

## Beskrivning över detaljplan 3.6.2022



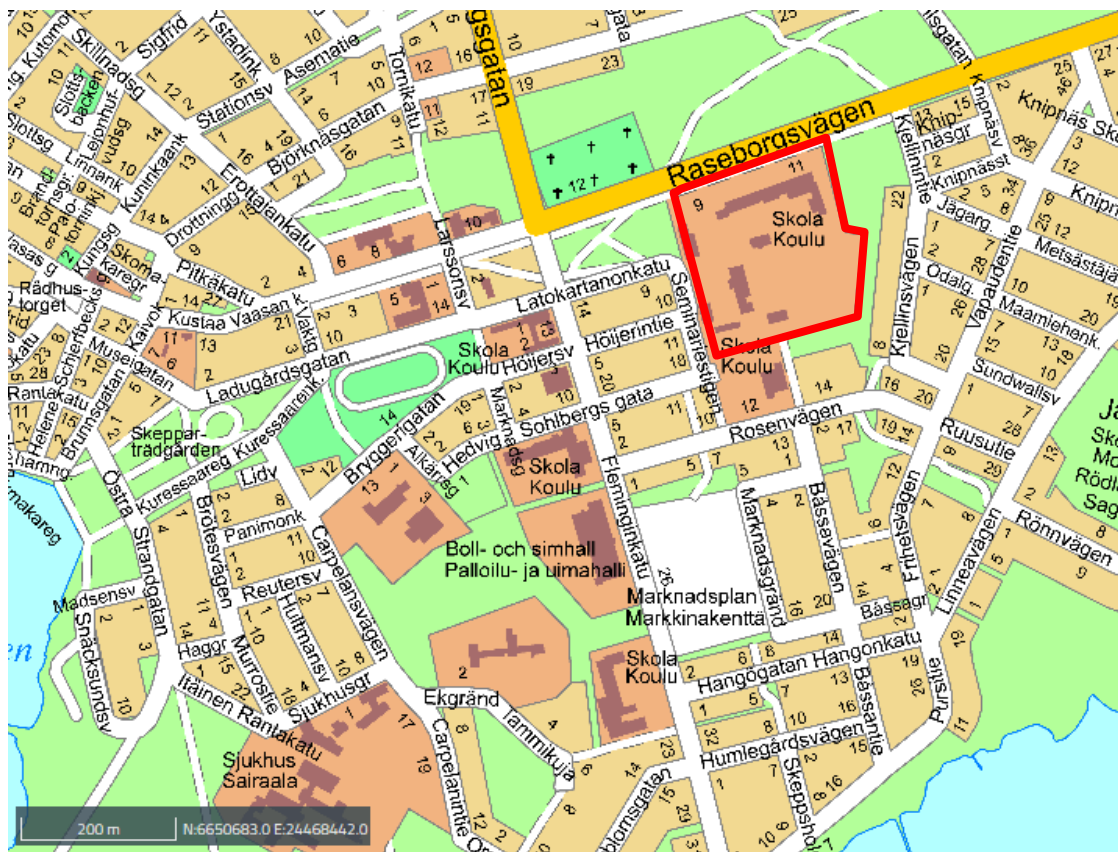
Kommun	Raseborg
Planens namn	Seminarieparken
	Ändring av detaljplan
Planen gäller	Stadsdel 4 nuvarande kvarter 283, tomt 6 och 7
Med planen uppstår	I stadsdel 4 kvarter 281 och 282
Planens uppgörare	Stadsplaneringsavdelningen Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Plan nr	7798
Ritningsnummer	12-22
Anhängiggjort	12.6.2020
Behandling	PLANLN förslag 26.5.2021 § 82 PLANLN godkännande 22.6.2022 § 69 STDS 15.8.2022 § 287 SFGE 19.9.2022 § 89 Laga kraft 18.11.2022

## 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

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

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



Planområdet har markerats med röd gräns. Bild [www.karta.raseborg.fi](http://www.karta.raseborg.fi)

### 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Seminarieparken, ändring av detaljplan

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

## Beskrivningens innehållsförteckning

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

### **Förteckning över beskrivningens bilagor**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Illustration av planen
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen
4. Förteckning över byggnader som skyddas i planen
5. Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden 3.6.2022

### **Förteckning över andra handlingar som berör planen**

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



## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Skeden i planprocessen

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

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

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

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

Planförslaget var framlagt för påseende under tiden 14.2. – 17.3.2022. Under framläggningstiden lämnades inga anmärkningar. Med anledning av utlåtanden har en del mindre justeringar gjorts i planen. Dessa gäller precisering av bestämmelser för byggnadsskydd, ersättande planteringar och skydd av grundvatten. Lättrafikgatan genom området har justerats att följa den nuvarande parkvägen och med bestämmelse möjliggörs ersättande av en förstörd sr- betecknad byggnad.

