



ÄNDRING AV DETALJPLAN



Plan namn:

YSTADSGÅRDEN

Plan nummer:

7815, RBG/782/10.02.03.01/2022

Berör plankartan:

RITNINGSNUMMER 25-23

Typ av dokument:

Beskrivning för utkast 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 § xx <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.202x § xx <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 närinfleransområde (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 vårdas. 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	Detaljplanen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
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.....	17
5.3	Områdesreserveringar.....	18
5.4	Planens konsekvenser.....	19
5.5	Störande faktorer i miljön.....	23
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	23
5.7	Namn.....	23
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	23
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2	Schema för genomförandet.....	23
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	23
7	KONTAKTINFORMATION.....	24

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

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

Yrkeshögskolan Novia 2022. Konditionsgranskning Ystadsgården.
(Studeranden vid utbildningen i byggnads- och samhällsteknik, Raseborg)

Detaljplanens program för deltagande och bedömning (PDB)

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 läggs i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF fram under perioden xx.xx – xx.xx.2023.
- Planförslaget läggs fram av planlägningsnämnden i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under 2024/2025.

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

2.2 Detaljplanen

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 bostadsbyggande är sammanlagt ca 1000 m²vy.

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. I detaljplanen införs ett nytt parkeringsområde (alternativet snedparkering) som skall tillgodose parkeringsbehovet för intilliggande verksamheter på influensområdet.

Nybyggnaden och tomtarrangemangen i kvarter 297 förutsätter en bindande tomtinledning innan bygglov kan sökas.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN



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

3.1 Utredning av planområdets förhållanden

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, Yrkeshögskolan Novia), välfärdsservice (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 Salpausselkääsen 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 ha 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 granodiorit. 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 (grk.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.

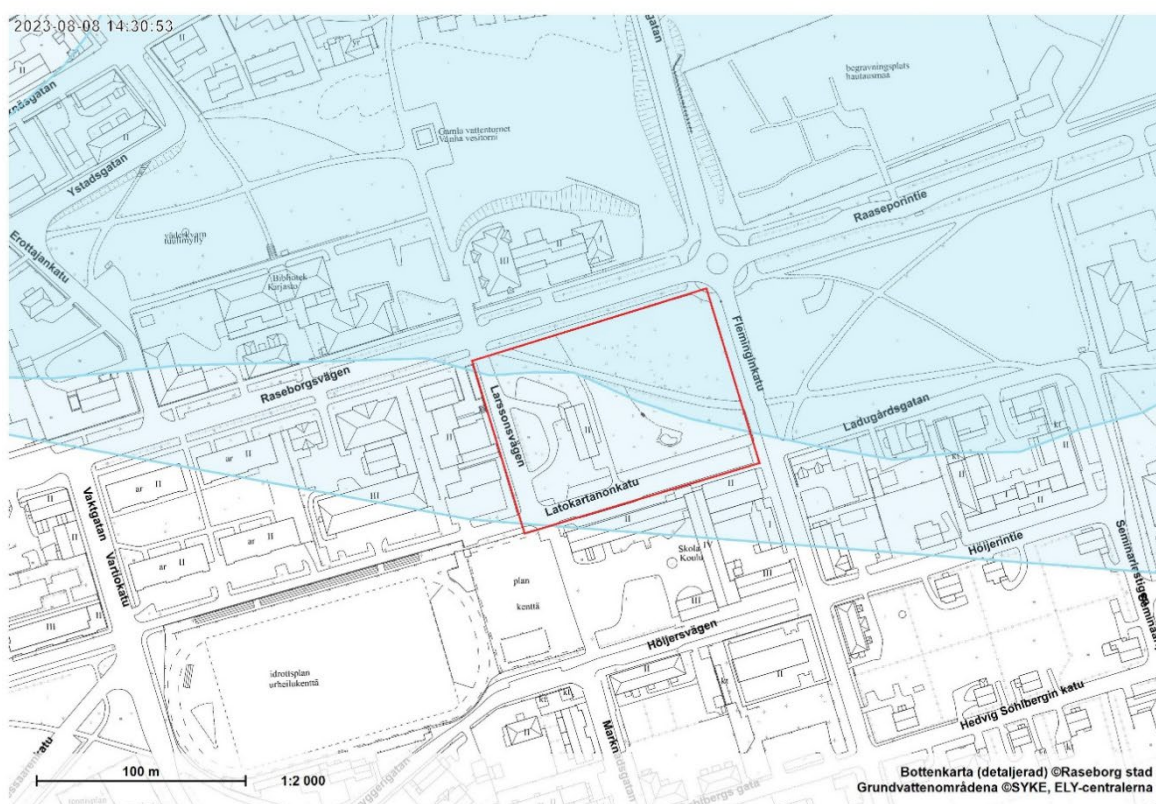


Bild 6. Grundvattenområde (Raseborgs stads karttjänst, 2023). Mörkare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Egentligt område där grundvattnet bildas. Ljusare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Grundvattenområde. Röd linje: planområde.

