

Beskrivning över detaljplan, förslag 10.5.2021a



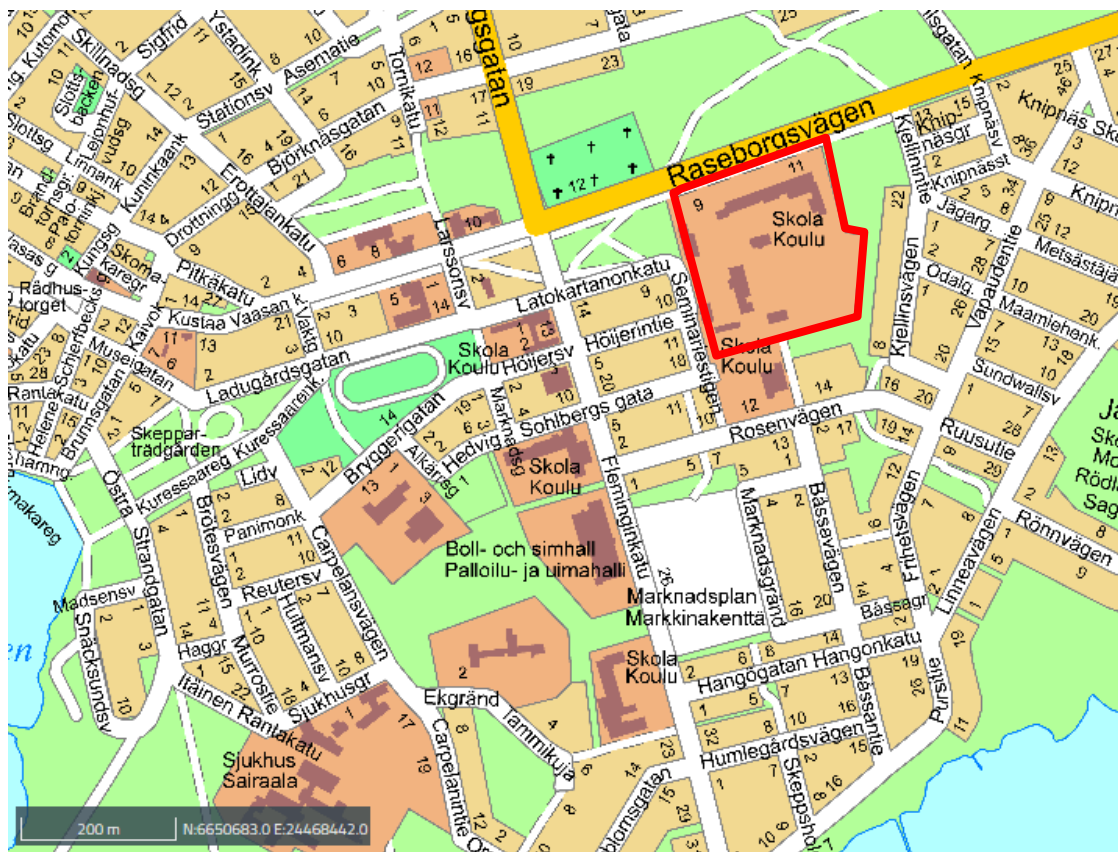
Kommun	Raseborg
Planens namn	Seminarieparken
	Ändring av detaljplan
Planen gäller	Stadsdel 4 nuvarande kvarter 283, tomt 6 och 7
Med planen uppstår	I stadsdel 4 kvarter 281 och 282
Planens uppgörare	Stadsplaneringsavdelningen Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Plan nr	7798
Ritningsnummer	21-21
Anhängiggjort	12.6.2020
Behandling	PLANLN 27.5.2020 § 76 PLANLN 26.5.2021 § 82

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i den östra utkanten av Ekenäs centrum, intill Knipnäs småhusområde. Området avgränsas i norr av Raseborgsvägen och i väster av Seminariestigen. I söder gränsar sig området till Ekenäs gymnasiums skoltomt samt ett parkområde. Även i öster avgränsas området av ett parkstråk.

I planområdet ingår nuvarande tomter 6 och 7 i kvarter 283 i stadsdelen 4. Med planen uppstår kvarter 281 och 282. Områdets areal är 4,6 ha.



Planområdet har markerats med röd gräns. Bild www.karta.raseborg.fi

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Seminarieparken, ändring av detaljplan

Målsättningen med detaljplanen är att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området och dessa funktioner, vid sidan av undervisningsverksamheten, även i bostads-, affärs- och samlingslokalbruk, samtidigt tryggande bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader och parkmiljö.

Beskrivningens innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Planområdets läge	2
1.2	Planens namn och syfte	2
2.	SAMMANDRAG	5
2.1	Skeden i planprocessen	5
2.2	Genomförande av detaljplanen	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Områdets historia	6
3.1.4	Naturmiljön	8
3.1.5	Den byggda miljön	9
3.1.6	Stadsbild	11
3.1.7	Trafik och parkering	12
	körväg, infart	12
3.1.8	Samhällsteknisk service	12
3.1.9	Markägoförhållanden	12
3.1.10	Tomt och fastighetsregister	12
3.1.11	Markanvändningsavtal	13
3.2	Planeringssituation	13
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändning	13
3.2.2	Med förordning skyddade byggnader	14
3.2.3	Landskapsplan	14
3.2.4	Generalplan	15
3.2.5	Detaljplan	15
3.2.6	Byggnadsordning	15
3.2.7	Byggförbud	15
3.2.8	Baskarta	15
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	16
4.1	Behovet av detaljplanen	16
4.2	Planeringsstart och beslut gällande detta	16
4.3	Deltagande och samarbete	16
4.3.1	Intressenter	16
4.3.2	Deltagande och växelverkan	16
4.3.3	Myndighetssamarbete	17
4.4	Mål för detaljplanen	17
4.4.1	Mål enligt utgångsmaterialet	17
4.4.2	Mål som uppkommit under planeringstiden	19
4.5	Referensplan, undersökning av alternativ	19
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	21
5.1	Planens struktur	21
	Dimensionering	21
5.2	Områdesreserveringar	21
5.3	Planens konsekvenser	23
5.3.1	Konsekvenser för stadsbilden	23
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	24
5.5	Namn	24
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	24
6.2	Genomförande och tidsplanering	24
6.3	Uppföljning av genomförandet	25

Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Illustration av planen
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen
4. Förteckning över byggnader som skyddas i planen

Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Program för deltagande och bedömning 19.2.2020
- Ekenäs seminarieparken –Referensplan 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.
- Ekenäs seminarieparken –Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.
- Tammisaaren seminaari, arkeologinen tarkkuusinventointi 2020. Mikroliitti Oy.

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

Uppgörandet av detaljplanen påbörjades på initiativ av fastighetsägaren. I den gällande detaljplanen har området anvisats med beteckningen YO (kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet). Undervisningsverksamheten på området har minskat endast en del av byggnaderna används för undervisning. Målsättningen med planändringen är att möjliggöra utvecklandet av området med nya, för området och de skyddade byggnaderna lämpande användningsändamål.

Stadsstyrelsen har med beslutet 4.5.2020 § 166 godkänt ett utkast till avtal om inledande av ändring av detaljplanen.

Planläggningsnämnden 27.5.2020 § 76 beslöt att anhängiggöra detaljplaneändringen och anteckna programmet för deltagande och bedömning till kännedom, samt godkänna Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson som planläggningskonsult. Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 12.6.2020

Planläggningsnämnden 26.5.2021 § 82 beslöt att godkänna planförslagskartan (ritn.nr 14-21) samt planbeskrivningen med bilagor (per 10.5.2021) för offentlig framläggning. Efter detta har planområdet utvidgats västerut med ett litet gatuområde som sammankopplar den genom planområdet anvisade lättrafikleden med Ladugårdsgatan. Dessutom har bottenkartan uppdaterats och små tekniska korrigeringar gjorts. Det framlagda planförslaget har getts ritningsnummer 21-21.

Målsättningen är att uppta planen för godkännande i stadsfullmäktige under våren 2022.

2.2 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet



Flygbild över området. Bild www.karta.raseborg.fi

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar den norra delen av kvarter 283, som är känt som Ekenäs seminariets område eller Seminarieparken. På området finns några äldre byggnader från Ekenäs Ladugårdens tid, en grupp av institutionsbyggnader byggda för Ekenäs lärarinneseminarie på 1800-talets slut, samt nyare undervisnings- och inkvarteringsbyggnader. Till områdeshelheten, som är klassificerad som en byggd kulturmiljö av riksintresse, hör förutom de gamla byggnaderna, även en parklik gårdsmiljö med gamla ädla lövträd och slingrande parkvägar. I dag fungerar yrkeshögskolorna Axxell och Novia i skolans nya tillbyggnad, en del byggnaderna har fått nya användningsändamål, och en del står tomma.

3.1.2 Områdets historia

Platsen är tidigare gårdstomt för Ekenäs Kungsladugård, som är känd redan från medeltiden. Ladugården ändrades 1695 till ett s.k. berustat säteri. Säteriet uppköptes år 1836 av stadens borgerskap. Och under åren 1837-1869 fungerade ett militärlasarett på området. Ekenäs Seminarie, som svarade för utbildningen av svenspråkiga lärarinnor, förlades på området år 1871. För seminariets behov byggdes i slutet av 1800-talet en grupp institutionsbyggnader i trä och en parklik gårdsmiljö anlades. Seminariet hade även odlingar på omgivande åker- och trädgårdsområden. I början av 1960-talet byggdes en ny skolbyggnad i tomtens norra del. Efter att seminariet upphört år 1974, flyttade Ekenäs Tekniska skola in på området. Från år 2000 har Yrkeshögskolan Sydväst, senare Yrkeshögskolorna Novia och Axxell verkat på området. År 2004 färdigställdes en stor tillbyggnad vid Raseborgsvägen som kom att bli den nya huvudbyggnaden, och två år senare byggdes en ny internatsbyggnad i den östra delen av området. Skolans verksamhet i

Ekenäs har därefter minskat och undervisningen har koncentrerats i de nya byggnaderna. En del av de gamla seminariebyggnaderna har hyrts ut för bostads-, kontors- och restaurangbruk, men bland annat seminariets gamla huvudbyggnad, samt rektorsbostaden har redan en längre tid stått tomma.