Planläggningsnämnden 22.6.2022 § 69. beslöt att godkänna planen (ritn.nr 12-22) samt planbeskrivningen med bilagor. Planen godkändes av Raseborg stadsstyrelse 15.8.2022 § 287 och av stadsfullmäktige 19.9.2022 § 69.

Planen har vunnit lagakraft 18.11.2022.

### 2.2 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

### 3. UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet



Flygbild över området. Bild [www.karta.raseborg.fi](http://www.karta.raseborg.fi)

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

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

##### 3.1.2 Områdets historia

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

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

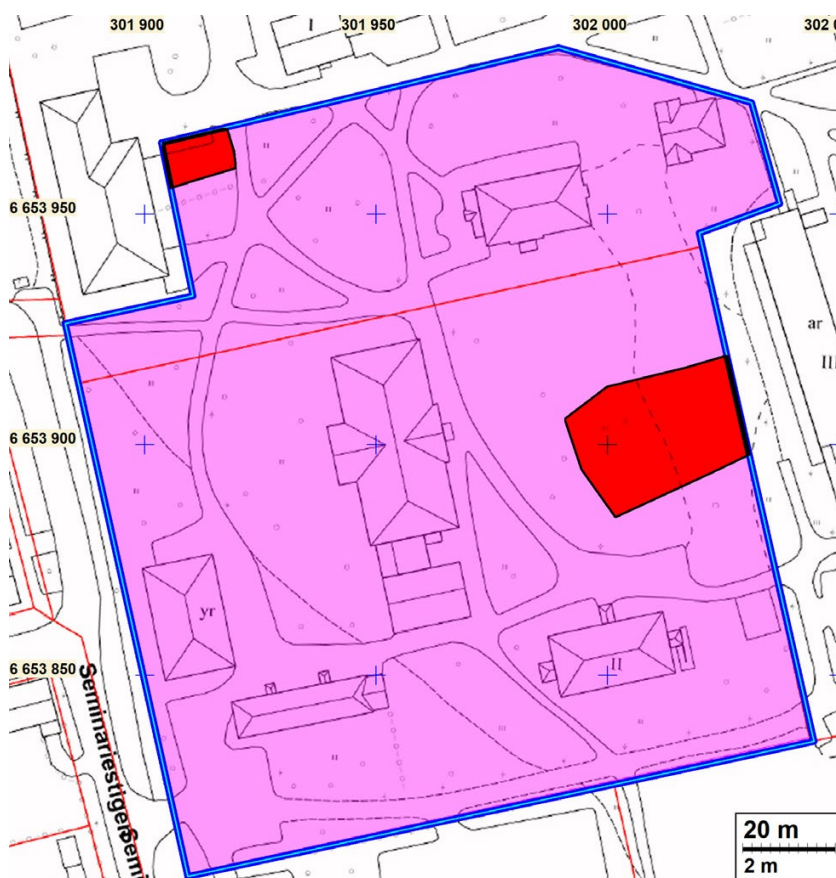
Områdets byggnadshistoria har närmare beskrivits i utredningen *Ekenäs seminarieparken –Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.*

### 3.1.3 Arkeologiskt kulturarv

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

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

Fyndplatserna har införts i fornminnesregistret med som fast fornlämning med namnet Tammisaaren Latokartano 1000039738, historisk byplats.

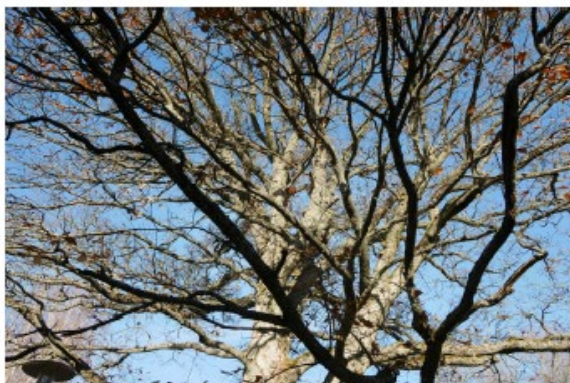


*Inventeringsområdet har omringats med blått streck och de två mindre områdena, som definierats som fasta fornlämningar med rött.*



