

# ÄNDRING AV DETALJPLAN



- Plan namn: **YSTADSGÅRDEN**
- Plan nummer: **7815, RBG/782/10.02.03.01/2022**
- Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 1-25**
- Typ av dokument: **Beskrivning för förslag till ändring av detaljplan**

# Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	fastigheten 710-403-1-9 i kvarter 46 a, tomtnummer 1 samt gatuområde.
Med planen bildas	ett ALY/s-område i stadsdel 4, kvarter 297 samt park, område för allmän parkering och gatuområde.
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 14.10.2022
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning samt idéskiss</u> Planläggningsnämnden 28.9.2022 § 132  <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 25.10.2023 § 176  <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 25.9.2024 § 176  <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.202x § xx Stadsstyrelse xx.xx.202x § xx Stadsfullmäktige xx.xx.202x § xx



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 1,03 ha och området är beläget i Ekenäs centrum i kvarter 46 a, angränsat av Raseborgsvägen, Larssonsvägen, Ladugårdsgatan och Flemingsgatan. Detaljplaneändringen berör fastigheten 710-403-1-9. (Därtill omfattar planen också gatupartierna Larssonsvägen och Ladugårdsgatan kring Ystadsgården (710-4-9901-0).

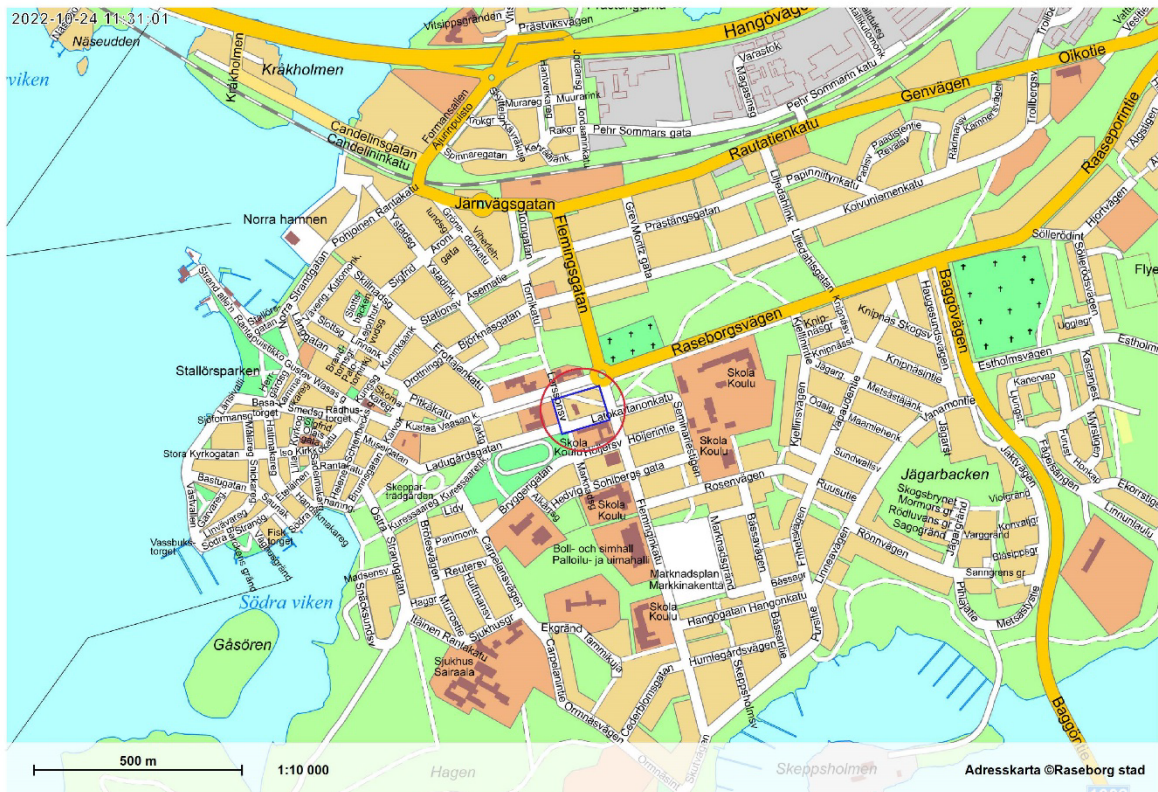


Bild 1. Planområdets läge på adresskartan. Planområdet läge (blå linje) och dess närinfluensområde (röd cirkel).

### 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Ystadsgården.

Detaljplaneändringen ingår i stadens planläggningsprogram som godkänts av Raseborgs stadsfullmäktige. Målsättningen med detaljplaneändringen är att möjliggöra kontors-, förvaltnings- och bostadsbyggnader på området. Det befintliga byggnadsbeståndet och den omgivande miljön har betydliga värden som bör värnas. Med planändringen utreds också behovet av att skydda huvudbyggnaden "Ystadsgården".

### 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte.....	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning.....	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	2
2	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplanändringen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning av planområdets förhållanden.....	5
3.2	Planeringssituationen.....	11
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	13
4.1	Behovet av detaljplanen.....	13
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	13
4.3	Deltagande och samarbete.....	14
4.4	Mål för detaljplanen.....	15
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	16
5.1	Planens struktur.....	16
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	18
5.3	Områdesreserveringar.....	18
5.4	Planens konsekvenser.....	20
5.5	Störande faktorer i miljön.....	23
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	23
5.7	Namn.....	24
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	24
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	24
6.2	Schema för genomförandet.....	24
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	24
7	KONTAKTINFORMATION.....	24

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett för detaljplanen

Bilaga 2: Plankarta med bestämmelser

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

#### Handlingar och bakgrundsutredningar

- Program för deltagande och bedömning
- Bemötanden till utkastets utlåtanden och åsikter 13.9.2024
- Bemötanden till förslagets utlåtanden och anmärkningar 14.2.2025