Områdets byggnadshistoria har närmare beskrivits i utredningen *Ekenäs seminarieparken –Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.*

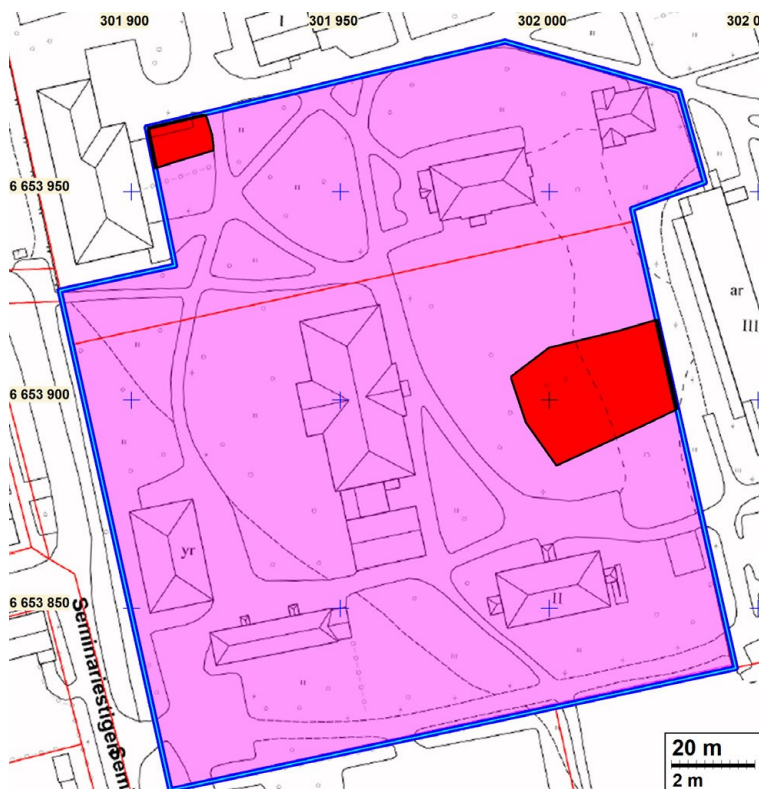
3.1.3 Arkeologiskt kulturarv

På området gjordes av Mikrolitti Oy under hösten 2020 en arkeologisk fältinventering *Tammisaaren seminaari, arkeologinen tarkkuusinventointi*. Målsättningen var att undersöka möjliga arkeologiska lämningar från Raseborg ladugårds tid eller annan äldre bosättning på området. Uppgifter om möjliga tidigare arkeologiska inventeringar eller arkeologiska fynd på området finns ej.

Vid inventeringen 2020 avgränsades inventeringsområdet till seminarieparkens kärnområde. I det nordvästra hörnet hittades slaggtegel i bränn- och rivningsskikten. Dessa är svåra ensamma att datera utan föremålsfynd. Under detta skikt fanns kulturskikt med tegelflis. I områdets östra del fann man stenläggning samt historiska föremålsfynd, som kritpipsbehållare, äldre kärl- och fönsterglas samt röd lerkeramik. Dessa två fyndplatser rekommenderas att betecknas som fasta fornlämningar (SM)

Statusen för fornlämningen är preliminär, p.g.a. att noggrannare tidsbestämning eller funktion inte har definierats. På området finns obestridligen kulturskikt och lämningar av konstruktioner. Deras skydds- och forskningsvärde kan med större noggrannhet definieras på basen av mer ingående arkeologiska utredningar.

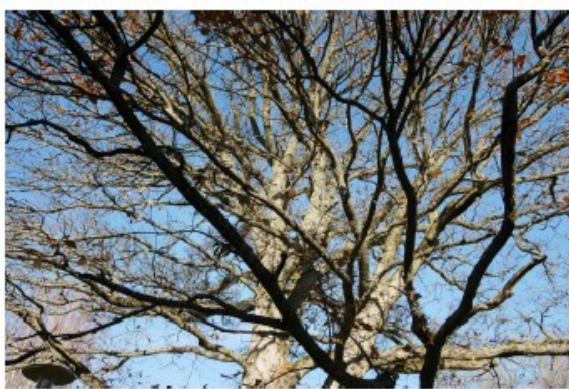
Fyndplatserna har införts i fornminnesregistret med namnet *Raasepori Tammisaaren Latokartano*, och fynden har arkiverats på Museiverket under huvudnumret KM-42745.



Inventeringsområdet har omringats med blått streck och de två mindre områdena, som definierats som fasta fornlämningar med rött.

3.1.4 Naturmiljön

Området ligger i södra kanten av Ekenäs Åsen. Terrängen sluttar något mot sydost från nivån ca + 39,50 till +37,50. Byggnaderna placeras sig i ett parklikt planterat gårdsområde med gamla storvuxna solitärträd, enstaka buskplanteringar och en genomgående klippt gräsmatta. De slingrande grusbelagda gårdsvägarna har i stort bevarat sina gamla linjedragningar från Seminarietiden. I den östra delen av området finns ett trädgårdsområde med små odlingslotter. På området finns inte miljöer i naturtillstånd.



3.1.5 Den byggda miljön

Den byggda miljön består av en grupp byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader från Kungsladugårdens tid och Seminarietiden, samt senare skol- och internatsbyggnader. I områdets sydvästra hörn står det äldsta s.k. Stenhuset, som är en murad och rappad byggnad från 1600-talet eller 1700-talets början. Stenhuset antas vara den äldsta bevarade bostadsbyggnaden i Ekenäs. Byggnaden användes på seminarietiden till en början som kosthållsbyggnad och senare för undervisnings-ändamål. Öster om denna står Ladugårdens tidigare huvudbyggnad från 1700-talet, s.k. *Studenthemmet*. På 1800-talet användes denna tvåvånings- stockbyggnaden som militärlasarett, och på seminarietiden som undervisnings- och internatsbyggnad. På 2000-talet ombyggdes huset till kontor. I tomtens sydöstra hörn står en gammal loftbod från Ladugårdstiden.

Seminariebyggnaderna, från 1800-talets slut, placerades i samma koordinatsystem med de äldre byggnaderna. Den i början av 1870-talet byggda stora huvudbyggnaden i stock, (*Seminariebyggnaden*) är placerad mitt på tomten. I byggnadens södra del tillbyggdes en gymnastiksal år 1900. Rektorsbostaden (*Direktorsbostaden*), som är en villalik 1- våningsbyggnad, är från 1870-talet. Byggnaden användes på Tekniska skolans tid bl.a. klubbhus och senare har en del av interiörerna restaurerats som del av undervisningen. Seminariets huvudbyggnad och rektorsbostaden står idag tomma. I områdets västra kant ligger Kosthållsbyggnaden från år 1900. Byggnaden har tjänat som kök och matsal för seminariet och de senare skolorna ända tills en ny skolrestaurang byggdes 2004. Idag fungerar i byggnaden en lunch- och beställningsrestaurang.



Stenhuset



Ladugårdens huvudbyggnad(Studenthemmet)



Seminariet shuvudbyggnad



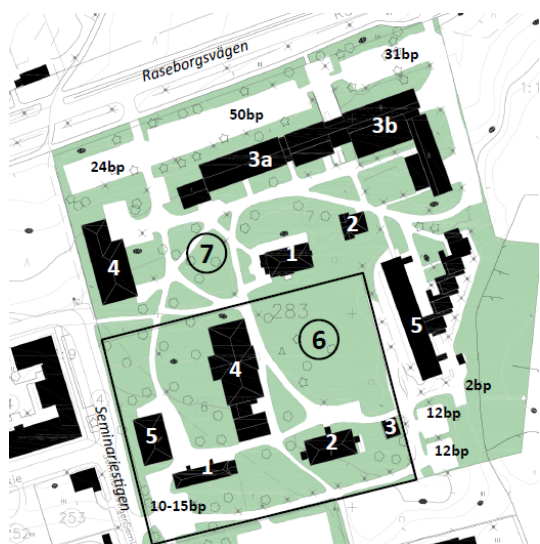
Loftbyggnaden



Direktorsbyggnaden



Kosthållet



Tomt/byggnad	byggnad	byggnadsår	v-m ²
6-1	Stenhuset	1680-1740	270
6-2	Studenthemmet	1780-I	722
6-3	Loftbyggnaden		100
6-4	Seminariebyggnaden	1870-I	1166
6-5	Kosthålet	1900	500
7-1	Direktorsbostaden	1870-79	325
7-2	Uthusbyggnaden	1893	173
7-3a	Skolbyggnad	1962-63	1838
7-3b	Skolans tillbyggnad	2004, 2011	5704
7-4	Labbhuset	1977	1190
7-5	Studentbostäderna	2006	<u>2129</u>
	sammanlagt		14117

Från seminarietiden finns ytterligare bevarad en mindre stallbyggnad i trä samt en på 1960-talet byggd gulputsad för tidsperioden typisk skolbyggnad, med tillhörande mindre bostadsflygel. År 2004 fick denna en stor tillbyggnad som idag används av Novia och Axxell, emedan den äldre delen står tom. I områdets nordvästra hörn byggdes för Tekniska skolans bruk på 1970-talet en verkstadsbyggnad (Labbhuset). Byggnaden har nyligen ombyggt till kontors- och verksamhetsutrymmen.