### 3.1.4 Naturmiljön

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





### 3.1.5 Den byggda miljön

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

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



*Stenhuset*



*Ladugårdens huvudbyggnad( Studenthemmet)*



*Seminariet huvudbyggnad*



*Loftbyggnaden*

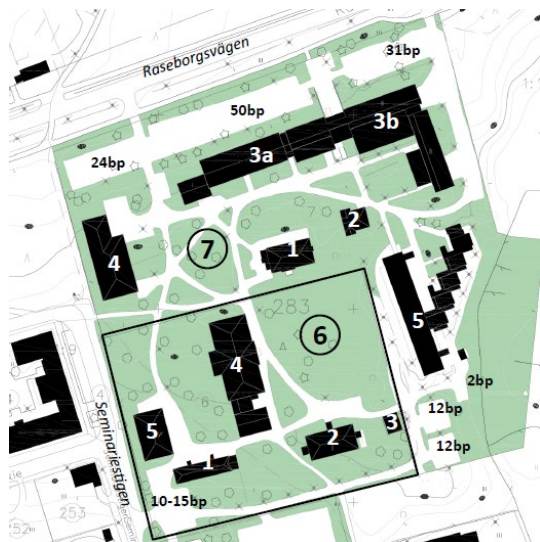


*Direktorsbyggnaden*



*Kosthållet*





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

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



*Skolbyggnaden från 1961*



*Labbhuset från 1977*



*Tillbyggnaden från 2004*

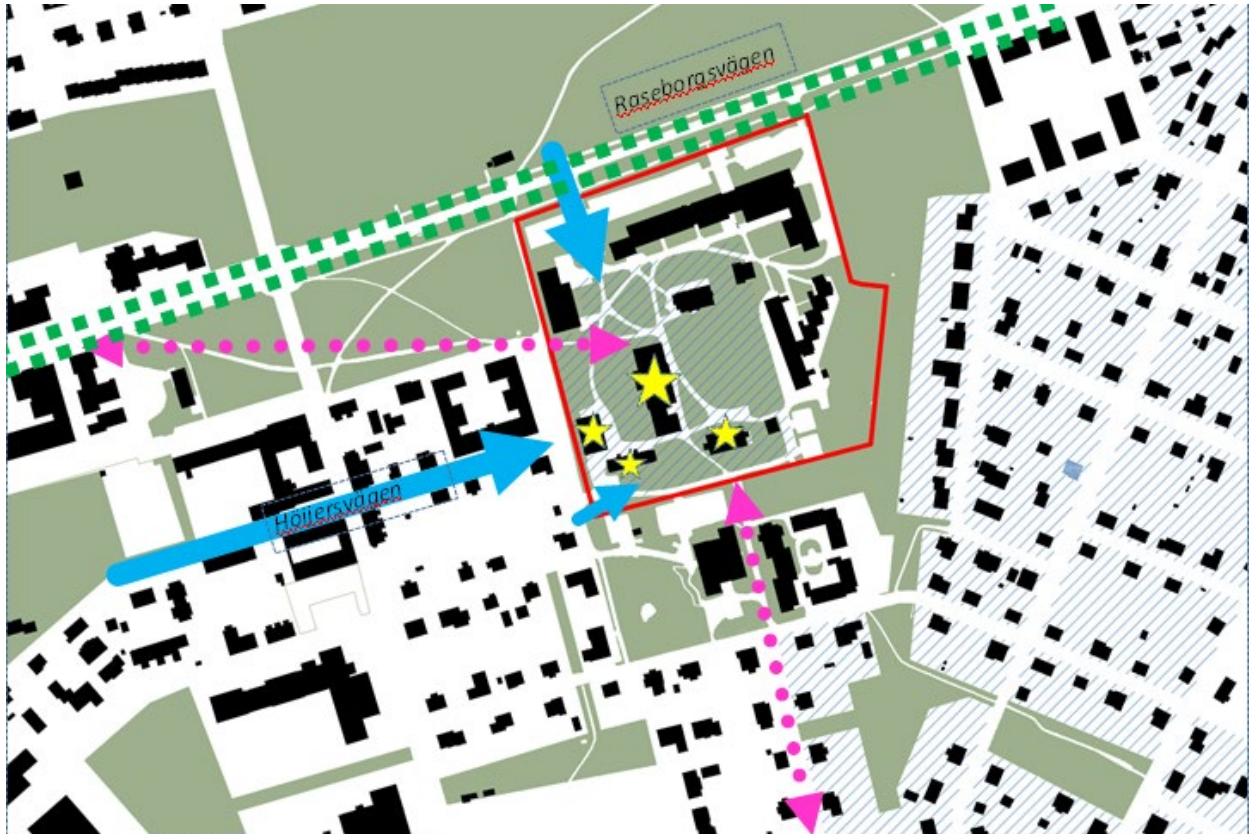


*Studentbostäderna från 2006*



*Stallbyggnaden från seminarietiden*

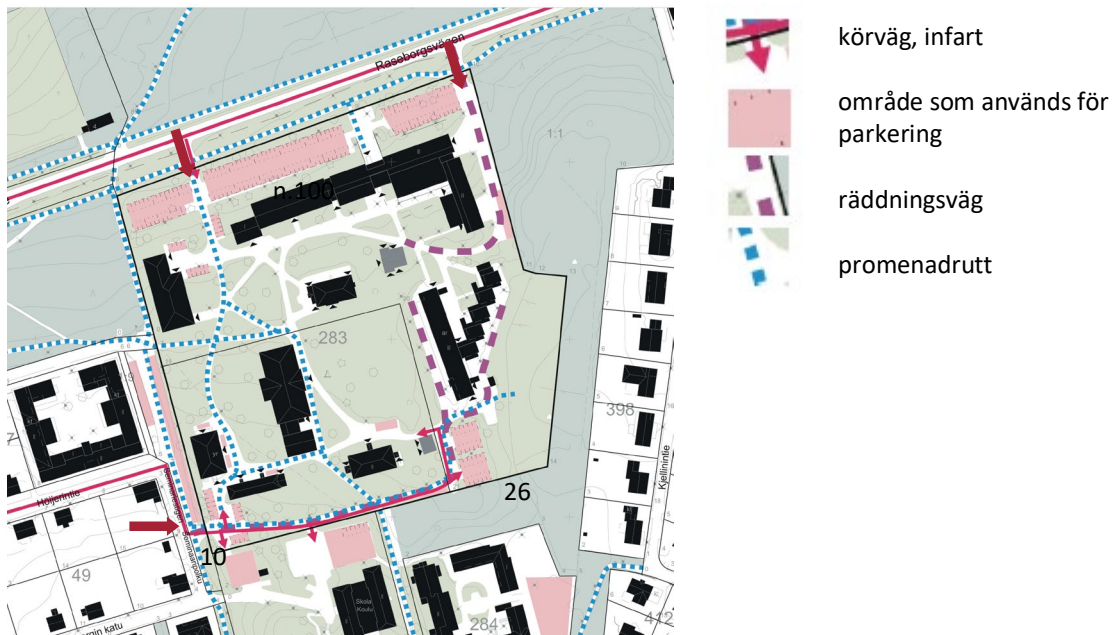
### 3.1.6 Stadsbild



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



### 3.1.7 Trafik och parkering



#### Biltrafik

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

#### Parkering

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

