

antiBeställare

Kristinestad stad

Dokument

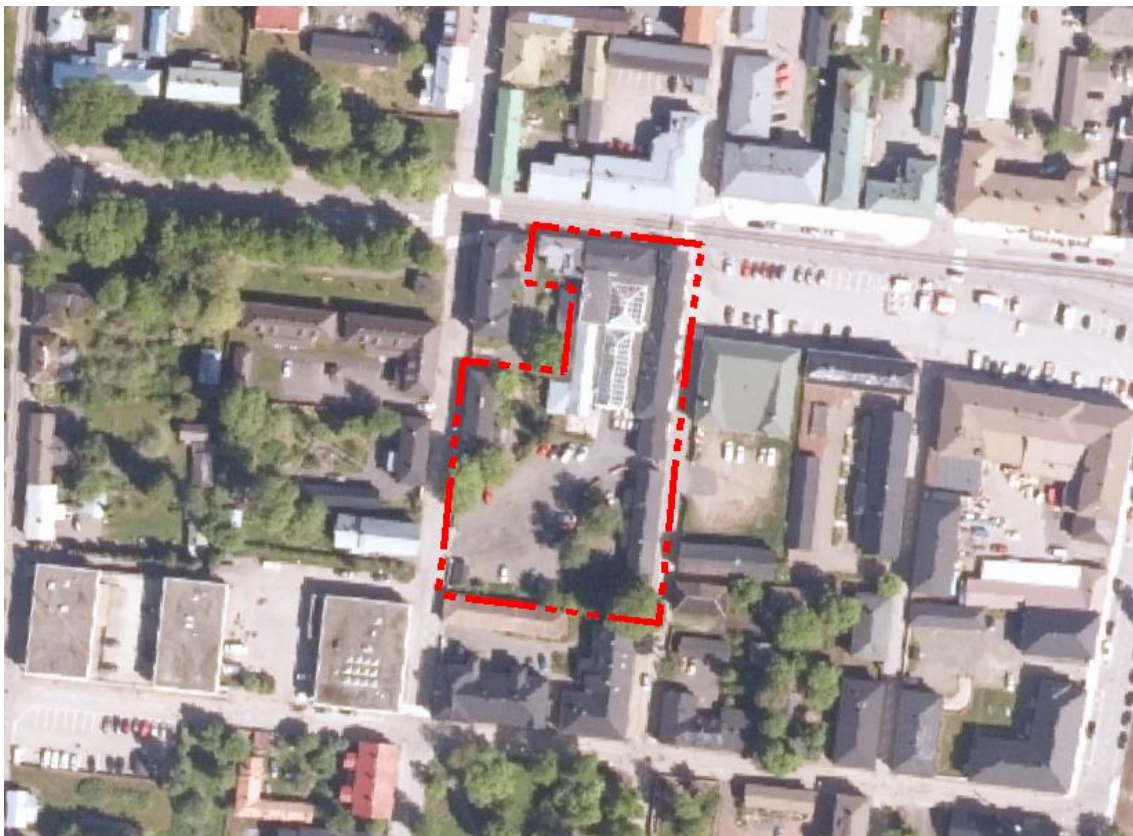
Planbeskrivning

Datum

31.5.2019

KRISTINESTAD STAD

ÄNDRING AV DETALJPLAN – KVARTER 238, TOMT 12-14



PLANBESKRIVNING

Författare **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm, Jorma Latvala**

Datum **31.5.2019**

Granskare **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Hovrättsplanaden 19 E
65100 VASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Detaljplaneområdets läge	5
1.3	Planens namn och syfte	6
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	6
2.	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i planprocessen	6
2.2	Detaljplanen	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3.	UTGÅNGSPUNKTER	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljön	7
3.1.3	Den byggda miljön, kulturmiljö	7
3.1.4	Markägoförhållanden	21
3.2	Planeringssituationen	22
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	22
3.2.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	22
3.2.1.2	Landskapsplanen 2030	22
3.2.1.2.1	Etapplandskapsplan 1 och 2	23
3.2.1.3	Landskapsplanen 2040	23
3.2.1.4	Generalplan	24
3.2.1.5	Detaljplan	25
3.2.1.6	Byggnadsordningen	25
3.2.1.7	Tomtindelning och tomtregister	25
3.2.1.8	Baskarta	25
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	26
4.1	Behovet av detaljplanering	26
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	26
4.3	Deltagande och samarbete	26
4.3.1	Intressenter	26
4.3.2	Anhängiggörande	27
4.3.3	Deltagande och växelverkan	27
4.3.4	Myndighetssamarbete	27
4.4	Mål för detaljplanen	27
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	28
5.1	Planens struktur	28
5.1.1	Dimensionering	30
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	31
5.3	Områdesreserveringar	31
6.	PLANENS KONSEKVENSER	32
6.1	Utredning om detaljplanens konsekvenser	32
6.1.1	Konsekvenser för den byggda miljön	32
6.1.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	33
6.2	Namn	33
7.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	33

7.1 Genomförande och tidsplanering

33

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsområdet befinner sig i Kristinestad stadscentrum i angränsning till Salutorget. Planeringen berör kvarter 238 – tomt 12-14 i gällande stadsplan.

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kristinestad stad och Ramboll Finland Oy.