Skolbyggnaden från 1961



Labbhuset från 1977



Tillbyggnaden från 2004

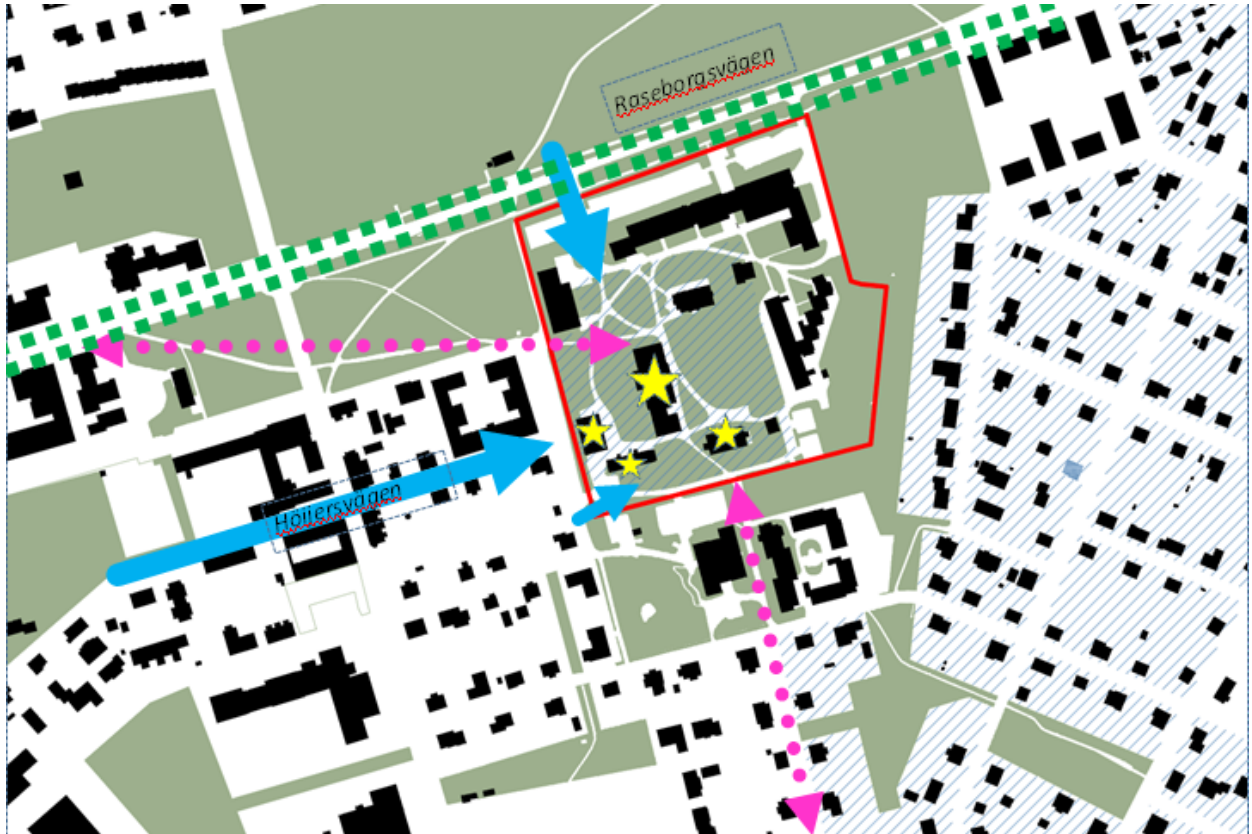


Studentbostäderna från 2006



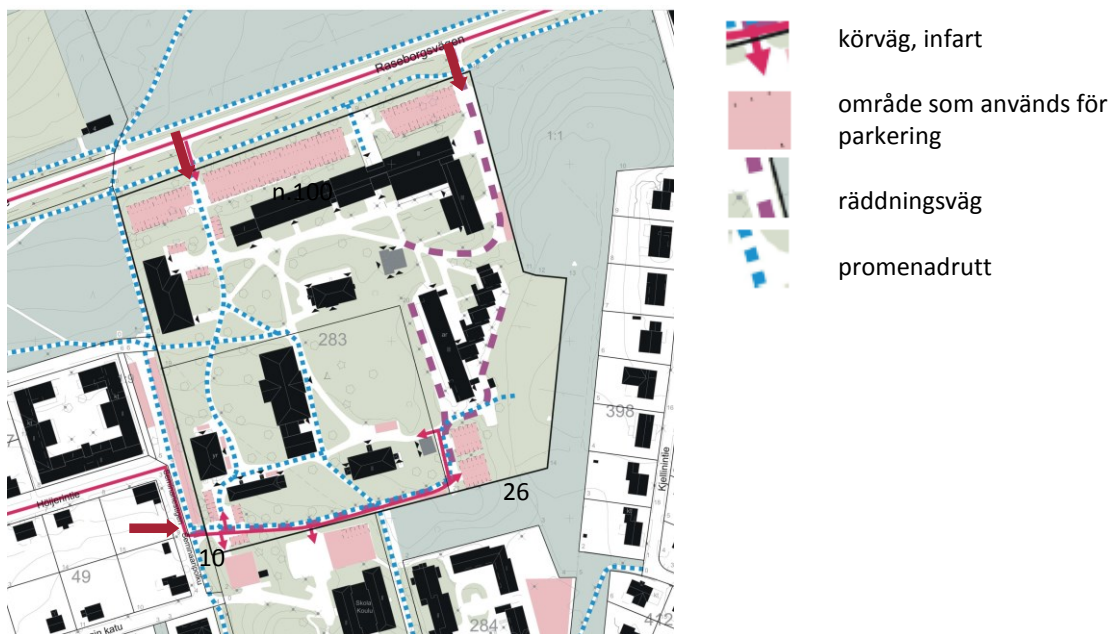
Stallbyggnaden från seminarietiden

3.1.6 Stadsbild



- Området ligger synligt i Raseborgsvägens stadsbild. Gatans betydelse som huvudgata markeras av det breda gaturummet med trädalléer och lätttrafikleder på bägge sidorna.
- Den på 2000-talet tillbyggda storskaliga skolbyggnaden i norr skymmer i stort utsiktorna från vägen in mot det gamla seminarieområdet.
- Det enda stället där man kan få en skymt av det gamla seminariebyggnaderna och -parken, är väster om huvudbyggnaden vid den gamla bevarade infarten till området
- Den tidigare diagonala promenadaxeln mellan skolkvarteret och seminariebyggnaden har senare förlorat sin markerade ställning i stadsbilden. Enstaka träd inne på området markerar infartsvägen.
- I riktning västerut bildar Kosthållet med Seminariebyggnaden, Stenhuset och den parklika miljön i bakgrunden, en i stadsbilden framträdande harmonisk helhet. Kosthållet har en viktig ställning även som avslutning för Höijersvägens gatuvy.
- Mot söder bildar de äldsta byggnaderna, Stenbyggnaden och Ladugårdens tidigare karaktärsbyggnad, med seminariebyggnaderna i bakgrunden, en vacker representativ helhet som kan betraktas från körvägen i tomten södra kant samt från promenadstråket i söder.
- I riktning mot öster skymmer den nyare skolbyggnaden och studentbostäderna utsikten in mot seminarieområdet. Av de äldre byggnaderna kan man endast se bakväggen av loftbyggnaden, även denna vid kanten av parkeringsplatsen.

3.1.7 Trafik och parkering



Biltrafik

Biltrafiken till området leds via två infarter från Raseborgsvägen i norr och en infart från Seminariestigen i väster. Längs områdets södra kant byggdes i början av 2000-talet en körväg, som tjänar trafiken till studentbostädernas parkering. Även koloniträdgården och gymnasiet använder körvägen, både till sin planerliga parkeringsplats i tomtens nordvästra hörn, samt idrottsplanen, som även den används för parkering.

Parkering

Seminarieområdets parkering är i huvudsak koncentrerad till den stora parkeringsplatsen som sträcker sig längs hela norra kanten av området. Området rymmer ca 100 bilplatser. Söder om Kosthållet samt bredvid Labbhuset finns mindre parkeringsplatser. Även mindre områden inne på gården används tidvis för parkering. Väster om Seminarieområdet, vid Seminariestigen finns parkeringsplatser, varav hälften är reserverade för allmänt bruk.

Promenad och cykeltrafik

På båda sidorna av Raseborgsvägen finns från körbanan avskilda lättrafikleder som är huvudleder in till stadens centrum. Gång- och cykeltrafiken till seminarieområdet leds huvudsakligen från detta håll. Promenadaxeln genom parkområdet i väster är fortfarande en viktig rutt för promenad- och cykeltrafiken mot centrumhåll. Seminarieområdets interna gårdsvägar används även som genomfartsrutter av fotgängare och cyklister. Från söder leds lättrafik in på området och igenom området längs Seminariestigen. En parallell lättrafikled är byggd längs Ängstigen väster om området, men avbryts där av Seminariestigens parkeringsplats.

3.1.8 Samhällsteknisk service

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

3.1.9 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Kustregionens utbildningsfastigheter.

3.1.10 Tomt och fastighetsregister

Tomterna på planeringsområdet har införts i Raseborg stads fastighetsregister.

3.1.11 Markanvändningsavtal

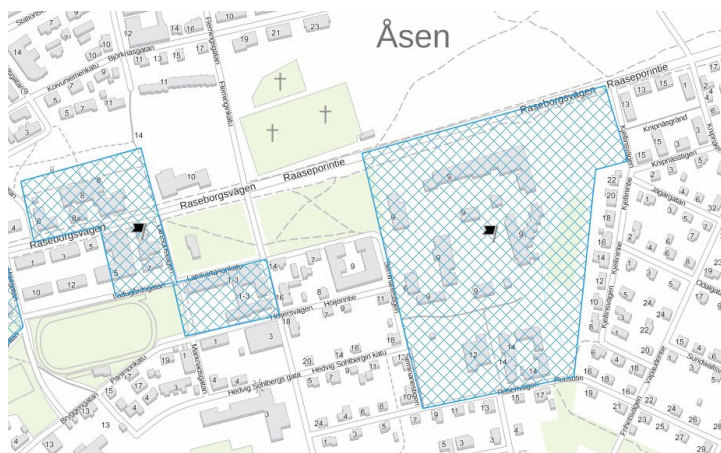
Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

3.2 Planeringssituation

För planområdet gäller följande planer och beslut

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen på nationell nivå och är grunden till den mera detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar.



Området är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) Ekenäs Seminarium och skolkvarter
Kuva www.rky.fi

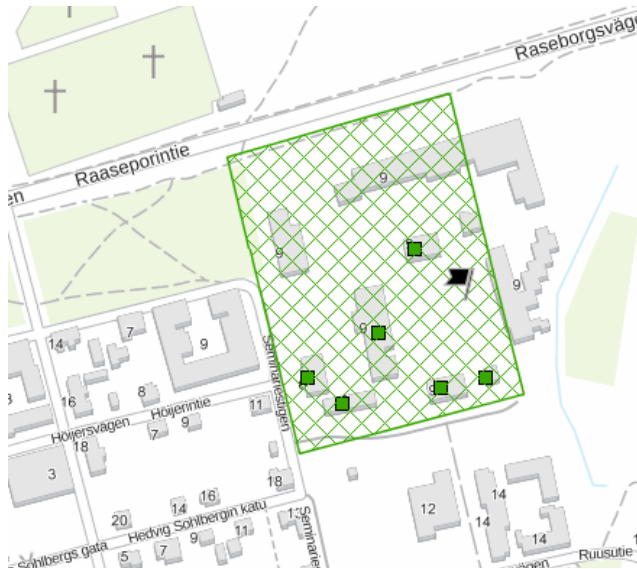
Utdrag ur beskrivningen;

"Ekenäs seminarium och skolkvarteren bildar en ovanligt mångsidig helhet som representerar skolväsendets historia och skolarkitekturen under olika tidsperioder. Ekenäs seminarium är ett av seminarierna från slutet av 1800-talet för blivande folkskollärarinnor och ett resultat av statens riksomfattande byggprojekt och ett resultat av planeringsarbetet vid Överstyrelsen för allmänna byggnader.