#### Promenad och cykeltrafik

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

### 3.1.8 Samhällsteknisk service

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

### 3.1.9 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Kustregionens utbildningsfastigheter.

### 3.1.10 Tomt och fastighetsregister

Tomterna på planeringsområdet har införts i Raseborg stads fastighetsregister.

### 3.1.11 Markanvändningsavtal

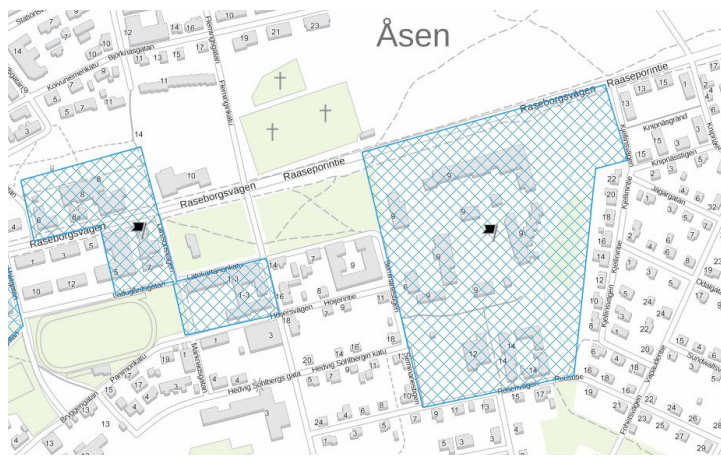
Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

## 3.2 Planeringsituation

För planområdet gäller följande planer och beslut

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

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



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

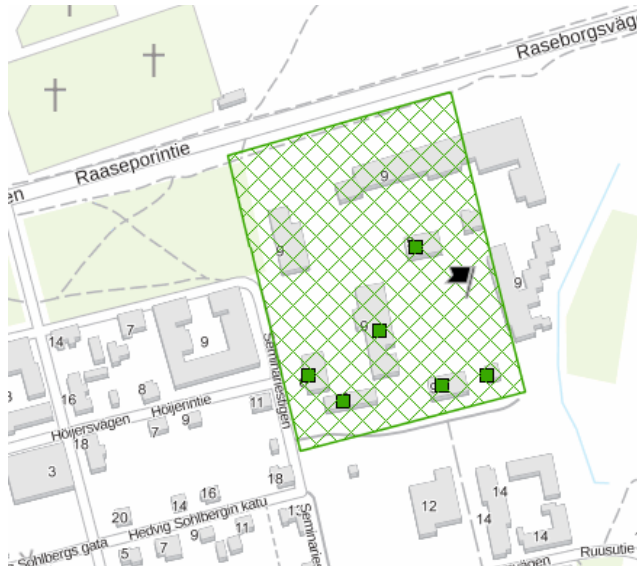
#### Utdrag ur beskrivningen;

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

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

### 3.2.2 Med förordning skyddade byggnader

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



Byggnader skyddade med förordning;