PLANLÄGGARE:

Kristinestad stad

Lappfjärdsvägen 10
64100 Kristinestad
Tel. (06) 221 6200
www.kristinestad.fi

Kontaktperson:

Teknisk chef, Ari-Johan Myllyniemi
T +358 40 559 9229
E-post: ari-johan.myllyniemi@krs.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Hovrättsesplanaden 19 E
65100 VASA
Tel. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Kontaktperson:

Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605
Tel. +358 50 349 1156
E-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Detaljplaneområdets läge

Planläggningsområdet ligger intill Salutorget i centrum av staden och avgränsas i väster av Västra Långgatan och i öster av Östra Långgatan medan Rådhusgatan gränsar i norr.



Bild 1. Områdets ungefärliga läge anges med röd cirkel. © Lantmäteriverket.



Bild 2. Områdets utsträckning.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Ändring av detaljplan – Kvarter 238, tomt 12–14.**

Syftet med planeringen är att möjliggöra mer byggande i kvarteret genom att höja byggrätten och se över möjligheten till nybyggande i främst tomt 12 och 13.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilagor:

Bilaga 1 - Program för deltagande och bedömning.

Bakgrundutredningar: Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967; Kristinestads byggnadshistoria.

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

12.3.2018 § 57	Stadsstyrelsen beslutar om påbörjande av planläggningen.
___-___-2019	PDB och planutkast till påseende.
___-___-2019	Planförslaget till påseende.
___-201_ § ___	Stadsstyrelsen godkände detaljplanen.
___-201_ § ___	Stadsfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är boende och affärsverksamhet.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i stadsfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på områdets markägare gällande byggande på tomterna.

3. UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området utgörs av ett centralt beläget kvarter i stadskärnan. Kvarteret gränsar till stadens torg som är mittpunkten i staden. Området innehar olika service- och boendefunktioner.

3.1.2 Naturmiljön

Kristinestad är en grön och lummig stad, planläggningsområdet utgör inget undantag från detta. I och med att området till största delen är bebyggt finns här inga skyddade naturtyper.

3.1.3 Den byggda miljön, kulturmiljö

De mest centrala delarna av Kristinestad tillhör byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), Kristinestads rutplaneområde. Bebyggelsen är gammal och de äldsta byggnaderna inom RKY-området härstammar från 1600-talet. Byggnaderna är i regel uppförda i trä.



Bild 3. Flygbild över stadskärnan © RKY.fi.

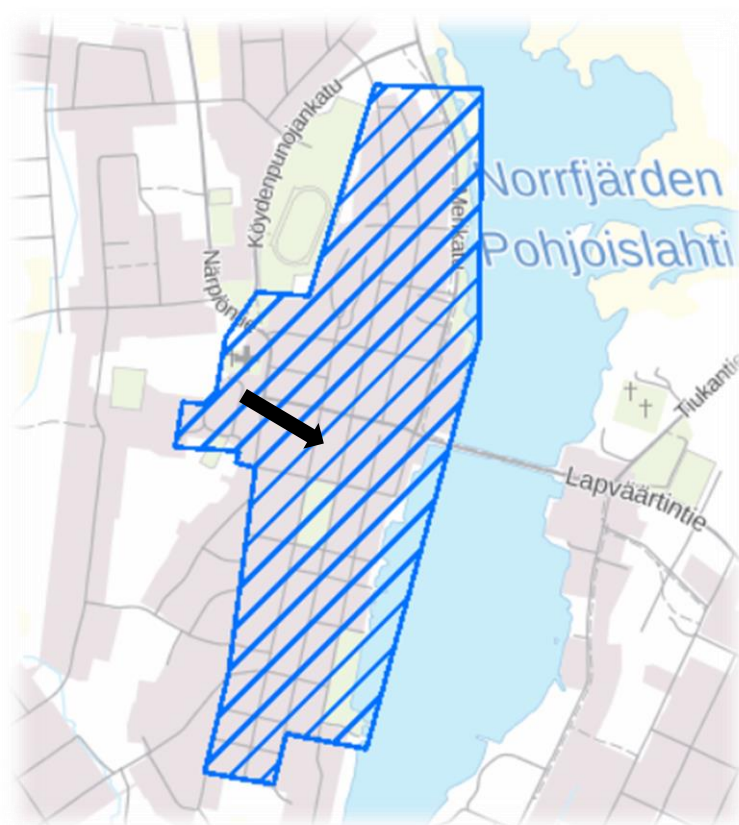


Bild 4. På kartan syns avgränsningen för RKY-området, planområdets läge med svart pil.

Följande beskrivning av området är hämtad som urklipp från www.rky.fi;

”Kristinestad är den bäst bevarade stormaktstida staden med rutplan, där såväl stadsplanen som största delen av byggnadsbeståndet har sina rötter i den agrara handelsstaden.

Området med den gamla rutplanen avgränsas i söder av Nytorget, i öster av Sjögatan och i väster av Staketgatan. De nya gatusträckningarna följer fortfarande både med avseende på gatornas bredd och byggnadernas höjd 1600-talets smala och låga skala. Huvudbyggnaderna på tomterna går i gatans rikt-

ning och de inre delarna av tomterna har synnerligen många ekonomibyggnader. Stadsplaneområdet har vuxit från den ursprungliga kärndelen planerad år 1651. Det nuvarande kärnområdet omfattade i början över tio kvarter i nord-sydlig riktning och fyra i tvärriktningen. De äldsta kvarteren har regelbunden rektangulär form i den storlek som lantmätaren Claes Claesson fastslog, medan kvarteren som tillkom under 1700- och 1800-talen är av varierande storlek. Genom landhöjningen har det på strandsidan om den forna Strandgatan uppkommit en ny rad av kvarter som gränsar till havsstranden som fortfarande blir allt grundare.