Det parkliknande seminarieområdet finns utanför gamla stadskärnan på före detta Ekenäs kungsladugårds område. Seminariet grundades på 1870-talet för kvinnor, och de välbevarade byggnaderna består av karaktärsbyggnader från 1600- och 1700-talen som tillhört kungsladugården samt seminariebyggnaderna från 1870–1900 som representerar den tidens typiska skolarkitektur. Vid sidan av de äldsta byggnaderna finns också nyare skolbyggnader. Den luftiga parken runtomkring med sina slingrande sandgångar härstammar delvis redan från gårdens tid." (www.rky.fi)

3.2.2 Med förordning skyddade byggnader

Med beslutet 7.9.1989 har 6 byggnader på området skyddats med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985). Förordning upphörde att gälla fr.o.m. 1.7.2010 och ersattes med lag om skyddande av byggnadsarvet 498/2010 24 §. Pga. att byggnaderna inte mera ägs av staten har ett byggnadskyddsärende enligt lagen för skydd av byggnadsarvet anhängiggjorts i januari 2021.



Byggnader skyddade med förordning;

Skyddsklass S1 /byggnaden skyddas i helhet

- Seminariets tidigare huvudbyggnad
- Stenhuset
- Direktorsbostaden

Skyddsklass S2 /byggnaden skyddas delvis

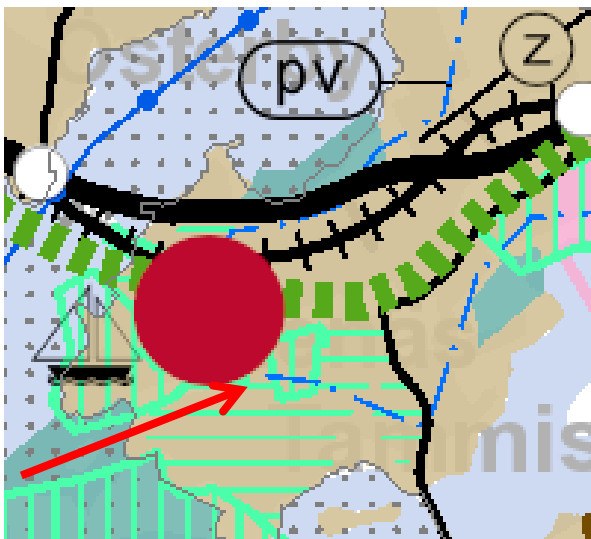
- Kosthålet
- Ladugårdens tidigare huvudbyggnad (Studenthemmet)
- Loftboden

Område

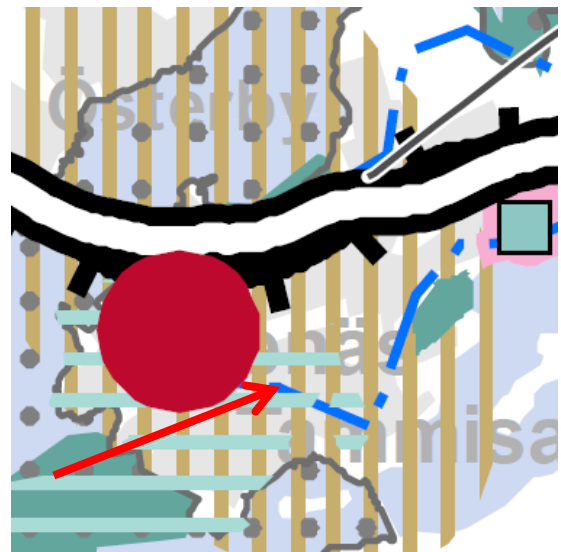
- Seminarieområdet

Bild www.kyppi.fi

3.2.3 Landskapsplan



Sammanställning av landskapsplanen. Den röda pilen visar planeringsområdets läge..



Nylands landskapsplan 2050, planförslag. Den röda pilen visar planeringsområdets läge.

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med 1,2 och 4. etappplansplaner. I den gällande landskapsplanen har området anvisats som område för tätortsfunktioner, beläget alldeles invid området för centrumfunktioner. Området är kulturmiljö av riksintresse och tills törsta delen del av grundvattenområde (pv).

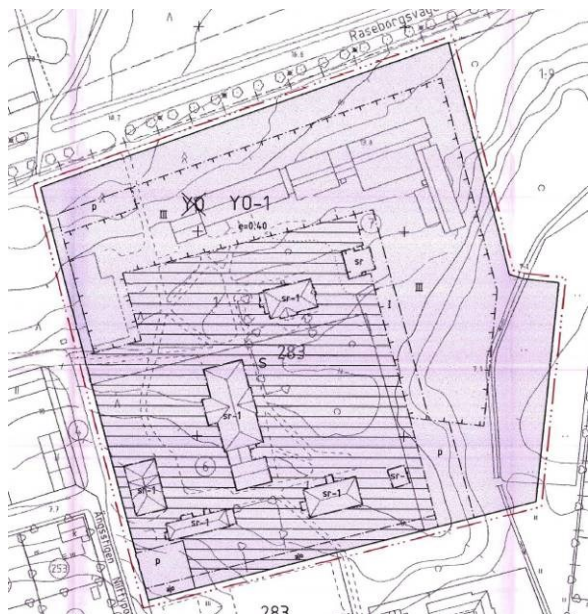
För tillfället uppgörs Nylandsplanen 2050, som sammanfattar de centrala teman för markanvändningen. Landskapsfullmäktige godkände planen vid sitt möte den 25 augusti 2020. P.g.a. besvär har planen ännu inte trätt i kraft. Nylandsplanen 2050 medför inga ändringar för områdets markanvändning.

3.2.4 Generalplan

På området finns ingen generalplan med rättsverkningar. För området har uppgjorts en 8.12.1980 daterad delgeneralplan som är utan rättsverkningar.

3.2.5 Detaljplan

Den gällande detaljplanen för området är fastställd 20.9.2004. Området anvisas i planen som kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO-1). Sju gamla byggnader har skyddats med beteckningen sr-1/ sr och den parklika miljön med beteckningen s.



YO-1 *Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet. 20% av vy får användas till elevbostad.*

sr *Byggnad som bör skyddas. I samband med ändttings- eller rivningsansökning skall museimyndighets utlåtande inlämnas.*

sr-1 *Enligt stadsrådets beslut 7.8.1989 Nr 81/569/89 är byggnaderna skyddade. Staden förbinder sig att samarbeta med Museiverket i samband med planeringen och genomförandet av reparationsarbeten på byggnaden.*

s *Byggnadsyta. Inom byggnadsytan får placeras bilplatser.*

s *En parkartad miljö, som bör bevaras och skötas pietetsfullt. Parkering av bilar och annan trafik än servicetrafik är förbjuden på området.*

Särskilda bestämmelser

Nybyggnad bör utformas så att den harmonierar med omgivande byggnader i synnerhet vad beträffar fasadernas material och struktur samt takets form och material. Vid behandling av bygglov skall museimyndighets utlåtande inbegäras.

Området är med planen uppdelad i två tomter. De flesta gamla skyddade byggnaderna placeras på tomt 6. Direktorsbostaden och stallet placeras tillsammans med de senare byggda skolbyggnaderna och internatsbyggnaden på tomt 7. Planen anvisar ingen tillbyggnadsrätt för tomt 6. På tomt 7 har anvisats en stor sammanhängande byggnadsyta för undervisningsbyggnader i högst 3 våningar. Exploaterigstalet 0,4 anvisar för området en total byggnadsrätt på 12471 vån-m².

3.2.6 Byggnadsordning

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

3.2.7 Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

3.2.8 Baskarta

Raseborgs stad har uppgjort detaljplanens baskarta och svarar för dess tidsenlighet. Koordinatsystemet är GK24 ja N2000.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Detaljplaneändringen har påbörjats på initiativ av områdets fastighetsägare. I den gällande planen har området anvisats som område för byggnader för undervisningsverksamhet (YO). Endast en del av byggnaderna används för undervisningsverksamhet. Målsättningen är att ändra planen så att nya användningsändamål kan utvecklas på området.

4.2 Planeringsstart och beslut gällande detta

Stadsstyrelsen har med beslutet 4.5.2020 § 166 godkänt ett utkast till avtal om inledande av ändring av detaljplanen. Planläggningsnämnden 27.5.2020 § 76 beslöt att anhängiggöra detaljplaneändringen och anteckna programmet för deltagande och bedömning till kännedom, samt godkänna Arkkitehtoitomisto Kristina Karlsson som planläggningskonsult. Anhängiggörandet av detaljplanen kungjordes 12.6.2020

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinsättningen i Västra Nyland
- Museiverket
- Västra Nylands landskapsmuseum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovård
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi

Övriga aktörer

- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Ekenäsnejdens Företagare r.f.
- Ekenäs företagargille
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner. Om planens anhängiggörande, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i

kraft trädande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens hemsida <http://www.raseborg.fi>. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i Västra Nyland (på svenska) och Etelä- Uusimaa (på finska).

Planförslaget framläggs för offentligt påseende under 30 dagars tid på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs samt på stadens hemsida.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §.

Under tiden då planen är framlagd för påseende, inbegärs utlåtanden av delaktiga myndigheter i enlighet med MBL 28 §.

Under planens beredningstid anordnades den 9.3.2021 ett myndighetssamråd angående skydd av den arkeologiska och byggda kulturmiljön. I samrådet deltog representanter från NTM-centralen, Museiverket och Västra Nylands landskapsmuseum, samt Raseborgs stads stadsplanering och plankonsult. P.G.A att de med förordning skyddade byggnaderna inte mera är i statens ego, har NTM-centralen i januari 2021 anhängiggjort byggnadsskyddsärende enligt lagen om skyddandet av byggnadsarvet.

Vid samrådet konstaterades att byggnadsskydd enligt lagen om skyddandet av byggnadsarvet kan upplösas, ifall skydda av byggnader och seminarieområdet beaktas enligt mark- och byggnadslagen i detaljplanen. Detta förutsätter att behövliga skyddsbestämmelser även angående bl.a. interiörer införs i planen. Vidare konstaterades att förutom de två sm-1- områden, som avgränsats i planen enligt den på hösten 2020 utförda arkeologiska inventeringen, bör förutsättas att museimyndigheten kontaktas före grävarbeten på seminariets hela kärnområde.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som härletts ur planeringssituationen

Området är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse. Ändringar bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Sex byggnader på området är skyddade med förordning och med lagen av skyddande av byggnadsarvet. I planen bör beaktas skyddsbeslutets innehåll.