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 Markägförhållanden

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

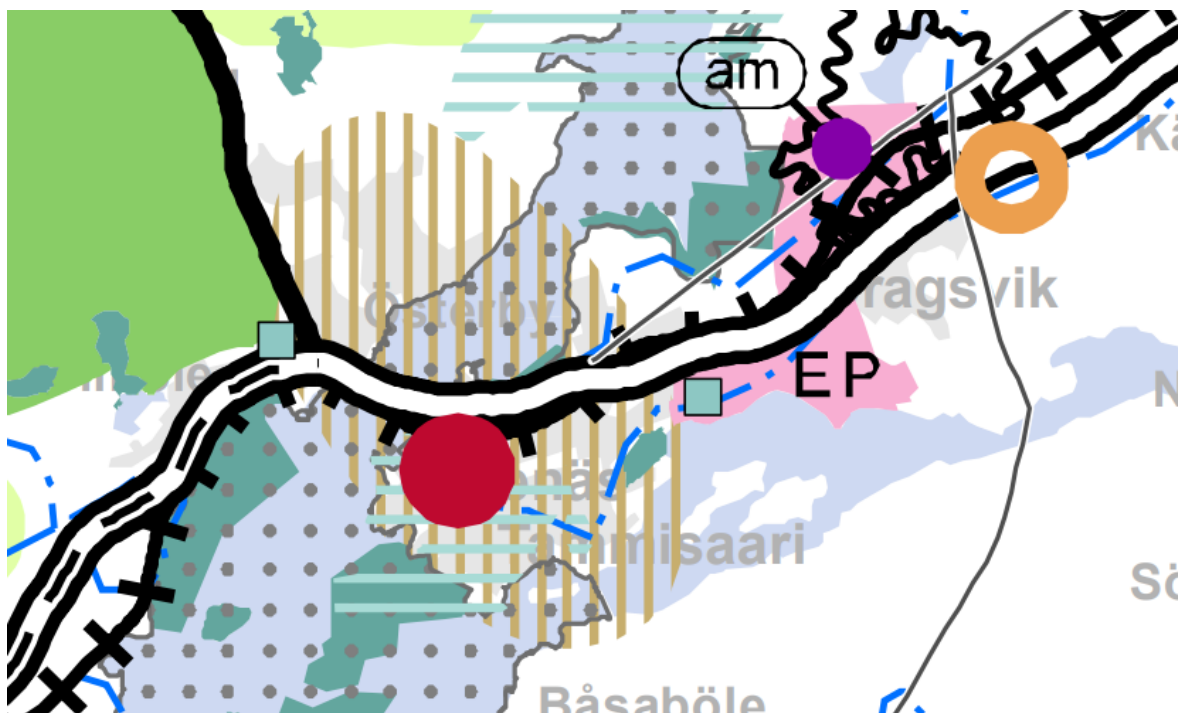


Bild 9. Utdrag ur sammanställning av den gällande landskapsplanen.

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.