**Källmaterial:**

- Yrkeshögskolan Novia 2022. Konditionsgranskning Ystadsgården. (Studeranden vid utbildningen i byggnads- och samhällsteknik, Raseborg)
- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Geologian tutkimuskeskus 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raseborgs karttjänst (karta.raseborg.fi)
- Markanvändnings- och bygglag, (MBL), 132/1999.  
<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990132>. Hämtad 13.10.2023.
- Markanvändnings- och byggförordning, (MBF), 895/1999.  
<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1999/19990895>. Hämtad 13.10.2023

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad i enlighet med planlägningsprogrammet 2022 som godkänts av stadsfullmäktige.
- Planlägningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknade programmet för deltagande och bedömning (PDB) för kännedom samt beslöt att det skickas till de berörda och grannar man har kännedom om och andra intressenter 28.9.2022 § 132.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 17.10.2022
- Idéskissen har varit framlagt 17.10 – 31.10.2022. Om idéskissen inlämnades inga åsikter.
- I inledningsskedet ordnades ett internt Plantorg 26.10.2022 där planprojektet presenterades och kolleger inom stadens organisation kunde lägga fram åsikter och synpunkter.
- Planutkastet lades i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF fram till påseende under perioden 13.11 – 12.12.2023. Om planutkastet inlämnades 10 utlåtanden och 1 åsikt.
- Planförslaget läggs fram av planlägningsnämnden på hösten 2024 i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under vintern 2024/2025.

Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:  
<http://www.raseborg.fi /kungoerelser>

### 2.2 Detaljplanändringen

Detaljplanen innefattar kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader (ALY), område för park (VP) och område för allmän parkering (LP). Planområdets areal är ca 1,03 hektar. Byggnadsrätt för bostadsbyggnande är sammanlagt ca 985 m<sup>2</sup>vy.

Målet för detaljplaneändringen är att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området för bostadsbruk samt för affärs-, kontors- och offentliga lokaler. Det befintliga byggnadsbeståndet och den omgivande miljön har betydliga värden som bör vårdas. Med planändringen utreds också behovet av att skydda huvudbyggnaden "Ystadsgården".

Målsättningen med detaljplaneändringen är att även möjliggöra en nybyggnad intill befintliga Ystadsgården. Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsamt, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området.

Inga nya gator behöver byggas för genomförandet av detaljplanen.

### 2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Utredning av planområdets förhållanden



Bild 2. Flygbild över planområdet (röd linje). Bakgrundkarta: Lantmäteriverket.

#### **Allmän beskrivning av området**

I utkastskedet omfattar planområdet nuvarande tomt enligt fastighetsregistret: 710-403-1-9. Därtill omfattar planen också gatorna Larssonsvägen och Ladugårdsgatan 710-4-9901-0, till de delar de gränsar till Ystadsgården. Planområdets areal är ca 1,03 ha.

Planområdet är beläget i Ekenäs centrum intill Seminarieskolan, församlingshemmet och Raseborgsvägen. Området gränsar i norr till Raseborgsvägen och i väster till Larssonsvägen och församlingshemmet. I söder gränsar området till Ladugårdsgatan och Seminarieskolans skoltomt. I öster gränsar området till Flemingsgatan som i sin tur gränsar till en parktomt på andra sidan vägen.

I näromgivningen finns olika offentliga verksamheter, såsom skolor (Seminarieskolan, Ekenäs högstadieskola, Yrkehögskolan Novia), välfärdservice (Blomsterhemmet, Raseborgsvägen 5), idrottsplats (Centrumplan, marknadsplan, simhall, bollhall), bibliotek och

samlingslokaler (Snåresalen, församlingshem). Ystadsgården är belägen mitt emellan alla dessa verksamheter.

### 3.1.1 Naturmiljön

Nordvästra delen av planområdet är en bebyggd miljö med byggnader och omgivningen kring byggnaderna har behandlats som gårdsområden. Planområdet är delvis utjämnat och gräsbevuxet. Återstoden av planområdet är park.

Planområdet är en del av Salpausselkäåsen och är en torr momark med tall som huvudträslag. Trädbeståndet består främst av gamla tallar. Enstaka tallar finns även på gårdsområdet intill byggnaden. På området finns inga betydande naturvärden men området har ett kulturmiljömässigt värde.

En rödek i hörnet av Larssonsvägen/Ladugårdsgatan har sparats. Invid springbrunnen finns en ek planterad i samband med den tredje finlandssvenska fredskonferensen 6.5.1984.



Bild 3. Springbrunnen med marmorstatyn.



Bild 4. Bevarad Rödek.

I den södra delen av området finns en springbrunn av marmor, som är gjord 1953 av Matti Haupt (1912–1999). Marmorstatyn kallas för Artur och Rulle. Springbrunnen och marmorstatyn rustades upp år 2019, efter initiativ från en förening.



### **Landskapsstruktur, landskapsbild**

Landskapsstrukturen består i ett parkområde som sträcker sig från Ystadsgården österut mot Seminarieparken och norröver längs åsen.

Parken i planområdet kallas för "Ystadsskvären". Det norra hörnet av planområdet består av parkskog med bestånd av höga tallar och rododendronbuskar.



*Bild 5. Ystadsgården sett från nordvästra hörnet.*

### **Jordmänen**

Planeringsområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I. Berggrunden består huvudsakligen av granit. I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Litorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen.

Enligt karttjänsten happamat sulfaattimaat (gtk.fi) är sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet liten. Planområdets jordmån består huvudsakligen av sand.

## Naturens mångfald

Naturmiljön består i parkskog omgiven av ståtliga tallar och rhododendron. Planområdet består mestadels med gräsmatta med en parkstig i grus som går genom området. Stigen är ca. 2,5 meter bred och 115 m lång. Enligt miljöinspektören finns inom planområdet inga sådana naturvärden som förutsätter naturutredning.

## Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Hela planområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Enligt Geologiska forskningscentralens utredning 2018 är tjockleken på jordlagret som skyddar grundvattnet i Ekenäs centrum cirka 1 – 10 meter. Strömningsriktningen är västlig i riktning mot den huvudsakliga förekomsten. Vattentaget ligger på ett avstånd av 3 km.