Skyddsklass S1 /byggnaden skyddas i helhet

- Seminariets tidigare huvudbyggnad
- Stenhuset
- Direktorsbostaden

Skyddsklass S2 /byggnaden skyddas delvis

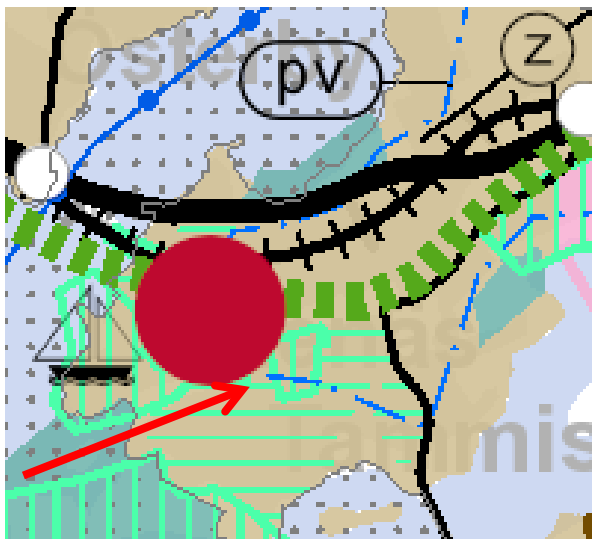
- Kosthåillet
- Ladugårdens tidigare huvudbyggnad (Studenthemmet)
- Loftboden

Område

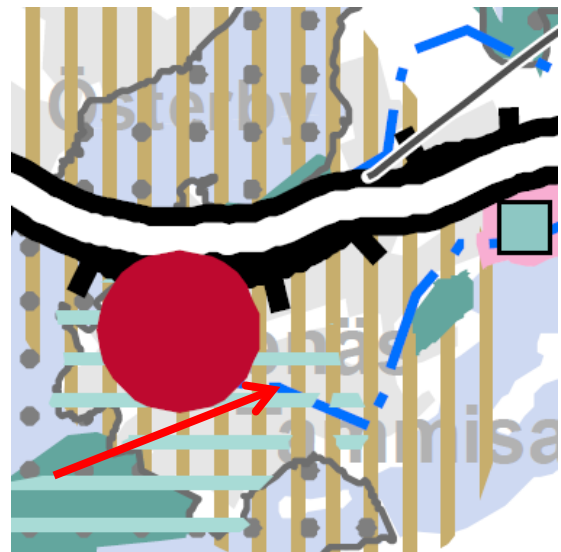
- Seminarieområdet

Bild [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)

### 3.2.3 Landskapsplan



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



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

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

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

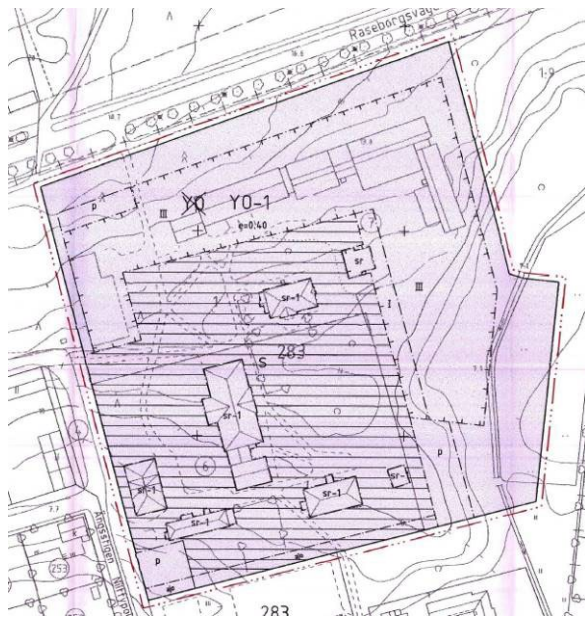


### 3.2.4 Generalplan

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

### 3.2.5 Detaljplan

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



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

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

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

**s** *Byggnadsyta. Inom byggnadsytan får placeras bilplatser.*

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

#### Särskilda bestämmelser

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

Området är med planen uppdelad i två tomter. De flesta gamla skyddade byggnaderna placeras på tomt 6. Direktorsbostaden och stallet placeras tillsammans med de senare byggda skolbyggnaderna och internatsbyggnaden på tomt 7. Planen anvisar ingen tillbyggnadsrätt för tomt 6. På tomt 7 har anvisats en stor sammanhängande byggnadsyta för undervisningsbyggnader i högst 3 våningar. Exploaterigstalet 0,4 anvisar för området en total byggnadsrätt på 12471 vån-m<sup>2</sup>.

### 3.2.6 Byggnadsordning

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

### 3.2.7 Byggförbud

På området gäller inget byggförbud.