Enligt landskapsplanen kan området utvecklas för tätortsfunktioner. På området finns ingen styrande generalplan.

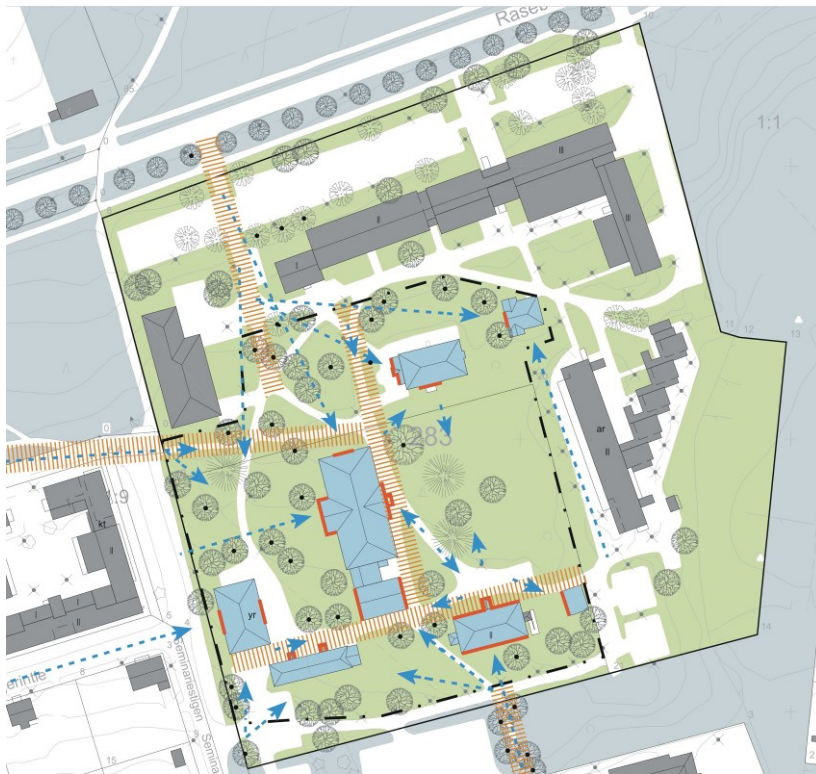
Mål för byggnadsskydd och kulturmiljö

Arkeologiskt kulturarv

Den arkeologiska fältinventeringen 2020 rekommenderar att de två mindre fyndplatserna (se punkt 3.1.3), betecknas i planen som fasta fornlämningar (SM). Vid myndighetssamrådet 3/2021 preciserades att vid planering av sådana projekt på seminarieparkens kärnområde som rubbar marken, bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.

Byggnadsarvet och kulturmiljön

Som bakgrundsutredning för planen uppgjordes *Ekenäs seminarieparken – byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson*. Inventeringen lyfter fram betydliga kulturhistoriska värden för området, och ger rekommendationer för värnandet av de enskilda byggnaderna samt miljöhelheten. Riktlinjer för planeringen av områdeshelheten har sammanfattats i följande schema;

**SEMINARIEPARKENS KÄRNOMRÅDE**

Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för stadsbilden värdefull miljö. Miljöhelhet med planteringar och byggnader som bör bevaras och upprätthållas enhetligt och i enlighet med områdets parkartade karaktär.

KARAKTÄRSDRAG SOM BÖR BEVARAS;

- Parkområde med öppen rumskaraktär, som möjliggör siktlinjer genom området och mellan byggnaderna.
- Unik karaktär som skapas av
 - Enhetligt koordinatsystem som styr placering av byggnader och parkstråk
 - Hierarki, där seminariet huvudbyggnad med sitt centrala läge och storlek dominerar
 - Historiska parkaxlar som sammanknyter området med omgivningen
 - karaktär av historisk trädgård som skapas av stora gamla solitärträd, gräsmattor och planteringar och grusbelagda gångvägar
 - Byggnadernas arkitektoniska drag, volym, material, färgsättning och detaljer, fasadkomposition i relation till stadsbilden (blickfång)
 - Viktiga siktlinjer genom området i riktning mot blickfångar
 - Viktiga siktlinjer i riktning mot området



BYGGNAD SOM SKALL SKYDDAS SR-1 / SR



HISTORISK PARKAXEL, INFARTSVÄG ELLER ALLE' PLANTERING, SOM BÖR BEVARAS



VIKTIG SIKTLINJE SOM BÖR BEVARAS



VIKTIGT BLICKFÅNG; DETALJ ELLER BETONING I FASADEN

**TRÄD SOM BÖR BEVARAS**

Åldriga träd som stärker trädgårdskaraktären bör vårdas och bevaras så länge det är möjligt. Ersättande träd planteras enligt ett mönster som följer den nuvarande, fria placeringsprincipen med beaktande av lämpliga, historiskt dokumenterade val av träddarter.

**PARKSTRÅK OCH PLANTERINGAR**

Dokumenterade principer för gångsystem och prydnadsplanteringar bör vara utgångspunkten för utvecklande av kärnområdets parkmiljö.

4.4.2 Mål som uppkommit under planeringstiden

Mål som uppställts av fastighetsägaren

Kustregionens utbildningsfastigheter, som äger området och byggnaderna, har som målsättning att avstå från samtliga byggnader som inte mera används för utbildningsändamål. dvs. de flesta byggnaderna. Endast skolans tillbyggnad från 2004 används fortsättningsvis för undervisning. En del av byggnaderna har fått nya användningsändamål som står i strid med den gällande detaljplanen. En del av byggnaderna står tomma.

För att underlätta försäljningen, är målet att möjliggöra uppdelandet av området i byggnadsvisa tomter, samt ändra användningsändamålet för området på ett flexibelt sätt, så att delvis nuvarande funktioner kan fortgå i byggnaderna, och nya anpassade funktioner kan utvecklas i de tomma byggnaderna.

Under planeringstiden har målsättningen för användningen av Seminariets tidigare huvudbyggnad specificerats att möjliggöra användningen av byggnaden som en religiös samlingslokal. Byggnaden såldes för detta ändamål år 2020 till Betesdaförsamlingen i Ekenäs.

4.5 Referensplan, undersökning av alternativ

Som bakgrundsutredning för planarbetet uppgjordes en referensplan *Ekenäs Seminarieparken – referensplan 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab*, där utgångspunkter och randvillkor för ändringen av detaljplan, samt nya användningsändamål för de enskilda skyddade byggnaderna studerades. Därtill studerades möjligheter för tomtindelning samt parkerings- och trafikfrågor.

En central utgångspunkt för ändringen är att man bör kunna säkra bevarande av den värdefulla kulturmiljöns karaktär och skyddsvärden. Detta betyder bla att seminarieparkens kärnområde oberoende av tomtindelning bör bevaras som ett enhetligt parklikt område. Detta betyder att parkering och biltrafik bör även i fortsättningen koncentreras till områdets utkanter.

För byggnaderna föreslås ett flexibelt användningsändamål som möjliggör såväl bevarandet av nuvarande funktioner som utvecklandet av nya. För seminariets gamla huvudbyggnad, Kosthållet samt skolbyggnaderna i områdets norra del föreslås huvudsakligt användningsändamål av mer offentlig karaktär som till exempel undervisningsbruk, restaurangbruk, samlingslokal och verksamhetsbyggnad. Byggnader, som ursprungligen byggts för bostadsbruk kan utvecklas för huvudsakligt boende även i fortsättningen.

Möjligheter för områdets framtida utvecklande studerades via fyra alternativa koncept;

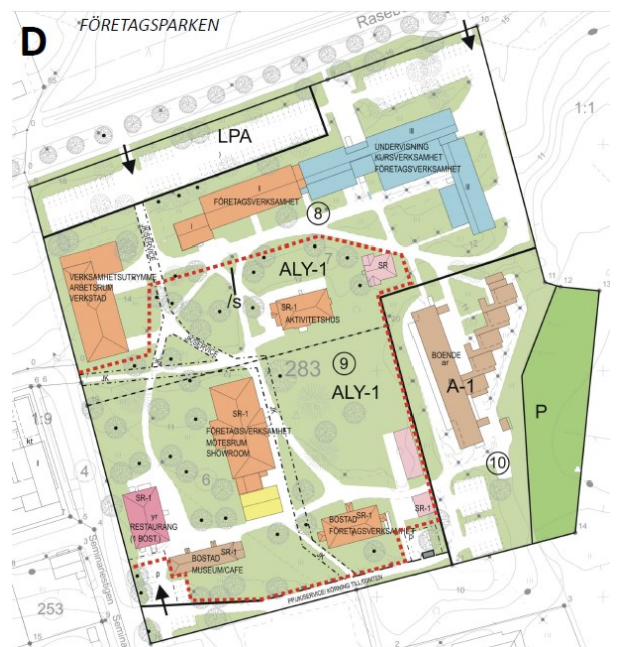
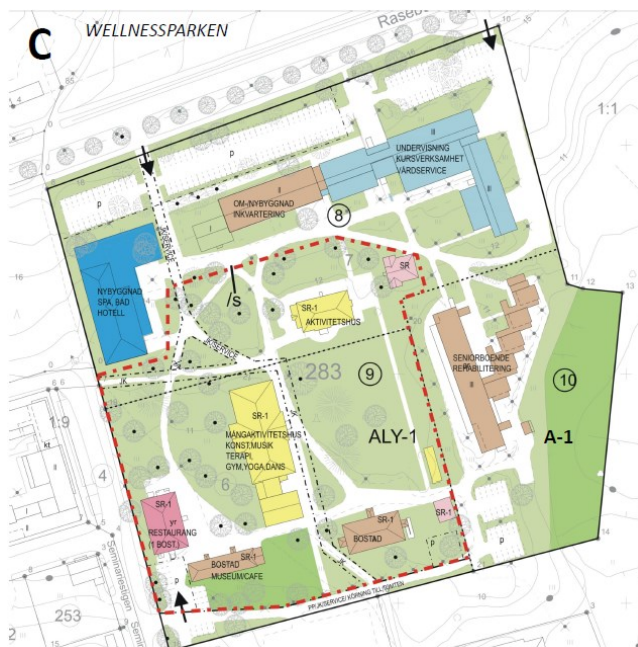
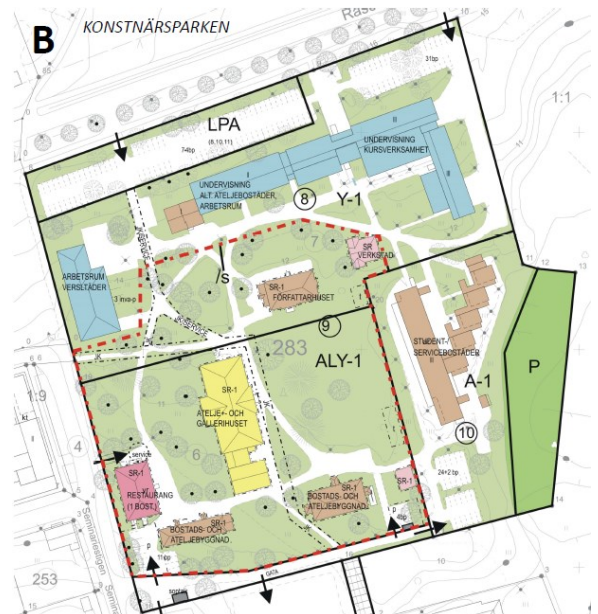
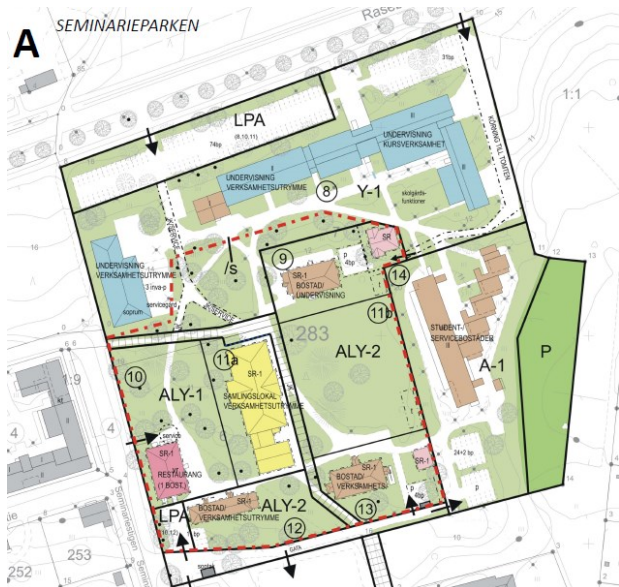
I alternativ A / *Seminarieparken* utvecklas området med mångsidiga av varandra oberoende funktioner av såväl offentlig som privat karaktär. Området uppdelas byggnadsvis i tomter och genom området anvisas en ny lättrafikled.