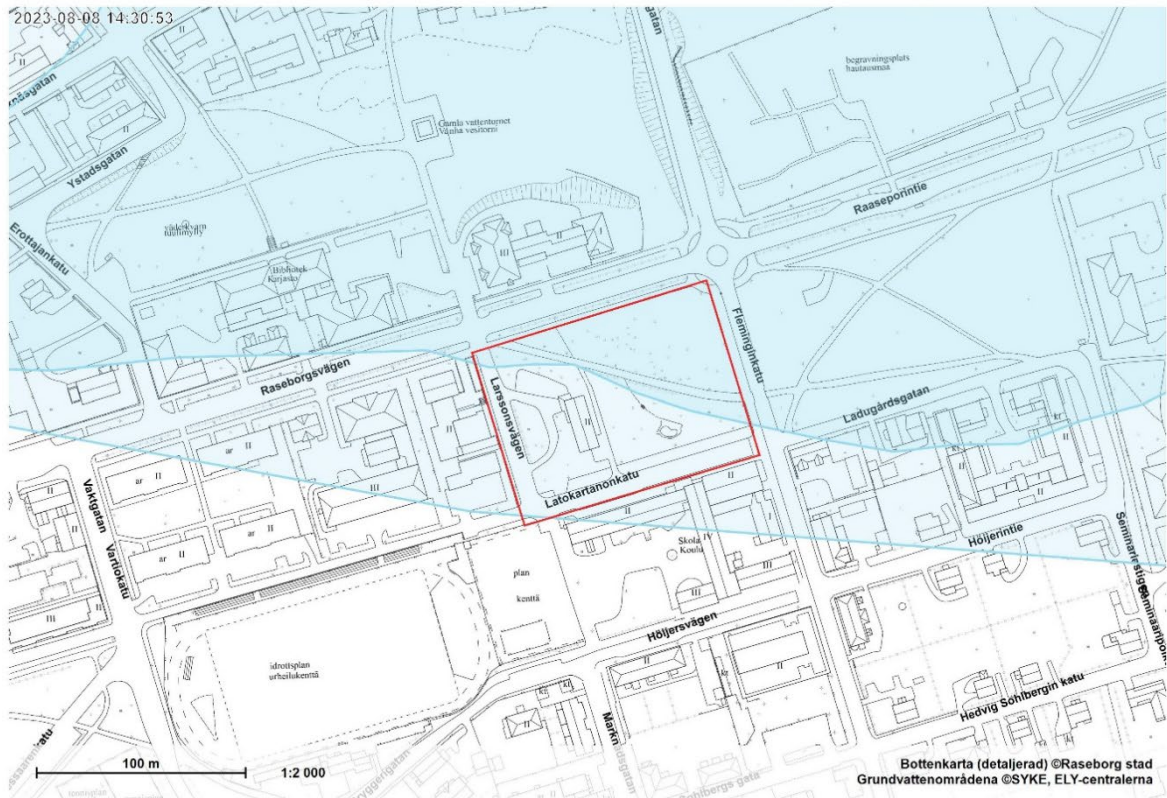


Bild 6. Grundvattenområde (Raseborgs stads karttjänst, 2023). Mörkare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Egentligt område där grundvattnet bildas. Ljusare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Grundvattenområde. Röd linje: planområde.

## Naturskydd

Planområdet omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt.

### 3.1.2 Byggd miljö

#### **Befolkningens struktur och utveckling i planområdet**

På planområdets norra, västra och södra sida finns offentliga verksamheter, såsom skola, vårdenheter, församlingshem etcetera. I öster omges planområdet av grönområden.

Ystadsgården står på en sluttande tomt, där näromgivningen består i norr av åsen och i söder av tidigare åkermark men nu bostadsområde och offentliga verksamheter.

#### **Stadsbild**

På området finns en byggnad, "Ystadsgården". Den uppfördes under åren 1948–1949 som hälsogård. Ystadsgården ritades av arkitekt Anna-Liisa Stigell (1899–1975). Ystadsgården fick sitt namn efter Ekenäs vänort i Sverige, som genom gåvomedel bidrog till att Ystadsgården byggdes efter kriget. Avsikten med Ystadsgården var att etablera en mödra- och barnrådgivning, vars verksamhet det också varit fram till 2022.

På planområdet finns inget boende, då det enda huset som finns har fungerat som mödra- och barnrådgivning. Ystadsgården hyrs i dagsläget ut till skolverksamhet.



*Bild 7. Ystadsgårdens nordöstra hörn.*



Bild 8. Ystadsgården sedd från Ladugårdsgatan.

### **Trafik**

Planområdet är beläget mellan fyra (4) vägar, som alla är relativt trafikerade. Raseborgsvägen i norr fungerar som en huvudgata/inkörning till Ekenäs centrum. Flemingsgatan i öster korsar Raseborgsvägen och trafiken till såväl skolor som simhall och bollhall löper denna väg.

Larssonsvägen i väster är enkelriktad från Raseborgsvägen och här finns gatuparkering för besökare till församlingshemmet och andra verksamheter runtomkring. Larssonsvägen och Ladugårdsgatan är båda gator som leder bland annat skolbussarna till Seminarieskolan och dessa vägsträckor kan vid skolstart- och slut upplevas trånga.

### **Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Enligt Museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planområdet.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten Ystadsgården är kopplad till fjärrvärmenätet och till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvatten kan även ledas till de befintliga anslutningarna i tomtens sydvästra hörn.

### **3.1.3 Markägoförhållanden**

Planområdet ägs i sin helhet av Raseborgs stad.

## 3.2 Planeringssituationen

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Själva planområdet ligger inte direkt på ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) medan näromgivningen runt om gör det. RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen.

Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

### Landskapsplanering

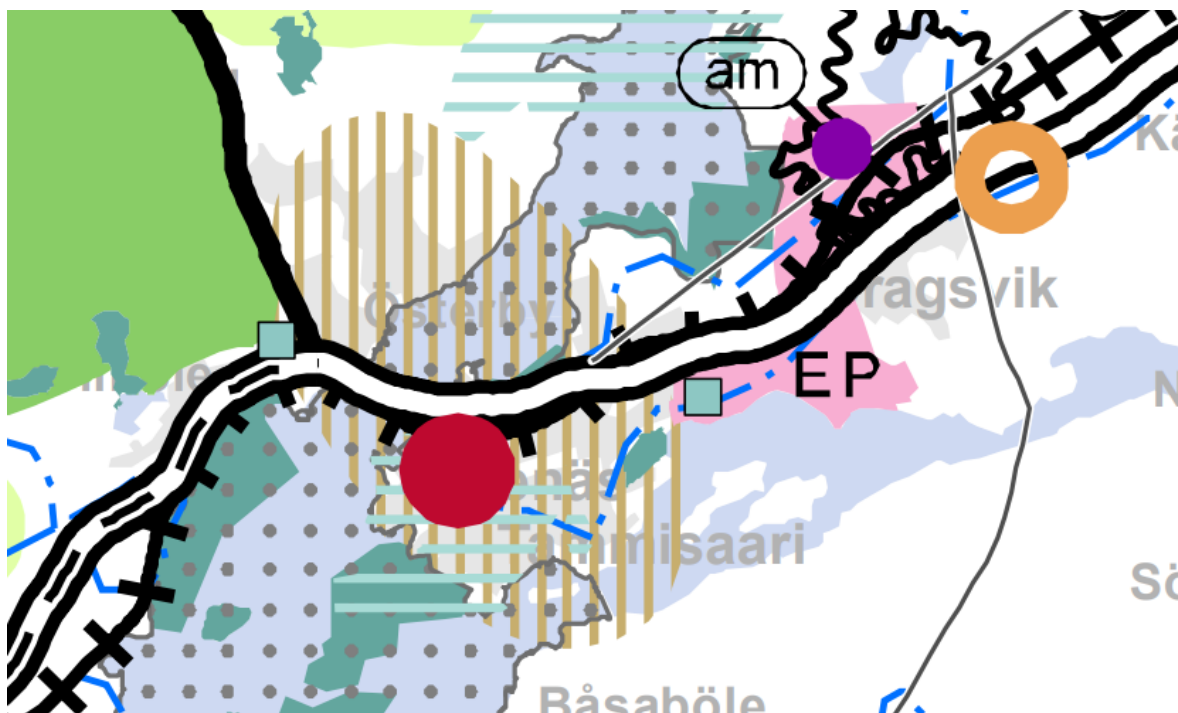


Bild 9. Utdrag ur sammanställning av den gällande landskapsplanen.

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
- Grundvattenområde

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

### Generalplanering

I området finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar. För området har uppgjorts en 8.12.1980 daterad delgeneralplan (Ekenäs omnejdsplan) som är utan rättsverkningar.

### Detaljplanering

Den gällande detaljplanen för området (37/8) är fastställd 27.10.1952. Området anvisas i planen som *tomt för allmän byggnad*. Vad gäller det lilla gatupartiet längs Larssonsvägen är den i gällande detaljplan (3–1) från 1913 definierad som väg.

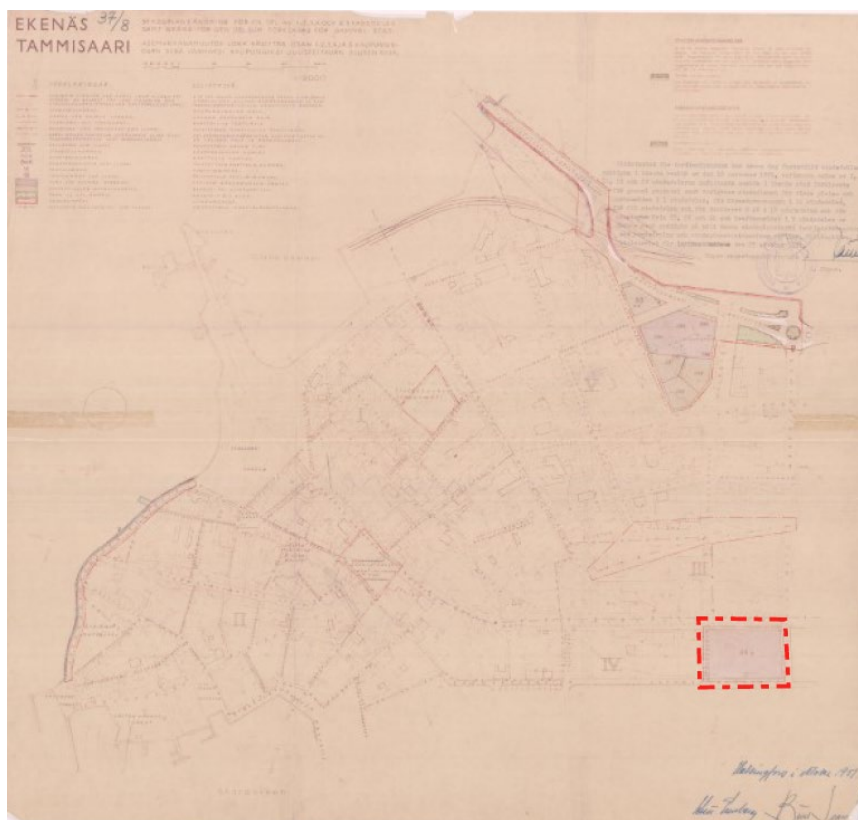


Bild 10. Utdrag ur gällande detaljplan (37/8). Planändringsområdet har avgränsats med röd streckad linje.

## **Andra planer**

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

## **Byggförbud**

I området gäller inget byggförbud.