### 3.2.8 Baskarta

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

## 4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Behovet av detaljplanen

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

### 4.2 Planeringsstart och beslut gällande detta

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

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

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

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinspektionen i Västra Nyland
- Museiverket
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

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

Övriga aktörer

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

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

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

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

Planförslaget var framlagt för påseende under tiden 14.2. – 17.3.2022. Under framläggningstiden lämnades inga anmärkningar.

#### **4.3.3 Myndighetssamarbete**

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

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

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

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

Med anledning av utlåtanden gällande planförslaget har en del mindre justeringar gjorts i planen. Dessa gäller precisering av bestämmelser för byggnadsskydd, ersättande planteringar och skydd av grundvatten. Lätt -trafiksgatan genom området har justerats att följa den nuvarande parkvägen och med bestämmelse möjliggörs ersättande av en förstörd sr- betecknad byggnad. Utlåtanden och bemötanden har närmare beskrivits i bilaga 5, utlåtanden, anmärkningar och bemötanden 3.6.2022

## **4.4 Mål för detaljplanen**

### **4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet**

#### **Mål som härletts ur planeringssituationen**

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

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

#### **Mål för byggnadsskydd och kulturmiljö**

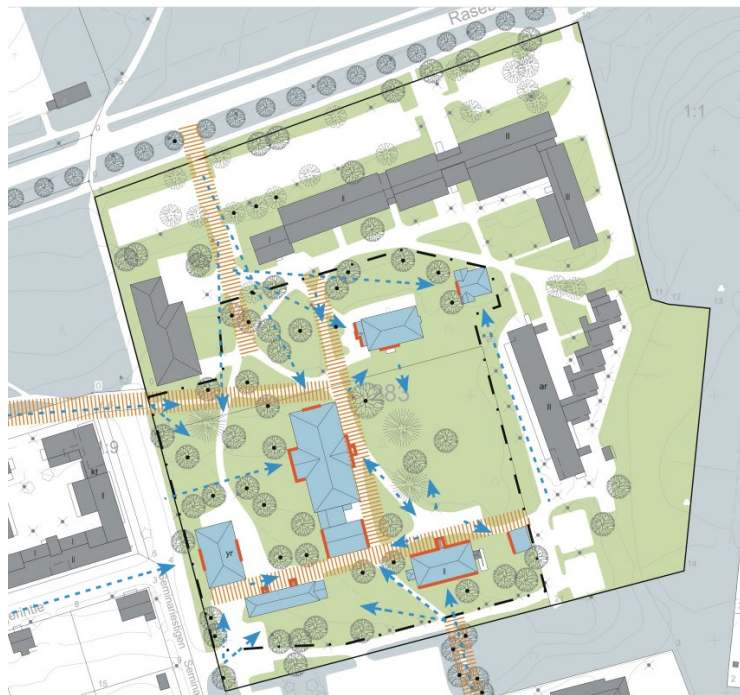
##### **Arkeologiskt kulturarv**

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



## Byggnadsarvet och kulturmiljön

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



### SEMINARIEPARKENS KÄRNOMRÅDE

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

### KARAKTÄRSDRAG SOM BÖR BEVARAS;

- Parkområde med öppen rumskaraktär, som möjliggör siktlinjer genom området och mellan byggnaderna.

Unik karaktär som skapas av

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



BYGGNAD SOM SKALL SKYDDAS SR-1 / SR



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



VIKTIG SIKTLINJE SOM BÖR BEVARAS



VIKTIGT BLICKFÅNG; DETALJ ELLER BETONING I FASADEN



### TRÄD SOM BÖR BEVARAS

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



### PARKSTRÅK OCH PLANTERINGAR

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

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under planeringstiden

##### Mål som uppställts av fastighetsägaren

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

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

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

#### 4.5 Referensplan, undersökning av alternativ

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

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

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

Möjligheter för områdets framtida utvecklande studerades via fyra alternativa koncept;