I alternativ B / *Konstnärsparken* utvecklas området i huvudsak i bruk av halvoffentlig karaktär, som t.ex. utställnings-, skolnings och samlingsutrymmen, samt för boende med arbetsrum, för tex konstnärer och hantverkare. Genom området anvisas med riktgivande områdesbeteckning en allmän lättrafikled.

I alternativ C / *Wellnessparken* utvecklas området under en privat huvudaktör t.ex. med hälso- och välmåendefunktioner, samt till dessa anknyten undervisning, rehabilitering och serviceboende eller seniorboende. Labbhuset har i alternativet ersatts med en nybyggnad innehållande, tex bad- och hälsoservice.

I alternativ D utvecklas området som en *företagspark*, samlade olika småföretag med synergi. Delade gemensamma lokaler och service möjliggör kostnadseffektiva och högklassiga ramar för verksamheten. Seminarieparken som miljö ger samtidigt en karakteristisk bakgrund åt verksamheten.

Alternativ A, som med byggnadsvis tomtindelning möjliggör de mest flexibla utvecklingsmöjligheterna, valdes som utgångspunkt för den fortsatta planeringen. Förutsättningen för tomtindelningen är, att man med planbestämmelser kan säkra att områdets parklika och enhetliga karaktär bevaras.



5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planändringen anvisar inte nya byggnadsplatser och ändrar inte områdets struktur.

Dimensionering

Planområdets helhetsyta är 4,63 ha. Byggnadsrätten på området bevaras i stort i enlighet med nuvarande detaljplan, men fördelas enligt den nya tomtindelningen. I planförslaget anvisas en total byggnadsrätt på 11950 vån-m². Den nuvarande planens totala byggnadsrätt är 12471 vån-m². Våningsytan för de skyddade byggnaderna uppskattas vara totalt 3256 m²

5.2 Områdesreserveringar

- AS-1 Den år 2006 byggda internatbyggnaden med tillhörande gårds- och parkeringsområden anvisas som *Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder*. Byggnadsrätten 2470 vån-m² möjliggör ca 340 vån-m² tillbyggande.
- ALY-1 Del av kvarterets kärnområde, där tre ursprungligen för boende planerade skyddade byggnader är belägna, anvisas som *Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader*. Planen möjliggör för de skyddade byggnaderna välanpassat och flexibelt bruk. Ändringar bör i enlighet med skyddsbestämmelserna med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att skyddsvärdet försvagas.
- Y-1 Kvarterets norra del, med den på 1960-talet byggda och på 2000-talet tillbyggda skolbyggnaden som fortfarande används för undervisning anvisas som *Kvartersområde för allmänna byggnader*. Planen tillåter förutom undervisningsbruk även annat allmänt eller till sin karaktär allmänt bruk av området. 10 % av våningsytan kan användas för boende. Byggnadsrätten 8000 vån-m² möjliggör ca 450 vån-m² tillbyggande.
- KTY-1 Kvartersområdena där seminariets gamla huvudbyggnad, Kosthålet, samt det på 1970-talet byggda labbhuset är beläget anvisas som *Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och samlingslokaler*. Planen möjliggör mångsidigt och flexibelt bruk av byggnaderna. Ändringar bör i enlighet med skyddsbestämmelserna med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att skyddsvärdet försvagas.
- sr-1 Med beteckningen anvisas samtliga med förordning och med lagen för skydd av byggnadsarvet skyddade byggnader. Målsättningen är att i fortsättningen trygga byggnadsarvet enbart med detaljplanen, så att skydd enligt lagen för skydd av byggnadsarvet kan upplösas. Av denna orsak har i planbestämmelserna införts behövliga skyddsbestämmelser även angående interiörer.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden är skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, stadsrådets beslut 7.9.1989). Skyddsbeslutet är i kraft tills beslut enligt lagen för skydd för byggandsarvet (498/2010) har gjorts och beslutet fått lagakraft. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations-

och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras.

Gällande interiörer bör i seminariets huvudbyggnad (1), kosthåll (2) och rektorsbostaden (5) ursprunglig rumsindelning för huvudsalar och -utrymmen, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad (4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder eftersträvas. I stenbyggnaden (5) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras.

Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnads- skyddsobjekt i planbeskrivningen.

- sr-4 Ekonomibygnaden (stallet) från seminarietiden har skyddats med beteckningen. *Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibygnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag*
- s-1 Med beteckningen anvisas seminarieparkens kärnområde som bör bevaras. *Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkartad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endas utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Vid ändringsåtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planteringsplan, och museimyndigheten höras. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras. Inom området kan finnas med fornminneslagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.*
- m *För stadsbilden och värdefull historisk infartsväg vars karaktär, samt siktlinjer från vägen mot seminarieområdet, bör bevaras.*
- sm-1 *Del av ett område på vilken finns en med fornminneslagen fredad fast fornlämning. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet*
- jk/h Genom området har anvisats en gata reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. *Vid byggande och upprätthållande av området bör beaktas områdets särskilda kulturhistoriska och stadsbildsvärden.*
- jk/h/ajo Med beteckningen anvisas delområden reserverade för intern gångtrafik, servicetrafik samt körning till tomter. Detta gäller infartsvägar till tomterna som är belägna inne i kvarteret utan direkt anslutning till vägnätet.
- Parkering I planen anvisas följande parkeringskrav
- 1bp/ 85 vån-m² bostadsutrymme
 - 1bp/ 200 vån-m² affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
 - 1bp/ 200 vån-m² undervisningsutrymme

I kvarterets norra del på den nuvarande parkeringsplatsen anvisas ett kvartersområde för ca 80 bilplatser (LPA), som tjänar tomterna 281-1, 281-2, 282-4, 281-5 och 281-7. För tomten 281-1 har dessutom anvisats en egen intern parkeringsplats. LPA-området i områdets sydvästra hörn tjänar tomterna 281-4 och 281-6 och rymmer 7 bilplatser.

Parkering för tomterna 281-3, 281-6, 281-7 och 281-8 har anvisats inne på tomterna. Parkeringsplatser som anläggs på skiljt anvisade områden inne på seminariets kärnområde, bör med särskild hänsyn anpassas till miljön beaktande s-1 områdets bestämmelser.

Planteringar och dagvatten

Skyddsbebyggelsen s-1 innehåller bestämmelser över planteringar och skötsel av seminarieparkens kärnområde. Därtill anges allmänna bestämmelser gällande planteringar och dagvatten; *Tomtens obebyggda delar ska planteras och hållas i vårdat skick. När det gäller vegetation på gårdsplanerna ska för området karakteristiska trädgårdsväxter ges företräde. Området med byggnader bör upprätthållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras. Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendraget.*

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för stadsbilden

Planen möjliggör inte tillbyggande eller andra åtgärder som kan förändra seminarieparkens kärnområdes stadsbild. Skyddsbestämmelserna förutsätter bevarandet av områdets historiska parklika karaktär och stadsbild och förbjuder skilt bl.a. all avgränsning av interna tomtgränser.

Planen möjliggör i enlighet med nuvarande plan ett litet tillbyggande i områdets norra och östra del där det inte finns skyddade byggnader. I de allmänna bestämmelserna förutsätts att nybyggnader till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmateriell, samt färgsättning bör anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön. Därtill ges bestämmelser gällande gårdsplanteringar som inverkar på stadsbilden.

Bevarandet av siktlinjer från Raseborgsvägen in till området har säkrats med en egen områdesbeteckning samt genom avgränsning av byggnadsarealer.

5.3.2 Konsekvenser för kulturarvet och den byggda miljön

Planen möjliggör ändrandet av användningsändamålet för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från undervisningsbruk till bostads-, affärs- eller verksamhetsbruk samt allmänt bruk av varierande slag. Därtill möjliggörs att byggnaderna med byggnadsvis delade tomtarealer i framtiden kan ägas och användas av olika aktörer. Detta kommer i någon mån att förändra områdets tidigare offentliga karaktär och föranleda till ändringsbehov i byggnaderna och på gårdsområdet.

För att minska konsekvenserna för kulturarvet och den byggda miljön, har skyddsbestämmelser såväl gällande enskilda byggnader, som områdeshelheten införts i planen. På området tillåts endast sådana ändringsåtgärder som upprätthåller och förstärker den historiskt värdefulla trädgårdsmiljön. För att bevara områdets enhetliga parklika karaktär, är bl.a. all intern avgränsning av tomtgränserna förbjudna. Vid planering av ändringar inom det skyddade gårdsområdet bör uppgöras en gårds- och planteringsplan och museimyndighet bör höras därom.

De byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla även tidigare skyddade byggnaderna har skyddats med planbestämmelser, som innehåller detaljerade bestämmelser angående såväl exteriörer som interiörer, samt byggnadsvis preciserade byggnadsdelar. Planen möjliggör inte tillbyggande av de skyddade

byggnaderna. Mindre välanpassade och välmotiverade ändringar kan vara möjliga. Museimyndighet bör höras vid planering av ändringar.

5.3.3 Sociala konsekvenser

Planändringen möjliggör nya funktioner och ägoförhållanden, som kommer att ändra områdets sociala struktur. Promenadvägen, som anvisas genom området, ger området något av offentlig karaktär, trots att byggnader med tillhörande tomtområden i fortsättningen kan övergå i privat ägo och privat bruk. De nya funktionerna kommer även att påverka mängden av besökare på området.

5.3.4 Konsekvenser för naturens mångfaldhet och naturskydd

Planändringen strävar till att säkra bevarandet av områdets mångfald och naturvärden. I seminarieparkens kärnområde bevaras miljön. De gamla ädla lövträden som har potentiellt värde som livsmiljö för insekter, bör i första hand besparas. Ifall att träd pga. säkerhetsrisk måste fällas, bör de ersättas med motsvarande nya träd.

5.3.5 Konsekvenser för grundvattnet

Området är i sin helhet viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

I planen ingår bestämmelser som förbjuder åtgärder som kan förorsaka olägenheter för grundvattnets kvalitet eller mängd.

5.3.6 Konsekvenser för trafik och parkering

Planändringen ökar inte byggrätten, och därmed heller inte det beräknliga parkeringsbehovet eller trafikmängden. Beroende av funktionens karaktär, kan parkeringsbehovet, trafikmängden och dess - frekvens variera. Vid planering av nya funktioner på området bör säkras att den i planen anvisade parkeringen är tillräcklig för planerad funktion. Inom kvartersområdet för bilplatser kan tidsbundna parkeringsplatser vid behov delas mellan olika parter med interna överenskommelser.

5.3.7 Konsekvenser för samhällsekonomin

Konsekvenser för kommunens investeringar och brukskostnader, som till exempel byggande av kommunalteknik: Området är utbyggt och gator samt kommunalteknik finns färdigt.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och har behandlats även i punkt 5.2 Områdesreserveringar

5.5 Namn

Den nya gatan i områdes södra del ges namnet Ladugårdsgränden.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan genomföras när den har fått laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

10.5.2021

Kristina Karlsson, arkitekt SAFA



Raseborgsvägen

LPA
(281-1, 281-2, 282-1, 282-2)

Y-1
as10%
8000

KTY-1
1500

AS-1

VP-1

282
KTY-1
as10%

283
281
ALY-1

ALY-1

LPA
282-1, 282-3

LADUGÅRDSGRÄNDEN - LATOKARTANONKUJA

LADUGÅRDSGATAN
LATOKARTANONKUJA

Höjerintie

edvig Sahlbergin katu

Skola
Koulu

284

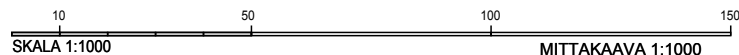
Ruusutie

SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

291

1:1



PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och samlingslokaler.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Park där man kan placera en koloniträdgård.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata, väg, park eller torg.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras

Gata.

Gata reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Vid byggande och upprätthållandet av gatan bör beaktas områdets särskilda kulturhistoriska och stadsbildsvärden.

Del av område reserverad för intern gångtrafik, servicetrafik samt körning till tomten.

Parkeringsplats

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter vilkas bilplatser får anläggas till området.

Del av område reserverad för ledning.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden är skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, stadsrådets beslut 7.9.1989). Skyddsbeslutet är i kraft tills beslut enligt lagen för skydd för byggnadsarvet (498/2010) har gjorts och beslutet fått lagakraft. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations- och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras.

Gällande interiörer bör i seminariets huvudbyggnad (1), kosthället (2) och rektorsbostaden(5) ursprunglig rumsindelning för huvudsalar och -utrymmen, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad (4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder eftersträvas. I stenbyggnaden(5) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras.

Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnads- skyddsobjekt i planbeskrivningen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

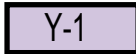
Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, julkisia rakennuksia ja kokoontumistiloja.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Puisto, jolle voi sijoittaa siirtolapuutarhan.



Autopaikkojen korttelialue.



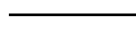
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



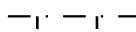
Kaupunginosan raja



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

4

Kaupunginosan numero.

281

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin numero.

LADUGÅRD SG

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

220

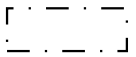
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as10%

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle merkitystä kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

III

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



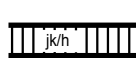
Rakennusala.



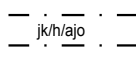
Istutettava alueen osa.



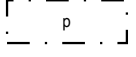
Katu.



Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Kadun toteutuksessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon ympäristön kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.



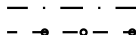
Alueen sisäiselle jalankululle, huoltoajolle ja tontille ajoon varattu alueen osa.



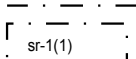
Pysäköimispaikka

(282-1, 282-3)

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Johtoa varten varattu alueen osa



Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (480/1985, valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat materiaalit ja värit.

Sisätiloja koskevat määräykset: seminaarin pääarakennuksessa(1), ruokalarakennuksessa(2) ja rehtorin asunnossa(5) tulee pääsalien ja päätilojen tilajako ja alkuperäinen kiinteä sisustus säilyttää, Latokartanon vanhassa pääarakennuksessa(4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa(5) tulee alkuperäiset väliseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää. Vähäistä suurempien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kaultava museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojeluohjeiden numerointiin.

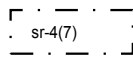
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag

Del av ett område på vilken finns en med fornminneslagen fredad fast fornlämning. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.

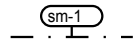
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkerad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endast utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Vid ändringsåtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planeringsplan, och museimyndigheten höras. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras.

Inom området kan finnas med fornminneslagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.

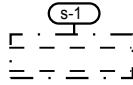
För stadsbilden och värdefull historisk infartsväg, vars karaktär, samt siktlinjer från vägen mot seminariområdet, bör bevaras.



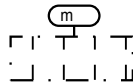
Kultuurhistorialliskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaitilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.



Kultuurhistorialliskt och för stadsbilden värdefull parkerad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endast utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Vid ändringsåtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planeringsplan, och museimyndigheten höras. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras.



Kaupunkikuvan kannalta merkittävä historiallinen sisäntulotie, jonka luonne sekä tieltä seminaarialuetta kohti avautuvat näkymät tulee säilyttää.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse; Ekenäs seminarium och skolkvarter (RKY 2009). Ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmateriell, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön.

Gårdsområden

Tomtens obebodda delar ska planteras och hållas i vårdat skick. När det gäller vegetation på gårdsplanerna ska för området karaktäristiska trädgårdsväxter ges företräde. Området med byggnader bör upprätthållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.

Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat leda till det mottagande vattendraget.

Krav på bilplatser minst

- 1bp/ 85 vän-m² bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vän-m² affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vän-m² undervisningsutrymme

Minimi bilplatskravet för en skyddad sr- betecknad byggnad är hälften av ovan nämnda antal.

Området är i sin helhet viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt

- Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet.
- På området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.
- På området får inte material, energi eller mikroorganismer placeras, släppas ut eller leda till en sådan plats eller hanteras så att en ändring av grundvattnets kvalitet kan orsaka fara eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmän eller annans privata intresse.
- Grundvattentäkt eller annat projekt som kan påverka grundvattnets kvalitet eller mängd på området kräver tillstånd, om det orsakar en försämring av grundvattenförekomst som lämpar sig för vattenförsörjning eller om projekt på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller användning av vatten som hushållsvatten.
- Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattnets nivå. Innan grävningsarbeten inleds ska markgrundens bygghälsa och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och förorening utredas samt behövliga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.
- Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet.
- Vid förstärkning av botten bör inte borrh- eller grävplåtar användas.
- Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan byggas utan att grundvattennivån sänks.
- Avlopp ska förses med konstruktioner för skydd av grundvattnet och rör- och kabeldiken ska vid behov förses med stängningskonstruktioner
- Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentäkt skyddsbasäng. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Tammissaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009). Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitellultaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värikyllänsä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Piha-alueet

Rakentamattomat tontinosat on istutettava ja pidettävä huolittelussa kunnossa. Kasvillisuutena on suositava alueelle ominaisia perinteisiä puutarhakasveja. Ympäristöä rakennuksineen ja pihajalokkeineen tulee ylläpitää siten että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

Autopaikkavaatimus vähintään:

- 1ap/ 85 k-m² asuutilaa
- 1ap/ 150 k-m² liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m² opetustilaa

Suojellun sr- merkityn rakennuksen autopaikkojen vähimmäismäärä on puolet yllä mainitusta lukumäärästä.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