## **4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanen**

Detaljplanens huvudmålsättning är att utreda möjligheterna till bostads-, kontors- och förvaltningsbruk av Ystadsgården och nybyggnation intill. Ystadsgården har varit i bruk som mödra- och barnrådgivning men verksamheten har flyttat 2022 till andra utrymmen. Det finns ett behov för ändring av detaljplanen, för att kunna förverkliga annat användningsändamål för Ystadsgården. Därtill finns ett tryck på att möjliggöra boende i stadskärnan.

Det befintliga byggnadsbeståndet och den omgivande miljön har betydliga värden som bör vårdas. Med planändringen utreds också behovet av att skydda huvudbyggnaden "Ystadsgården". Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsam, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området.

I samband med planläggningen utreds frågor som berör bland annat byggnadsskydd, trafik, stadsbild men även projektets indirekta inverkan på utvecklingen av näringslivet i närområdet. Målsättningen är att säkerställa ett högklassigt byggande och ställa krav på byggandets anpassning till den byggda kulturmiljön.

### **4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Arbetet med detaljplaneändringen har påbörjats på Raseborgs stads initiativ i enlighet med planläggningsprogrammet som godkänts av stadsfullmäktige (21.2.2022 § 6). I programmet går projektet under namnet YSTADSGÅRDEN.

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 28.9.2022 § 132. Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 17.10.2022.

## 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
- Polisinspektionen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum

#### Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

#### Övriga aktörer

- Raseborgs kyrkliga samfällighet
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.
- Västra Nylands Valfärdsområde

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och framföra sin åsikt samt lämna in anmärkningar mot detaljplaneförslaget. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

Anhängiggörandet av planen, programmet för deltagande och bedömning och möjligheten att påverka planläggningen har kungjorts i lokaltidningarna (14.10.2022 i Västra Nyland på svenska och 13.10.2022 i Etelä-Uusimaa på finska) och på Raseborgs stads webbplats ([www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi)).

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de markägarintressenter som staden känt till och lagts fram för påseende på Raseborgs planläggningsenhet på adressen



Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, och på stadens webbplats under hela planläggningens gång. Under arbetets gång ordnas även vid behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

Deltagande och växelverkan har gjorts genom att idéskissen till detaljplaneändringen har varit till påseende under tiden 17.10 – 31.10.2022 på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet hade intressenterna och invånarna möjlighet att framföra sin åsikt rörande idéskissen.

Planutkastet till ändring av detaljplan lades i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF fram till påseende i 30 dagar hos planläggningsenheten och på stadens webbplats, under perioden 13.11 – 12.12.2023. Under framläggningen hade intressenterna och invånarna möjlighet att framföra en skriftlig åsikt mot utkastet.

Planförslaget beslöts läggas fram av planläggningsnämnden 25.9.2024 § 176 i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF, i minst 30 dagar. Planförslaget lades fram till påseende hos planläggningsenheten och på stadens webbsida, under perioden 7.10 – 8.11.2024. Under framläggningen hade intressenterna och invånarna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot förslaget.

#### 4.3.3 Myndighetssamarbete

Berörda myndigheter har informerats om anhängiggörandet av planen genom programmet för deltagande och bedömning. Samråd mellan myndigheterna som avses i 66 § i markanvändnings- och bygglagen anordnas vid behov.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten, bland annat ett Plantorg där idéskissen diskuterats bland stadens olika sektorer.

Under framläggandet av både planutkastet och -förslaget begärs utlåtanden från berörda myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Mål som ställts upp av staden

Målsättningen med detaljplaneändringen är att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området för bostadsbruk, parallellt med trygghet och bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnad och parkmiljö.

Målen preciseras under planprocessen. Efter behov anordnas ett eller flera planmöten där man kan höra stadens myndigheter och mera ingående utreda markägarens önskemål

angående byggandet, skyddande av byggnad, parkering och parkområdet. Planutkastet och planförslaget läggs fram offentligt, varvid även stadens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra kommentarer om planlösningen.

### **Mål som grundar sig på planeringssituationen**

Planområdet är i landskapsplanen angivet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
- Grundvattenområde

Detta bör beaktas i planeringen av området.

### **Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området**

Planområdet tillhör ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet.

### **Mål för detaljplanens kvalitet**

Syftet med planändringen är att skapa en trivsamt, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området.

### **Övriga mål**

Kompletteras under planeringens gång.

## **4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen**

### **Intressenternas mål**

För planutkastet gavs en åsikt och lämnades 10 utlåtanden. Ett sammandrag av intressenternas åsikter och anmärkningar, myndigheternas utlåtanden och bemötanden av dem finns i bilagorna till planhandlingarna.

För planförslaget lämnades 10 utlåtanden. Ett sammandrag av myndigheternas utlåtanden och bemötanden av dem finns i bilagorna till planhandlingarna.

## **5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **5.1 Planens struktur**

Genom detaljplanen uppdateras planområdet för att möjliggöra boende och/eller varierande verksamhet på området, som i sin tur ger mera möjligheter för utveckling av service. Genom detaljplanen delas tomten i *park* och *kvartersområde för bostads-, affärs- och*

*kontorsbyggnader samt allmänna byggnader.* Detta möjliggör områdets användning även i framtiden utan att försämra parkområdet.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader (ALY) omfattar den bebyggda Ystadsgården och nybyggnation intill. Byggnaden "Ystadsgården" på området skyddas med bestämmelser genom planen. Tomtens areal är ca 0,213 hektar.

I planområdets östra del anvisas parken med VP-beteckning med skydds-beteckningen /s. Areal ca 0,5 hektar.

Larssonsvägen anvisas i sin helhet som gatuområde. Larssonsvägen och Ladugårdsgatans gatuareal är ca 0,254 hektar. Längan längs Ladugårdsgatan har sedan tidigare förverkligats som en snedparkering och kommer nu att omfattas som ett parkeringsområde i planen. Areal ca 0,05 hektar.