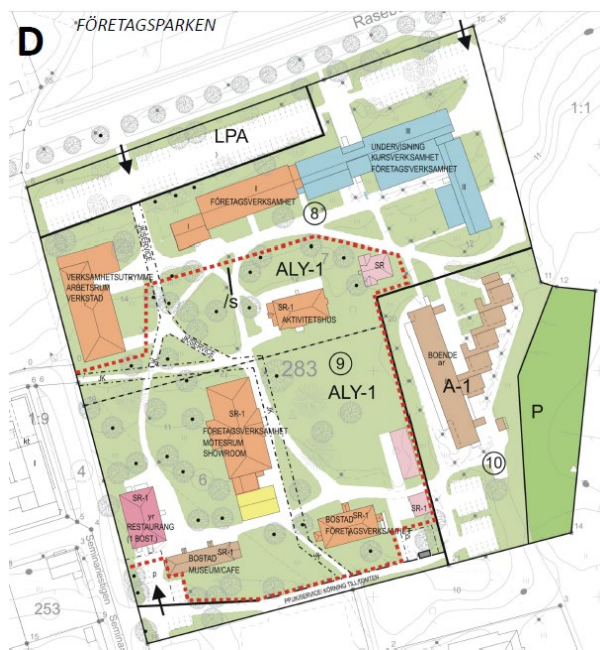
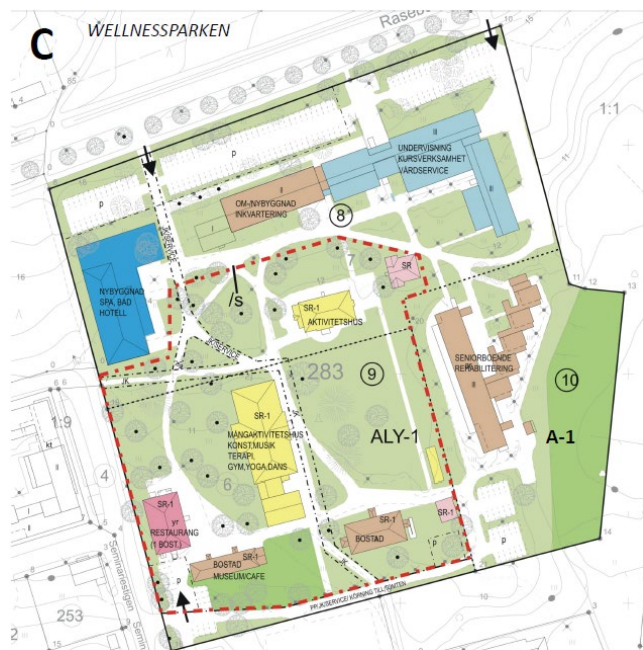
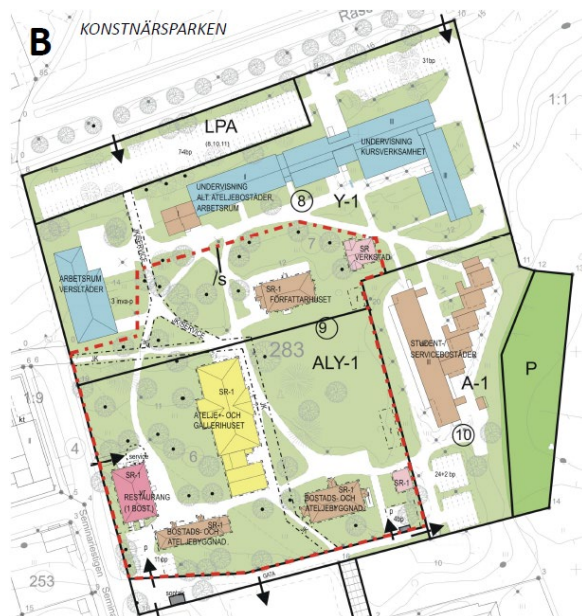
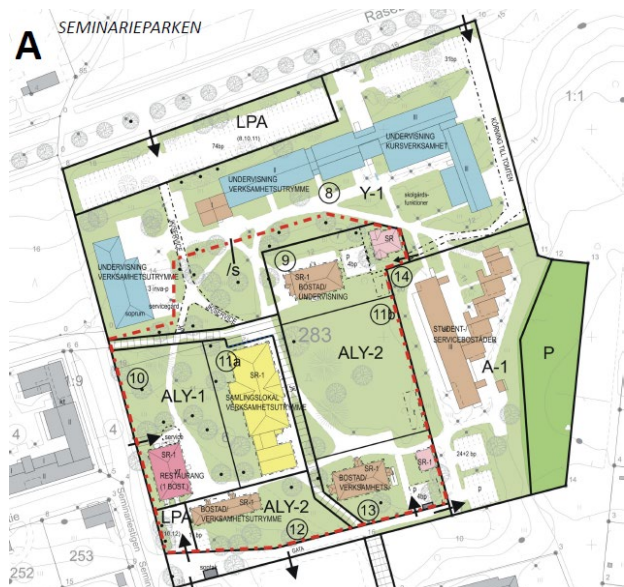
I alternativ A / *Seminarieparken* utvecklas området med mångsidiga av varandra oberoende funktioner av såväl offentlig som privat karaktär. Området uppdelas byggnadsvis i tomter och genom området anvisas en ny lättrafikled.

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

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

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

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





## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Planändringen anvisar inte nya byggnadsplatser och ändrar inte områdets struktur.