Stadens centrala torg, som öppnar sig mot havet, är i samma skala som på 1600-talet. Salutorget fortsätter västerut till rådhuset i Rådhusgatan. I en backe norr om rådhuset står Ulrika Eleonora kyrkan byggd 1700. Norr om kyrkan finns den gamla tullstugan från 1720.

Det långsträckta torget som vetter mot stranden och Rådhusgatan, vilken utvidgas till boulevard nära rådhuset, bildar en axel som delar det gamla stadsområdet i två delar. Runt torget har kommit nya affärshus och i närheten ett par höghus på 1960- och 1980-talen. Den norra och sydliga delen av staden består av en välbevarad trähusbosättning från 1700- och 1800-talet.”

”Skyddet av trähusbebyggelsen har fastlagits i stadsplanen under 1970-80-talen i tre repriser. Byggnadsbeståndets renoveras i enlighet med stadsplanens föreskrifter.”

Trots byggnadsmässiga förändringar och omformningar under tidens gång är rutplanstrukturen fortsättningsvis synlig i staden. Speciellt affärs- och allmänna byggnader framträder tydligt med sin avvikande större form, vilka byggd under senare delen av 1900-talet.



Bild 5. Byggnationen i närområdet, berört område anvisat med röd punkt-streck linje.

Inom planläggningsområdet finns flertalet gamla byggnader vilka har ändrats eller omformats från det ursprungliga. Kvarteret tillhör den ursprungliga kärndelen i Kristinestad. Hela området/kvarteret innehar kulturhistoriskt värde i stadens knutpunkt.

Huvudbyggnaderna i berörda tomter har numrerats i bilden nedan. Områdets byggnader har inventerats under tidernas gång och skyddsbestämmelser har anvisats i gällande detaljplan som tryggar byggnaderna och miljön samt styr tillåtna åtgärder.

Informationen om berörda byggnader, ur befintliga inventeringar/dokumentation, presenteras nedan. Hela området/kvarteret innehar historiskt, byggnadshistoriskt samt landskapsmässigt värde, men enskilda byggnader har i tidigare utredningar klassificerats olika med tanke på deras skick.



Bild 6. Byggnaderna som berörs av planläggningen samt flygbild över området.

Byggnad 1 har bestått av flera olika byggnader tidigare, vilka länkats ihop och där "innergården" försett med glastak. I byggnaden finns i dagens läge bl.a. restaurangverksamhet.

Byggnad 2 är ett bostadshus som förfallit och fukt-/mögelskadats i sådan grad, att restaurering inte längre kan anses ekonomiskt försvarbart. Av byggnaden har uppgjort konditionsgranskning under 2018.

Byggnad 3 är idag i bostadsbruk och omfattar flera bostäder. Byggnaden har tidigare, åtminstone delvis, fungerat som affärsfastighet med skyltfönster mot Östra Långgatan.

Hela innergården i kvarteret fungerar idag som parkeringsområde.

1 "HANDELSHUSET CORNER", Rådhusgatan-Östra Långgatan

Byggnaden består ursprungligen av 3 olika huvudbyggnader vilka senare länkats ihop under tidens gång.

Äldsta delen av byggnaden längs Östra långgatan är ursprungligen byggd år 1783. Under renoveringen 1882 samt senare på 1940-talet har hörnbyggnaderna i kvarteret länkats ihop och fått en enhetlig fasad (minerit bytt mot trä). Samtidigt har skyltfönster installerats samt fönstren längs Rådhusgatan förstorats. Byggnaden innehåser idag handels- samt restaurangverksamhet. Byggnaden är beläget på ett synligt ställe i omgivningen och förmedlar ett historiskt samt landskapsmässigt värde. Hela kvarteret bevaras i gällande detaljplan.

Källa: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967.*

Bilder av objektet och från området









2 Västra Långgatan 16

Byggnaden har troligen uppförts år 1843 och har genomgått stora förändringar under årens lopp. Hela byggnaden har troligen förstörats och förlängts. Sockeln avvikande (betong) från övriga byggnader i näromgivningen (kilsten) eftersom källare inretts efter byggnadens ursprungliga uppförande, och därigenom förnyats. Fönster har tillagts efter ursprungliga uppförandet och takets höjd (lutning) har ändrats mot gårdssidan. Stockstomme.

Byggnadens placering är av historisk och landskapsmässig betydelse med tanke på gatubilden och kvartersstrukturen. Hela kvarteret och byggnaden bevaras i gällande detaljplan. På basen av utförda ändringar är byggnaden inte längre representativ och förmedlar inte ett arkitektoniskt mervärde.

Byggnadens källare är idag tagen ur bruk pga omfattande fuktskador, byggnaden innefattar 2 bostäder som är uthyrda.

Källa: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967; Kristinestads byggnadshistoria; SanCon granskningsprotokoll.*

Bilder av objektet och från området









3 Östra Långgatan 53-57

Byggnaden har uppförts år 1875. Vid inventeringen 1967 har byggnaden haft dörr och skyltfönster mot Östra Långgatan, vilka sedermera avlägsnats. Ändringar har åtminstone skett i fasaden mot Östra Långgatan samt på gårdssidan där har en kvist tillfogats. Byggnaden är idag i bostadsbruk och är inredd med 3st bostäder, vilka planerats på 1980-talet. Stockstomme, en våning.

Byggnadens placering är av historisk och landskapsmässig betydelse med tanke på gatubilden och kvartersstrukturen. Ändringarna har inte på ett betydande sätt försämrat dess arkitektoniska värde. Hela kvarteret bevaras i gällande detaljplan.