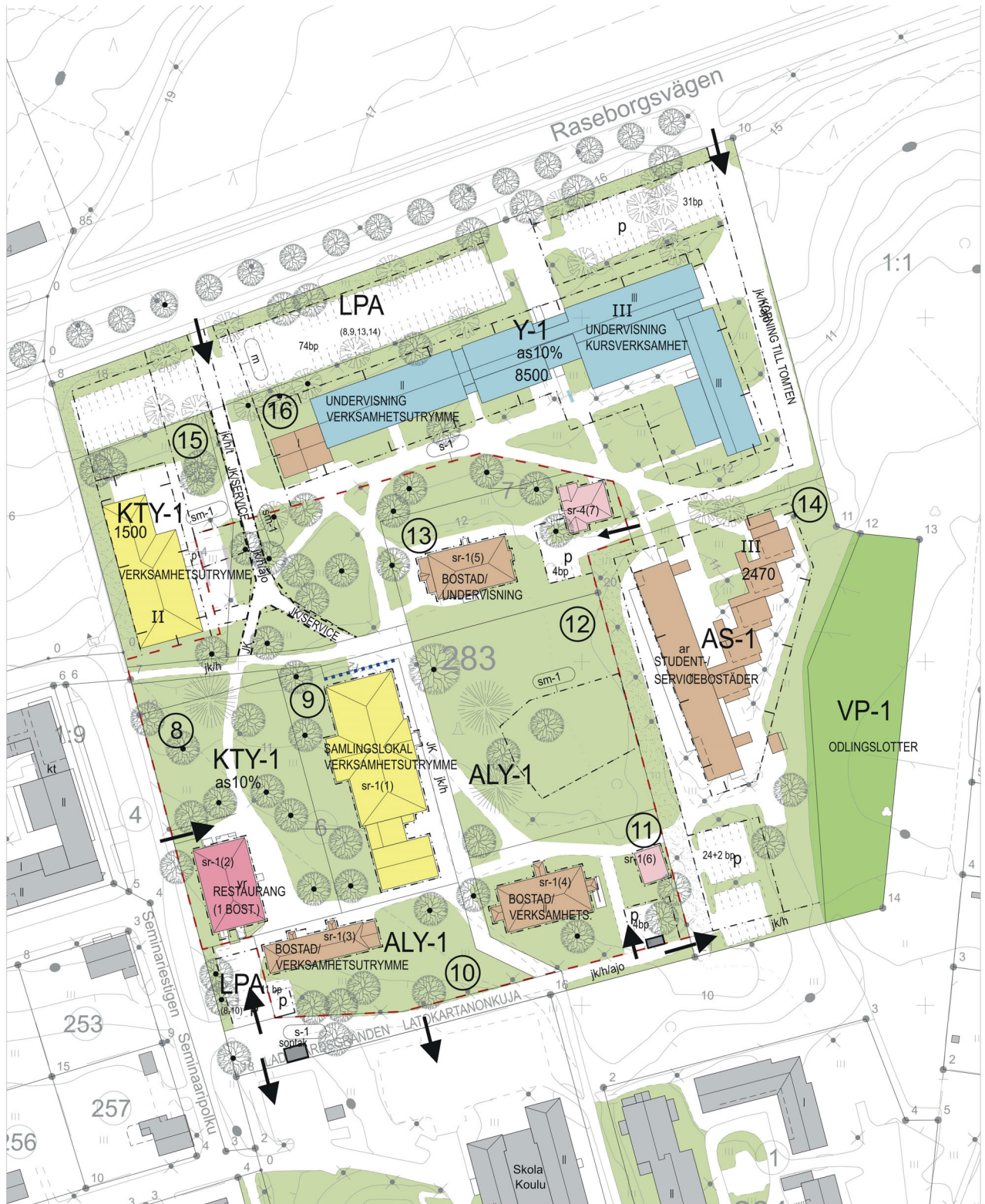
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.
- Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pienelöitä sijoittaa, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleisiä tai toisen yksityisiä etuja.
- Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käyttöön talousvetenä.
- Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso, sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
- Tarvittaessa tule laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpöytäjä.
- Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja mikäli ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.
- Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkrakentein.
- Lämmitysöljyt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä.

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		21-21	14.2. - 17.3.2022	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		14-21	26.5.2021 § 82	
RASEBORG RAASEPORI		SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG SEMINAARIPUISTO ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS		
Konsult / Konsultti		Daterad/Päiväys		
Arkitekhtitoimisto Kristina Karlsson		Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti Johanna Backas	10.5.2021	
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		1022 /10.02.03.01/2020	7798	21-21

LIITE 2. ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	24.01.2022
Planens namn	Seminarieparken detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	12.06.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7798
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	4,6446	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	4,6446

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	4,6446	100,0	15226	0,33	0,0000	-501
A sammanlagt	1,6956	36,5	4060	0,24	1,6956	4060
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,3290	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8134	17,5	3166	0,39	0,8134	3166
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2525	5,4	0		0,1665	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5541	11,9	0		0,5541	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,0000		0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	7	3256	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	4,6446	100,0	15226	0,33	0,0000	-501
A sammanlagt	1,6956	36,5	4060	0,24	1,6956	4060
ALY-1	1,0134	59,8	1590	0,16	1,0134	1590
AS-1	0,6822	40,2	2470	0,36	0,6822	2470
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,3290	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
Y-1	1,3290	100,0	8000	0,60	1,3290	8000
YO-1	0,0000		0		-4,5586	-15727
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8134	17,5	3166	0,39	0,8134	3166
KTY-1	0,8134	100,0	3166	0,39	0,8134	3166
KL			0			0
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2525	5,4	0		0,1665	0
VP	0,2525	100,0	0		0,1665	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5541	11,9	0		0,5541	0
Gator	0,1038	18,7	0		0,1038	0
Lättrafikgat.	0,1060	19,1	0		0,1060	0
LPA	0,3443	62,1	0		0,3443	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,0000		0	0,0000	0
ma	0,0000		0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	7	3256	0	0
Detaljplan	7	3256	0	0
Ej detaljplan				

LIITE 4. ASEMAKAAVASSA SUOJELTAVAKSI OSOITETUT RAKENNUKSET

Yksittäiset rakennukset ja niiden ympäristöt

Seuraavassa taulukossa on esitetty lyhyt kuvaus rakennussuojelukohteista, joihin kaavamääräyksen indeksinumero viittaa.

sr-1(1)	<p>Seminariebyggnaden (opettajaseminaarin päärakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §. Suojelumerkintä S-1; rakennus on suojeltu kokonaan.</p> <p>Vuonna 1873 rakennetun kookkaan 1- kerroksisen opettajaseminaarin päärakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Hampus Dalström, August Boman ja Florentin Granholm. Rakennuksen eteläosaan 1900 valmistuneen voimistelusalin laajennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Theodor Decker, Theodor Granstedt ja Sebastian Gripenberg. rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä ja alkuperäiset rakennusosansa.</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Hyvin säilyneet julkisivut, joiden yksityiskohdat ovat esimerkkejä aikakauden käsityöläistaidosta, tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperäisiä rakennusosia tai myöhemmin uusittuja identtisiä rakennusosia mahdollisimman paljon säilyttäen. Julkisivujen voidaan katsoa sallivan alueen käyttömahdollisuuksia parantavan ainakin yhden uuden esteettömän sisäänkäynnin toteuttamisen</i></p> <p><i>Rakennus on suunniteltu ja sisustettu julkisluonteista käyttöä varten. Tilajako perustuu kokonaisuuteen joka käsittää selkeät pääsalit, niitä yhdistävän tilavan eteishallin sekä toissijaisia vaihtelevaa käyttöä palvelevia pienempiä tiloja. Korjausten yhteydessä tulee suuren pääsalin, johon liittyy mm myöhemmin lisätty alakatto, alkuperäinen luonne, väritys ja yksityiskohdat mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Myöhemmin rakennetun, erityisiä arkkitehtonisia arvoja omaavan valoisan voimistelusalin hyvin säilyneet sisätilat tulee korjausten yhteydessä käsitellä erityisellä pieteetillä.</i></p>
sr-1(2)	<p>Kosthålllet (Seminaarin ruokala)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §. Suojelumerkintä S-2; rakennus suojellaan osittain.</p> <p>Vuonna 1900 valmistuneen 1- kerroksisen opettajaseminaarin ruokalarakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Theodor Decker ja Theodor Granstedt</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee.</i></p> <p><i>Rakennus on suunniteltu ja sisustettu julkisluonteista käyttöä varten. Tilajako perustuu kokonaisuuteen joka käsittää keskeisesti sijoittuvan pääsalin sekä toissijaisia vaihtelevaa käyttöä palvelevia pienempiä tiloja. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa korostaa että rakennus on säilynyt yhtäjaksoisesti alkuperäisessä käytössään jo 120 vuoden ajan.</i></p>
sr-1(3)	<p>Stenhuset (Ladugårdenin tilan aikainen rakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Ladugårdenin tilan ajalta peräisin oleva oletettavasti 1680-1740 välillä rakennettu tiilirakenteinen 1-kerroksinen rakennus. Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija tai käyttötarkoitus ei ole tiedossa. Rakennusta on seminaariajalta lähtien ollut mm leivintupa-, ruokasali- harjoitustila-, museo-, asunto- ja varastokäytössä.</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i> <i>Rakennus kuuluu oletetun ikänsä perusteella kaupungin vanhimpiin profaaneihin rakennuksiin. Rakennuksella on kokonaisuudessaan, aina holvatusta kellarista, varastoullakolle, jossa on</i></p>

	<p><i>tiilirakenteinen palopermanto ja vanhat kattotuolit, erityistä rakennushistoriallista todistusarvoa.</i></p> <p><i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, katon yksityiskohtia ja savupiippuja ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Sisätiloissa säilynyt 1700-1800-lukujen sisustus ja rakennusosat, kuten mm vanha leivinuuni, kaakeliuunit, ovet, lattia- ja kattolistat, paneelit sekä ullakon kattotuolit tulee säilyttää. Tarkempaa rakennusarkeologista selvitystä tai inventointia säilyneistä rakennusosista ei toistaiseksi ole laadittu.</i></p>
sr-1(4)	<p>Studenthemmet (Ladugårdenin tilan entinen päärakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>1780-luvulla rakennettu 2- kerroksinen tilan päärakennus. Rakennuksen alkuperäistä suunnittelijaa ei tiedetä. Julkisivut ovat saaneet nykyisen ilmeensä 1890-luvun korjauksissa. Rakennus on myöhemmin toiminut mm oppilasasuntolana, opetuskäytössä ja toimistokäytössä. Sisätilat ovat myöhemmissä korjauksissa lähes kokonaan muuttuneet.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Palauttavat toimenpiteet ovat mahdollisia esimerkiksi koskien ikkunoita, julkisivun yksityiskohtia, kuisteja ja porrashuoneita sekä huonejakoa. Sisätilojen säilyneet yksityiskohdat, kuten mm kustavilaistyylliset pariovet ja muut vanhemmat peiliovet tulee säilyttää.</i></p>
sr-1(5)	<p>Direktorsbostaden (opettajaseminaarin rehtorin asunto)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Noin vuonna 1890 valmistuneen 1- kerroksisen rehtorin asuinrakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Theodor Decker, Theodor Granstedt ja Sebastian Gripenberg.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee.</i></p>
sr-1(6)	<p>Loftbyggnaden (luhtiaitta)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Latokartanon tilan ajalta peräisin oleva 2- osainen luhtiaitta.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Seminaariaikainen hirsirunkoa suojaava ulkokuuoraus tulee säilyttää.</i></p>
sr-4(7)	<p>Uthusbyggnaden</p> <p>Vuonna 1893 valmistuneen 1- kerroksisen piharakennuksen on suunnitellut arkkitehti Theodor Granstedt.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u> <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia, kuten esimerkiksi ikkunoita ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. huolella sovitetut vähäiset julkisivumuutokset ovat mahdollisia</i></p>