### 5.1.1 Dimensionering

Fastighetens hela areal är 2127 m<sup>2</sup> och anvisas i sin helhet som kvartersområde för *bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader (ALY)*. Med den nya planen anvisas till planområdet en total byggrätt på 985 m<sup>2</sup>vy som fördelas på två byggnader: Ystadsgården med högst 2 våningar + källare (640 m<sup>2</sup>vy) och en nybyggnad med högst 2 våningar (högst 345 m<sup>2</sup>vy). Planen tillåter inte källare i nybyggnationen.

### 5.1.2 Service

De närmaste dagligvarubutikerna ligger på 500 m -1 km:s avstånd till planområdet. Avståndet till servicen i centrum finns inom en 500 meters radie. I planområdets närområde finns svenskspråkigt daghem och grundskolor (lågstadium, högstadium och gymnasium) samt ett finskspråkigt daghem och grundskola (lågstadium och högstadium).

Områdets trafikarrangemang ändras inte och genom planändringen uppkommer inget ändringsbehov gällande trafiken.

Behovet av parkeringsplatser kommer inte att öka trots att byggnadernas användningsändamål ändras, eftersom det tidigare på tomten även funnits parkering till mödra- och barnrådgivningen. Den parkering som kvartersområdet kräver kan i sin helhet ordnas på tomten.

Behovet av parkeringsplatser för omkringliggande verksamheter tas i beaktande i och med detaljplaneändringen. Det allmänna parkeringsområdet (LP) vid Ladugårdsgatan hålls kvar i planförslaget medan Larssonsvägen definieras som allmänt gatuområde. Detta gör planen mer flexibel för att förverkliga gatuområdet efter behov.

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål samt närheten till daghem, skolor och kollektivtrafik. I planutkastet anges parkeringsnormen som följande:

Maximiantal bilplatser: ALY-kvartersområden: 1 bilplats (bp) /120 m<sup>2</sup>vy. En dimensionering på 1 bp / 120 m<sup>2</sup>vy ger 8 bilplatser på planeringsområdet.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel samt natur- och kulturvärden) uppnås. För nybyggnation utfärdas planbestämmelser som har som syfte att trygga stadsbilden kring Ystadsgården. Nybyggnationen kompletterar den byggda miljön och anpassas till den gamla stadsmiljön. På grund av den framträdande platsen som "inkörspport" till Ekenäs centrum, styrs nybyggnationen förhållandevis noggrant genom detaljplanens bestämmelser.

Den nya byggnaden kommer beträffande färgsättning och arkitektur att anpassas till miljön. Bevarandet av Ystadsgården och placeringen av den nya byggnaden intill gör att det uppkommer ett naturligt övergångselement mellan den gamla byggnaden och nybygget. Enligt planbestämmelserna ska nybyggnaden anpassas omsorgsfullt till den byggda miljön. Vid planeringen av gårds- och parkeringsområdena bevaras de gamla tallarna i den mån det är möjligt.

Dagens bilplatsnormer medför utmaningar när det gäller att bevara trädbeståndet, men träd kommer att sparas i den mån det är möjligt. På tomten ska i första hand existerande träd bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

ALY

*Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas / byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen / byggnader som är viktiga för stadsbilden.*

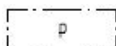
I kvartersområdet 297 finns i dagens läge Ystadsgården i två våningar med källare. Som par till den nuvarande byggnaden anvisas en byggnadsyta för en byggnad med högst 2 våningar (345 k-m<sup>2</sup>vy). Infarten till kvarteret sker via LP-området invid Ladugårdsgatan.

I de allmänna planbestämmelserna nämns att *skyddstak och en byggnad under 30 m<sup>2</sup> får byggas utanför byggnadsytan.*

### 5.3.2 Övriga områden



*Område för allmän parkering.*



*Parkeringsplats där det är tillåtet att ordna uppsamling av avfall.*

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål samt närheten till daghem, skolor och kollektivtrafik. I planförslaget anges parkeringsnormen som följande:

Minimiantal bilplatser: ALY-kvartersområden: 1 bilplats/120 m<sup>2</sup>vy. Antalet uppskattade bilplatser blir därmed ca 8 st.

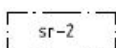


*Park.*

*Parken som är belägen på planområdet anvisas med VP-beteckning. Inom detta område får ej träd, buskar eller andra planteringar ändras, förstöras eller planteras, så att det kulturhistoriska värdet av dess omgivning minskar. Konstruktioner inom området ska bevaras. Museet ska höras i samband med reparations- och ändringsarbeten.*

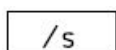
### 5.3.3 Skyddsobjekt

I området för detaljplanen finns en byggnad som i detaljplanen föreslås skyddas. I planen anvisas Ystadsgården följande skyddsbeteckning (sr-2):



*Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. Det är en byggnad med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde, vars fasader och utseende ska bevaras. Reparationer och förändringar av byggnaden ska göras med bibehållande av dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Fasadernas kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefulla drag bör bevaras. Vid reparation av byggnaders fasader ska original eller motsvarande material användas. I samband med handläggningen av bygglov ska ett utlåtande från museimyndigheten begäras in.*

I planen anvisas både kvartersområdet och parken ha /s-beteckning:



*Område där miljön bevaras. Område som är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull.*

## 5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

### 5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Detaljplaneändringen för Ystadsgården ligger i sin helhet på området för den förtätande beteckningen i landskapsplanen. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på kollektivtrafik. Området är stadsmiljö som redan är bebyggt.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en mera trivsam och hållbar