Källa: *Taiteellinen ja historiallinen inventointi, Muinaistieteellinen toimikunta 1967.*

Bilder av objektet och från området





Kvarteret har tidigare varit bebyggt med fler byggnader, vilka under tidens gång avlägsnats. Hela inngården är idag en grusbelagd parkering.



Utdrag ur inventering från 1967 och byggnadernas placering i det skedet, samt förhållande till detaljplanens utsträckning;

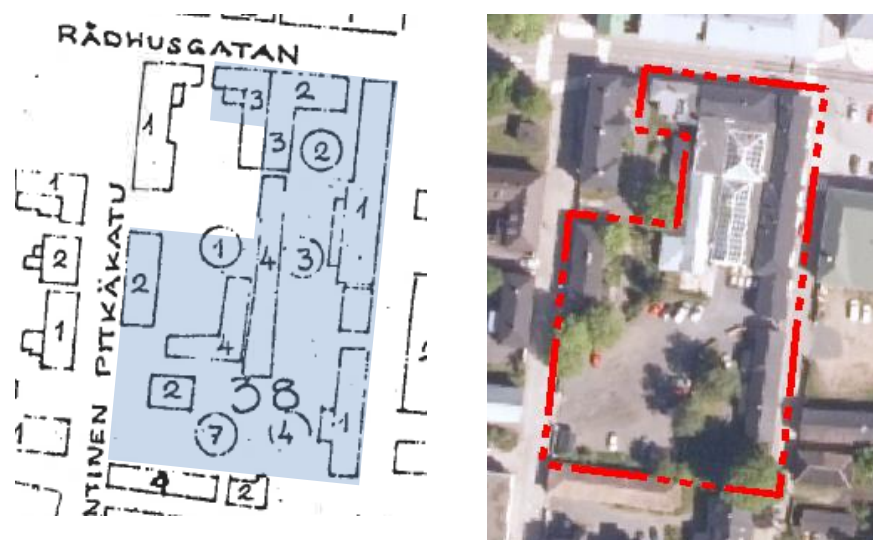


Bild 7. Utdrag ur inventering och planområdets ungefärliga utsträckning samt jämförelse med dagens situation.

Service

Inom planläggningsområdet finns service i form av privat företagsverksamhet som erbjuder olika typer av tjänster. I centrum av Kristinestad finns ett brett utbud av serviceverksamheter.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom närområdet finns arbetsplatser inom exempelvis café- och restaurangbranschen men även övrig typ av försäljning.

Rekreation

Inom området finns inga rekreationsanläggningar.

Trafik

Trafiken kring torget och närliggande gator är livlig då detta utgör knutpunkten av centrumområdet. Torget används som parkeringsområde.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till området.

3.1.4 Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar





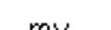
3.2.1.2 Landskapsplanen 2030

Landskapsfullmäktige vid Österbottens förbund godkände landskapsplanen 29.9.2008. Planen fastställdes av miljöministeriet 21.12.2010.



Bild 8. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. Planläggningsområdet anvisat med gul cirkel.

Planområdet berörs av följande beteckningar i landskapsplanen:

Planbeteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
	Område för centrumfunktioner
	Stadsutvecklingszon kk-4 - Stadsnätet i Sydösterbotten
	Område som är nationellt värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
	Utveckling av å- och älvdalarna; mk-7-Tjock ådal
	Område med turistattraktioner / utvecklingsområde för turism och rekreation, mv-1.

3.2.1.2.1 Etapplandskapsplan 1 och 2

Landskapsplanens etapplaner påverkar inte planläggningen.

3.2.1.3 Landskapsplanen 2040

Österbottens landskapsplan 2040 är under uppgörande. Planutkastet var framlagt 5.2- 9.3.2018. I utkastet framgår inte sådana aspekter vilka skulle inverka på förutsättningarna för detaljplaneändringen.