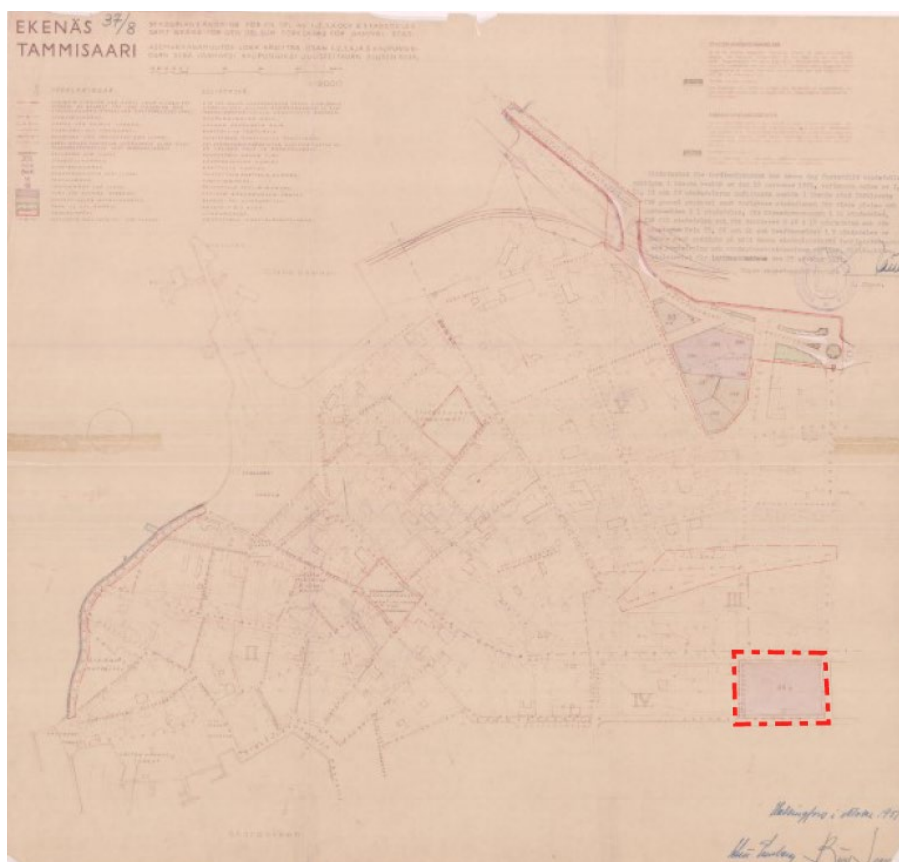


Bild 10. Utdrag ur gällande detaljplan (37/8). Planändringsområdet har avgränsats med röd streckad linje.

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).

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 läggs fram offentligt hos planläggningsenheten och på stadens webbplats. Utkastet till ändring av detaljplan läggs fram, offentligt i minst 30 dagar. Under framläggandet har intressenterna och invånarna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot utkastet.

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, parkeringen 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.

Intressenternas mål

Kompletteras an efter att planarbetet framskrider.

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.

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 ge 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 0,2023 hektar.

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

För Larssonsvägens del anvisas *en allmän parkering* längs östra tomtgränsen. Areal ca 0,032 hektar. Parkeringsplatsen förverkligas som en snedparkering.

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 2023 m² 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 1000 m²vy som fördelas på två byggnader: Ystadsgården med högst 2 våningar + källare (640 m²vy) och en nybyggnad med högst 2 våningar (högst 360 m²vy). 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. Parkering för de kunder som besöker skolor, fritidsaktiviteter etcetera kan förverkligas på de snedparkeringar som planeras längs Larssonsvägen och Ladugårdsgatan.

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 m²vy. En dimensionering på 1 bp / 120 m²vy 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.

Det nya radhuset 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. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd som blir stora (>9 m), 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 miljö/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, 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 (360 k-m²vy). Infarten till kvarteret sker via LP-området invid Ladugårdsgatan.

5.3.2 Övriga områden

LP

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål samt närheten till daghem, skolor och kollektivtrafik. I planutkastet anges parkeringsnormen som följande: Minimiantal bilplatser: ALY-kvartersområden: 1 bilplats/120 m²vy. Antalet uppskattade bilplatser blir därmed ca 8 st.

VP

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.

5.3.3 Skyddsobjekt

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

”Byggnad som ska skyddas. En värdefull fasad vad gäller arkitekturhistoria och stadsbild. Reparationer och förändringar av byggnaden ska göras med bibehållande av dess kulturhistoriska och arkitektoniska konstnärliga värden. Fasadens kulturhistoriskt-arkitektoniska drag som är värdefulla med tanke på stadsbilden måste bevaras. Vid reparation av byggnaders fasader ska original eller motsvarande material användas. I samband med handläggningen av bygglovet 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 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 trafikinätet. 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

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	bättre i planen. I planen tryggas förbindelserna till de övriga rekreatiomsområdena på den norra sidan av området (Åsen). Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet bl.a. genom byggnadsskyddsbe-teckningar.
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 förbättrar parkeringssituationen kring området och kan då erbjuda så mångsidig service som möjligt på gångavstånd.
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 rekreatiomsområden. Befintliga rekreatiomsområden 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, effektiverar 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 2 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. Ett allmänt parkeringsområde förbättrar närområdets funktionalitet.

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

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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