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	stadsstruktur. Samhällsstrukturen tätas enligt områdets landskapsplan.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planområdet är avsett för boende och för kontor/offentlig service. Planområdet ligger mitt bland offentlig service och stöder utvecklingen av kommersiella tjänster i centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;	Området för detaljplaneändringen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Det är möjligt att förverkliga ett väl fungerande kollektivtrafik- och lättrafiknät. Gång- och cykeltrafik har beaktats i planen. Planeringen och även den detaljerade planeringen sker genom gatuplanerna. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Området ligger i ett område med vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;	Planen möjliggör bättre leder för gång- och cykeltrafik samt en tydligare stadsbild. En strävan är att framhäva närrecreations- och parkområdet i centrum bättre i planen. I planen tryggas förbindelserna till de övriga rekreationsområdena på den norra sidan av området (Åsen). Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet bland annat genom byggnadsskyddsbetäckningar.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Målet är att utveckla funktionerna så att området bildar en levande och mångsidig miljö för bostäder och arbetsplatser. Detaljplaneändringen gör det möjligt att förbättra trafikarrangemangen och parkeringssituationen kring området på sikt och kan då erbjuda så mångsidig service som möjligt på gångavstånd.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
7) att miljöolägenheterna minskas;	Planen effektiviserar användningen av nuvarande byggnader samt möjliggör boende och arbetsplatser på ett centralt läge i Ekenäs nära service och jobbplatser.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	I området finns inga betydande naturvärden. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet. Genom planen stöds bevarandet av den byggda miljön och dess kommande användning. Genom detaljerade bestämmelser tryggas nybyggnation som passar in i stadsbilden. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planen minskar inte avsevärt antalet av rekreationsområden. Befintliga rekreationsområden bevaras och strävan är att framhäva deras ställning genom planen. Även tillgängligheten till områdena förbättras genom nya leder för gång- och cykeltrafik.

#### 5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Det område som ska detaljplaneras består till sin helhet till byggd kulturmiljö.

Genomförandet av detaljplanen fortsätter med att ändra användningsändamålet för Ystadsgården. Genom planändringen blir det möjligt att utveckla byggnadernas nuvarande verksamhet eller börja använda byggnaden för ett nytt ändamål. Detaljplanen främjar ny och flexibel användning av både befintlig byggnad och nybyggnad, effektiviserar samhällsstrukturen i området och förbättrar på så sätt även dess energi- och samhällsekonomi.

Genom planen sker inga ändringar till stadsbilden eller till dess struktur. Med noggranna planbestämmelser säkras att kvaliteten på nybyggnation är hög och att Ystadsgården



skyddas. På detta sätt är konsekvenserna för stadsbilden och stadsstrukturen små. Nybyggnationen, som sker i två våningar, förändrar stadsbilden främst sedd från Raseborgsvägen och Larssonsvägen. Vid placering av byggnadsytor har man försökt beakta områdets trädbestånd, som till största delen kommer att bevaras.

Planändringen förtätar samhällsstrukturen i området. Trafiken till området sker längs befintligt gatunät. Kommunalteknik finns färdigt i området. Ur en generalplanemässig granskning ligger området med tanke på föreslagen boende- och verksamhetsform fördelaktigt med tanke på närhet till offentlig service, såsom dagvård, skolor, hälsovård och trafikförbindelser; kollektivtrafik och lätttrafik.

Möjlighet till utvecklande av lätttrafik och rörelserutter beaktas i planändringen. Ur ett generalplanemässigt perspektiv bibehålls Åsens betydelsefulla roll som "stomme" för rekreationsområden i Ekenäs tätort.

#### 5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

På området finns inga betydande naturvärden. Avsikten med planen är att uppdatera områdets användning till att motsvara nuläget samt att effektivera användningen av nuvarande byggnad. Planområdet utgör en byggd stadsmiljö.

I planen fastställs att särskild uppmärksamhet ska fästas vid områdets kultur- och miljömässiga värde samt att bevara byggnader, terrängformer och vegetation.

#### 5.4.4 Övriga konsekvenser

Samhällsstrukturen förtätas och blir mångsidigare i området. Planändringen möjliggör mångsidiga möjligheter för affärs-, kontorsverksamhet och närtjänster i området. Möjligheten till bostadsbyggande som anvisas i detaljplanen kan även komplettera den befintliga bebyggelsen.

Trafiken till området sker via Larssonsvägen och Ladugårdsgatan och ökar trafikmängden i liten grad.

### 5.5 Störande faktorer i miljön

Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat. I området förekommer inga miljöstörningar och i planen anvisas ingen sådan verksamhet som skulle orsaka miljöstörningar.

### 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår av plankartan och de behandlas även under punkt 5.1 Planens struktur.

## 5.7 Namn

Planen ger inte upphov till några nya namn. I planen namnges inte heller parker och gång- och cykelvägar. Planen omfattar inget nytt gatuområde.

## 6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

### 6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

## 7 KONTAKTINFORMATION

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3841  
anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi

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

### Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:  
planlaggning(at)raseborg.fi

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	11.2.2025
Planens namn	Ystadsgården		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	25.9.2024
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	14.10.2022
Permanent plankod		Producentens plankod	
Planområdets areal [ha]	1,0242	Ny areal för detaljplan [ha]	0,0000
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	1,0242

### Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	1,0242	100,00	985	0,10	0,0000	985
A sammanlagt	0,2127	20,8	985	0,46	0,2127	985
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,7673	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,5064	49,4	0	0,00	0,5064	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,3051	29,8	0	0,00	0,0482	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Sammanlagt	1	640	1	640

# Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m <sup>2</sup> ]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1,0242</b>	<b>100,00</b>	<b>985</b>	<b>0,10</b>	<b>0,0000</b>	<b>985</b>
<b>A sammanlagt</b>	0,2127	20,8	985	0,46	0,2127	985
ALY	0,2127	100,0	985	0,46	0,2127	985
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>					-0,7673	
Y		0,0			-0,7673	
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	0,5064	49,4	0	0,00	0,5064	0
VP	0,5064	100,0	0	0,00	0,5064	0
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,3051	29,8	0	0,00	0,0482	0
Kadut	0,2569	84,2	0	0,00	0,0000	
LP	0,0482	15,8	0	0,00	0,0482	0
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m <sup>2</sup> ]	[antal ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Sammanlagt</b>	<b>1</b>	<b>640</b>	<b>1</b>	<b>640</b>
Asemakaava	1	640	1	640



<b>Baskarta för detaljplan</b>		
<b>Asemakaavan pohjakaartta</b> (9/24)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.	höjdsystem N2000 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	4.9.2024

RASEBORGS STAD  
YSTADSGÅRDEN  
ändring av detaljplan

Planen berör:

Del av fastighet 710-403-1-9 samt gatuområde.