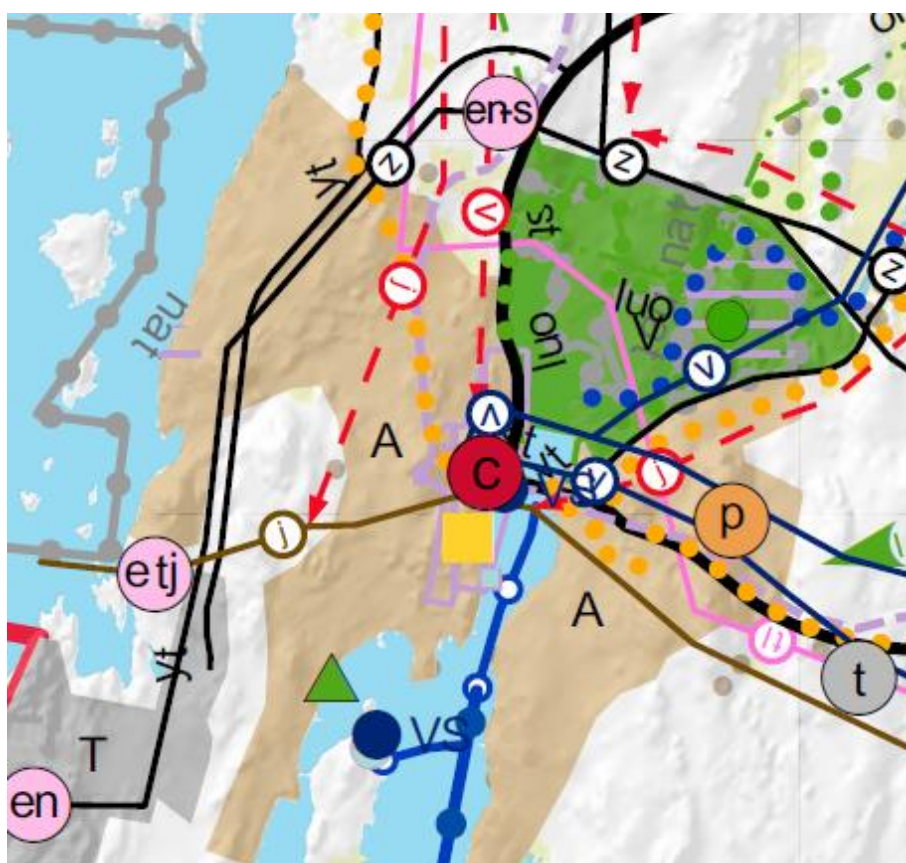


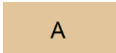


Bild 9. Utdrag ur utkastet till Österbottens landskapsplan 2040.

Planläggningsområdet berörs av följande huvudsakliga reserveringar i landskapsplanutkastet:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
	Byggd kulturmiljö av riksintresse
	Område för centrumfunktioner (c)
	Område för tätortsfunktioner (A)

3.2.1.4 Generalplan

Över området finns Kristinestads icke rättsverkande delgeneralplan som godkänts av stadsfullmäktige år 1998. I delgeneralplanen har området beteckningen A/s och AL/s.

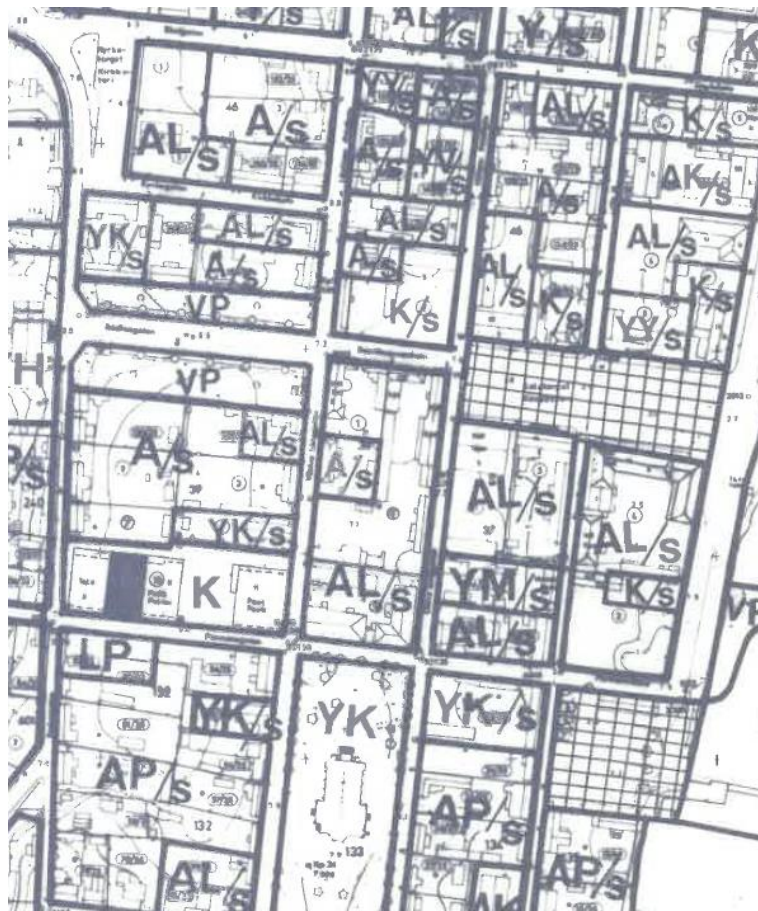


Bild 10. Utdrag ur icke-rättsverkande generalplan (1998).

3.2.1.5 Detaljplan

Området är sedan tidigare detaljplanerat. Den gällande stadsplanen nr 38 för området fastställdes 21.2.1995. Utdrag ur detaljplanesammanställningen från 2010 visas nedan.

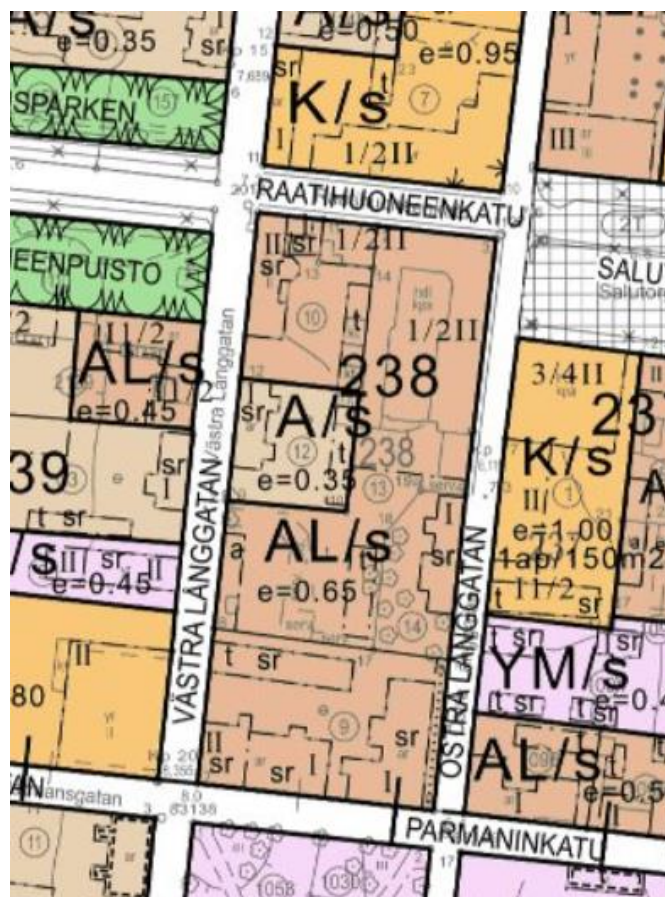


Bild 11. Utdrag ur detaljplanesammanställning (2010).

3.2.1.6 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av fullmäktige i sin helhet den 21.9.2000. Efter detta har mindre ändringar godkänts separat 30.3.2006 respektive 27.4.2009.

3.2.1.7 Tomtindelning och tomtregister

Information angående fastighetsindelningen på området är baserad på tidsenliga uppgifter från lantmäteriverket/staden.

3.2.1.8 Baskarta

För området finns en tidsenlig baskarta som kommer att användas i planläggningsarbetet.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

Information om att planläggning har inletts, program för deltagande och bedömning, planutkast

- Att planläggningsarbetet har inletts och om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på stadens anslagstavla och internetsida.
- Program för deltagande och bedömning samt planutkast uppgörs och framläggs offentligt på stadens anslagstavla och internetsida i 30 dagar.
- Över programmet för deltagande och bedömning och planutkastet finns möjlighet att ge skriftliga och/eller muntliga åsikter i enlighet med kungörelsen. Begäran om utlåtande från förvaltningar och myndigheter samt övriga intressenter.

Utarbetande av förslag

- Planförslaget framläggs offentligt under 30 dagar på stadens anslagstavla och internetsida.
- Om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på stadens anslagstavla och internetsida.
- Över förslaget finns möjlighet att ge anmärkningar i enlighet med kungörelsen. Begäran om utlåtande från förvaltningar och myndigheter samt övriga intressenter.
- Styrelsebehandling, godkännande av förslaget och sändning för fullmäktigebehandling.
- Fullmäktigebehandling, godkännande av förslaget.

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet av en planändring har uppkommit då man ansett att byggrätten på tomterna behöver höjas. Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren till de berörda tomterna i kvarteret.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningsbeslutet har tagits i stadsstyrelsen den 12.3.2018 § 57.

4.3 Deltagande och samarbete

Under planläggningsprocessen hörs berörda intressenter. Skilda möten med berörda myndigheter ordnas vid behov. Under detaljplanens framläggningstidpunkter finns möjlighet att lämna in respons.

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planläggningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planläggningsarbetet:

- Kristinestads stads olika förvaltningar – PB 13, 64101 Kristinestad
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten – PB 262, 65101 Vasa
- Österbottens förbund – PB 174, 65101 Vasa
- Österbottens museum – Museigatan 3, 65100 Vasa

- Museiverket - PB 913, 00101 Helsingfors

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planläggningsområdet och dess influensområde.
- Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planläggningsarbetet kan ha konsekvenser för.

4.3.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes i dagstidningarna den __. __. 2018.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast framlagt __. __. - __. __. 2019. Över utkastet inkom __ utlåtanden och __ åsikter.

Sammanställning av inlämnad respons, se bilaga x (tillsätts senare).

- Förslaget var framlagt under tiden __. __. - __. __. 201__. Över förslaget inkom __ utlåtanden och __ anmärkningar.

Bemötanden till inlämnad respons, se bilaga x (tillsätts senare).

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planläggningsprocessen.

4.4 Mål för detaljplanen

Huvudmålsättningen är att höja kvarterets byggnadsrätt så att man kan tillåta ytterligare byggande på området. Utöver detta utreds möjlighet till nybyggnation i kvarteret längs med Västra Långgatan samt internt i kvarteret.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planens struktur och bakgrundstanke ligger förankrad i områdets kulturhistoriska värde och tidigare användning. Tidigare kvartersstruktur följs även i den nya detaljplanen, och byggnationen anpassas till omgivningen.

Planerad nybyggnation och interna tomtarrangemang har utretts i planens utkastsskede, ett urval av alternativen samt särdragen i dessa har redovisats i bilderna nedan. Alternativen bygger i grunden på 2 nya bostadsbyggnader längs Västra Långgatan, men internt i kvarteret varierar tankegången bl.a. kring genomfart och parkeringsarrangemang. Slutligt alternativ kommer presenteras i planförslaget senare i processen. Dessa utgör dock grunden för planutkastet.

ALTERNATIVA LÖSNINGAR



Byggnaderna ansluter sig väl strukturmässigt till rutplanesystemet. Byggnadernas placering i kvarteret är inte i blickfånget på samma sätt som t.ex. en hörnbyggnad, varav de smälter in bra i miljön och inte bryter mönstret i gatubilden.

I nedanstående bild har nya potentiella byggnader illustrerats, samt deras placering och förhållande till övrig omkringliggande byggnation.