Med planen bildas:

1 stadsdel 4, kvarter 297 samt park, område för allmän parkering och gatuområde.

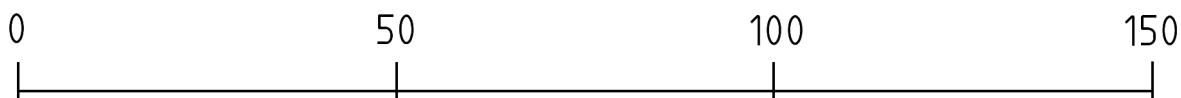
RAASEPORIN KAUPUNKI  
YSTADSGÅRDEN  
asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Osa kiinteistöstä 710-403-1-9 sekä katualue.

Kaavalla muodostuu:

4. kaupunginosassa, kortteli 297 sekä puisto, yleinen pysäköintialue ja katualue.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader, där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen/byggnader som är viktiga för stadsbilden.

Park.

Inom detta område får ej träd, buskar eller andra planteringar ändras, förstöras eller planteras, så att det kulturhistoriska värdet av dess omgivning minskar.

Konstruktioner inom området ska bevaras.

Museer ska höras i samband med reparations- och ändringsarbeten.

Område för allmän parkering.

Område där miljön bevaras.

Område som är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

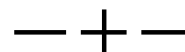
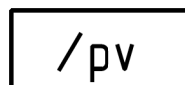
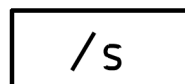
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohde-merkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Puisto.

Tällä alueella ei puita, pensaita tai muita istutuksia saa muuttaa, hävittää tai istuttaa niin, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Alueen rakenteet on säilytettävä. Museota on kuultava korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.



Yleinen pysäköintialue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.

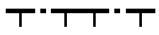

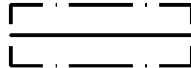

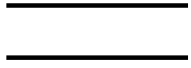
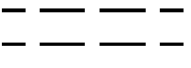

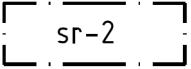
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Stadsdelsnummer.	4	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	297	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	1	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	LARSSONSVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	345	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. I källarvåningen får placeras utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet.	kII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kellarikerrokseen saa sijoittaa myös pääasiallista käyttötarkoitusta palvelevia tiloja.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Riktgivande stig. Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapshelhetens värde inte minskas.		Ohjeellinen polku. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny.
Parkeringsplats där det är tillåtet att ordna uppsamling av avfall.		Pysäköimispaikka missä on sallittua järjestää jätteiden keräilyä.
Byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. Det är en byggnad med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde, vars fasader och utseende ska bevaras. Reparationer och förändringar av byggnaden ska göras med bibehållande av dess kulturhistoriska och arkitektoniska konstnärliga värden. Fasadernas kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbildens värdefulla drag bör bevaras. Vid reparation av byggnaders fasader ska original eller motsvarande material användas. I samband med handläggningen av bygglovet ska ett utlåtande från det regionala ansvarsmuseumet begäras in.		Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Kyseessä on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivut ja ulkoasu tulee säilyttää. Rakennuksen korjaukset ja muutostyöt on tehtävä sen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

### Allmänt

Ny byggnad ska byggas så att den bildar en enhetlig helhet med den befintliga Ystadsgården vad gäller placering, form, proportioner, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Takformen är åstak.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl bör vara trä för att bilda en sammanhängande helhet med den befintliga byggnaden i området.

Det regionala ansvarsmuseet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslut meddelas.

Byggnad av nya källarvåningar är förbjudna.

Skyddstak och en byggnad under 30 m<sup>2</sup> får byggas utanför byggnadsytan.

Vid byggnad av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Gården

Tomtgränsen bör planteras med häck. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden.

På tomten ska i första hand existerande träd bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

### Minimiantal bilplatser

1 bp/120 v-m<sup>2</sup>

### Dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas.

Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämnade områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattennätet och ledas utanför grundvattenområde.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering.

Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

### Planområdet är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad av underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110% av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området.

Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggnad och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån.

Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.



## **YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:**

### **Yleistä**

Uusirakennus tulee rakentaa siten, että sen sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevan Ystadsgårdenin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kattomuoto on harjakatto.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puuta muodostaen alueella olemassa olevan rakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueelliselle vastuumuseolle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupa-hakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Uusien kellarikerrosten rakentaminen on kiellettyä.

Katos ja yksi alle 30 m<sup>2</sup> rakennus voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Piha**

Tontin raja tulee istuttaa pensasaidoin. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin.

Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olemassa olevat puut. Mahdollinen puun kaataminen tulisi korvata uusien puiden istuttamisella, yksi uusi puu jokaista kaadettua puuta kohti.

### **Autopaikkojen vähimmäismäärät**

1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

### **Hulevedet**

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisätilavällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyyttää tarvittavat viranomaislausunnot.

### **Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue**

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella.

Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Maanalaisten kellareiden rakentaminen on kiellettyä.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110% lämmitysöljysäiliön tilavuudesta.

Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

**Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.**

**Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.**


Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut \_\_\_\_\_.202., § \_\_ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan \_\_\_\_\_.202\_ , §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:  
Viran puolesta:

förvaltningsdirektör  
hallintojohtaja

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	1-25			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	18-24	7.10-8.11.2024		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	18-24	25.9.2024		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	25-23	13.11-12.12.2023		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	25-23	25.10.2023 §176		
Offentligen framlagd, idéskiss / Julkisesti nähtävillä, idealuonnos	20-22	17-31.10.2022		
PLANLN, idéskiss / KAAVLTK, idealuonnos	20-22	28.9.2022 §132		
 RASEBORG RAASEPORI	YSTADSGÅRDEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖRSLAG YSTADSGÅRDEN, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 14.2.2025		
Beredare/Valmistelija A-M S	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer / Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/782/10.02.03.01/2022	7815	1-25