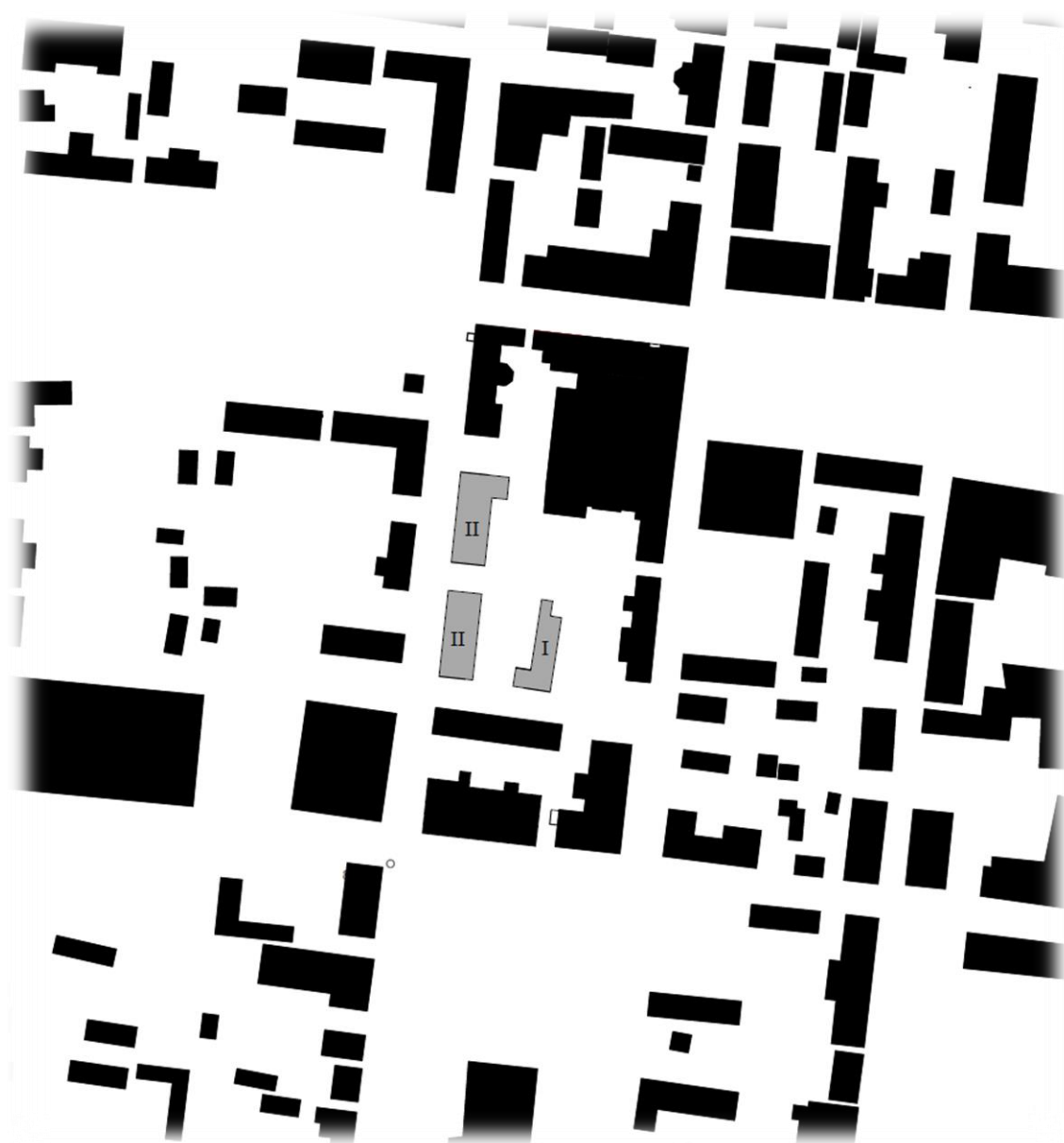


Bild 12. Nya byggnader i förhållande till befintlig byggnation.

Våningstalet i den nya byggnaden som kommer ersättas är preliminärt II, detta avviker något från gällande byggnadens ca 1,5 våningar, vilket kan ha effekter på upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Förändringen i gatubilden längs Västra Långgatan har studerats närmare på basen av planutkastets planerade markanvändning och av byggnationen har uppgjorts riktgivande illustration, vilket visas nedan. Bilderna skall tolkas som riktgivande och ge svar på önskad utvecklingsriktning och möjlig volym på byggandet. Ny byggnation är ämnad att komplettera den befintliga strukturen i området samt anpassa sig till områdets särdrag.

ILLUSTRATION:

Bild 13. Nuläget.



Bild 14. Illustration av planutkastets möjliggörande markanvändning, två nya bostadsbyggnader längs Västra Långgatan.

5.1.1 Dimensionering

I detaljplanen anvisas följande markanvändning;

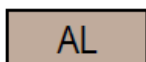
AL/s – 0,29ha, byggrätt totalt 2868 m², K/s – 0,17ha, byggrätt totalt 2096 m².

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

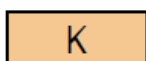
Genom en noggrann anpassning av ny byggnation till den befintliga säkerställs att områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö upprätthålls.

5.3 Områdesreserveringar

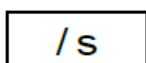
I detaljplanen anvisas följande områdesreserveringar;



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Område där miljön bevaras. Inom området bör särskilt tillses att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och stadsbilden bevaras.

Byggnads fasader mot gata bör byggas så att de harmonierar med de historiska byggnaderna i omgivningen i fråga om fasadens material, proportioner, ytor och färgsättning.

Byggnad bör uppföras med fasader av trä om särskilda skäl att avvika härifrån inte föreligger.

Taklutningen mot gata bör vara 18-35 grader och taksågget bör sträcka sig 40-60 cm utanför fasadytan.

I planen angiven byggnadsrätt kan överskridas vid inredning av bostads- eller arbetsrum i vindsvåning om det är naturligt för rumsdistributionen och sker utan att väsentligt riva gamla konstruktioner och utan att bygga nya fönster som stör stadsbilden.

Mot gatue- eller annat allmänt område bör tomt inhägnas med ett minst 150 cm högt träplank, som till form och färg bör överensstämma med invidliggande byggnaders fasader och med omgivningen. Genomfartsöppningarna bör förses med träportar. Planket skall byggas i gatulinjen.

Vid ansökan om byggnadslov bör utredning lämnas om byggnadernas fasader på tomt och granntomterna samt om övriga faktorer som ansluter sig till den närmaste omgivningen.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on erityisesti valvottava, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset ja kaupunkikuva säilyvät.

Rakennuksen kadunpuoleiset julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värysten suhteen.

Rakennus on tehtävä julkisivultaan puusta, ellei ole erityistä syytä poiketa tästä.

Kadunpuoleisen kattokaltevuuden tulee olla 18-35 astetta ja räystäään tulee ulottua 40-60 cm julkisivupinnasta.

Kaavan osoittaman rakennusoikeuden voi ylittää sisustamalla ullakolle asuin- tai työhuoneita mikäli se on tilankäytön kannalta luontevaa ja voi tapahtua vanhoja rakenteita olennaisesti purkamatta ja kaupunkikuvaa haittaavia ikkunoita avaamatta.

Katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan on tontti aidattava vähintään 150 cm korkealla puuaidalla, joka on muodoltaan ja väriältään sovelluttava viereisten rakennusten julkisivuihin ja ympäristöön, aidassa olevat kulkuaukot on varustettava puurakenteisilla porteilla. Aidat on rakennettava katurajaan.

Haettaessa rakennuslupaa on annettava selvitys tontilla ja naapuritontilla sijaitsevien rakennusten julkisivuista sekä muista lähiympäristöön liittyvistä tekijöistä.

Övriga beteckningar och bestämmelser, se plankarta.

6. PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Utredning om detaljplanens konsekvenser

6.1.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den byggda miljön kommer ändras till följd av detaljplanens förverkligande. Konsekvensens grad beror främst på vilket våningstal som väljs för ny byggnation längs Västra Långgatan. Enligt detaljplaneutkastets markanvändning skall ny byggnation placeras på sådant sätt som anammar tidigare historisk placering och utformning. Då detta tillämpas vid förverkligande av detaljplanen kommer ny byggnation inte att kunna urskiljas på ett negativt sätt, varvid konsekvensen inte är betydande. Ny byggnation inne i kvarteret syns inte i omgivningen varvid den inte påverkar intrycket av den bebyggda miljön.

Tomtindelningen kräver ändring till följd av detaljplanen. När tomtindelningen ändras kommer det även att kräva ändring av befintliga servitut. I planeringen säkerställs möjligheten till en ändamålsenlig markanvändning efter planens godkännande.

Boende och befolkningens struktur

Detaljplanen möjliggör en större befolkningsmängd i kvarteret än tidigare, vilket ställer ett utökat krav på såväl service som t.ex. parkeringsarrangemang. Boendet kommer ske i befintlig miljö i befintlig struktur, vilket möjliggör en ändamålsenlig användning för olika befolkningsgrupper som även är samhällsekonomisk.

Rekreation och fritidsverksamhet

Planen har inte rekreationsrelaterade konsekvenser.

Trafik

Internt i kvarteret kommer skapas möjligheter till nya trafik- och parkeringsarrangemang, dett förväntas dock inte föranleda betydande konsekvenser för markanvändningen överlag. Gatorna i omgivningen samt Salutorget kan användas för korttidsparkering vid uträttande av ärenden.

Den byggda kulturmiljön

Detaljplanens markanvändning bygger på området kultuurhistoriskt värdefulla karaktär, samt nyttjande av detta vid anpassning av ny byggnation i kvarteret.

Den gällande detaljplanen anger skyddsbestämmelser för hela området miljö samt för en byggnad längs Östra Långgatan. Dessa bestämmelser anses befogade i denna detaljplanändring, varvid dessa inte har ändrats. Bestämmelserna i gällande detaljplan används i ett stort antal detaljplaner i Kristinestad sedan tidigare, varvid det inte anses ändamålsenligt att ändra denna till endast en begränsad del. Bestämmelserna styr byggandet i önskad riktning så att betydande konsekvenser inte uppstår.

I detaljplanen har en sr-skyddsbezeichnung för en byggnad längs Västra Långgatan borttagits. Orsaken till detta är att byggnaden har förfallit på ett sådant sätt att restaurering inte längre kan anses ekonomiskt försvarbart, och att markägaren önskar ersätta denna med ny byggnad i en för området lämplig stil. I detaljplanen tryggar bestämmelserna /s och sr att ny byggnation anpassas i området miljö och tillämpar tidigare använd byggnadsstil. Konsekvenserna anses goda trots att byggnationen förnyas.

Teknisk försörjning

I kvarteret finns vatten-, och avloppsledning, justeringar och flytt av ledningar utförs vid behov.

6.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapets särdrag

Landskapsmässigt är området byggnader och läge värdefullt, varvid det är viktigt att anpassa ny byggnation till områdets särdrag. En noggrann anpassning av ny byggnation gör att landskapets särdrag inte påverkas negativt av en förändring i byggnadsbeståndets omfattning och volym. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

Naturskydd

Detaljplanen medför inga konsekvenser för naturskydd.

6.2 Namn

Namnen har bevarats.

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidsplanering

Målet är att planen ska godkännas i stadsfullmäktige under år 2019.