#### Dimensionering

Planområdets helhetsyta är 4,63 ha. Byggnadsrätten på området bevaras i stort i enlighet med nuvarande detaljplan, men fördelas enligt den nya tomtindelningen. I planförslaget anvisas en total byggnadsrätt på 11950 vån-m<sup>2</sup>. Den nuvarande planens totala byggnadsrätt är 12471 vån-m<sup>2</sup>. Våningsytan för de skyddade byggnaderna uppskattas vara totalt 3256 m<sup>2</sup>

### 5.2 Områdesreserveringar

- AS-1 Den år 2006 byggda internatbyggnaden med tillhörande gårds- och parkeringsområden anvisas som *Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder*. Byggnadsrätten 2470 vån-m<sup>2</sup> möjliggör ca 340 vån-m<sup>2</sup> tillbyggande.
- ALY-1 Del av kvarterets kärnområde, där tre ursprungligen för boende planerade skyddade byggnader är belägna, anvisas som *Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader*. Planen möjliggör för de skyddade byggnaderna välanpassat och flexibelt bruk. Ändringar bör i enlighet med skyddsbestämmelserna med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att skyddsvärdet försvagas.
- Y-1 Kvarterets norra del, med den på 1960-talet byggda och på 2000-talet tillbyggda skolbyggnaden som fortfarande används för undervisning anvisas som *Kvartersområde för allmänna byggnader*. Planen tillåter förutom undervisningsbruk även annat allmänt eller till sin karaktär allmänt bruk av området. 10 % av våningsytan kan användas för boende. Byggnadsrätten 8000 vån-m<sup>2</sup> möjliggör ca 450 vån-m<sup>2</sup> tillbyggande.
- KTY-1 Kvartersområdena där seminariets gamla huvudbyggnad, Kosthålet, samt det på 1970-talet byggda labbhuset är beläget anvisas som *Kvartersområde för verksamhetsbyggnader*. På området får uppföras *affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och samlingslokaler*. Planen möjliggör mångsidigt och flexibelt bruk av byggnaderna. Ändringar bör i enlighet med skyddsbestämmelserna med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att skyddsvärdet försvagas. Högst 10 % av seminariebyggnadens och kosthålets våningsyta kan användas för boende.
- sr-1 Med beteckningen anvisas samtliga med förordning och med lagen för skydd av byggnadsarvet skyddade byggnader. Målsättningen är att i fortsättningen trygga byggnadsarvet enbart med detaljplanen, så att skydd enligt lagen för skydd av byggnadsarvet kan upplösas. Av denna orsak har i planbestämmelserna införts behövliga skyddsbestämmelser även angående interiörer.

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

och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras. Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden.

För interiörer gäller följande; i seminariets huvudbyggnad(1), kosthållet(2) och rektorsbostaden(5) bör ursprunglig rumsindelning, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad(4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder efter- strävas. I stenbyggnaden(3) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör den lokala museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen

- sr-4 Ekonomibygnaden (stallet) från seminarietiden har skyddats med beteckningen. Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibygnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Den lokala museimyndigheten bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.
- s-1 Med beteckningen anvisas seminarieparkens kärnområde som bör bevaras. Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkartad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endas utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras. Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras. Vid ändrings-åtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planerings-plan, och museimyndigheten höras. Inom området kan finnas med fornminnes lagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.
- m För stadsbilden och värdefull historisk infartsväg vars karaktär, samt siktlinjer från vägen mot seminarieområdet, bör bevaras.
- sm-1 Med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbade av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av deN lokala museimyndigheten.
- jk/h Genom området har anvisats en gata reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Vid byggande och upprätthållande av området bör beaktas områdets särskilda kulturhistoriska och stadsbildsvärden.
- jk/h/ajo Med beteckningen anvisas delområden reserverade för intern gångtrafik, servicetrafik samt körning till tomter. Detta gäller infartsvägar till tomterna som är belägna inne i kvarteret utan direkt anslutning till vägnätet.

## Allmänna bestämmelser

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse; Ekenäs seminarium och skolkvarter (RKY 2009). Ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Den lokala museimyndigheten bör höras vid ändringsåtgärder på RKY-området.

Ifall en sr- betecknad byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.

Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmateriell, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön.

## Parkering

I planen anvisas följande parkeringskrav

- 1bp/ 85 vån-m<sup>2</sup> bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vån-m<sup>2</sup> affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vån-m<sup>2</sup> undervisningsutrymme

I kvarterets norra del på den nuvarande parkeringsplatsen anvisas ett kvartersområde för ca 80 bilplatser (LPA), som tjänar tomterna 281-1, 281-2, 282-1 och 282-2. För tomten 281-1 har dessutom anvisats en egen intern parkeringsplats.. LPA-området i områdets sydvästra hörn tjänar tomterna 282-1 och 282-3.

Parkering för tomterna 281-3, 281-5 och 281-6 har anvisats inne på tomterna. Invid seminariebyggnaden anvisas en liten 2 bilars parkeringsplats, avsedd för samlingslokalens invaparkering. Parkeringsplatser som anläggs på skilt anvisade delområden inne s-1 området, bör med särskild hänsyn anpassas till miljön beaktande skyddsbestämmelserna.

På parkeringsområdet vid Seminariestigen väster om planområdet har hälften av bilplatserna reserverats för allmänt bruk och tjänar därmed även kvarterens 281 och 282 gästparkering.

## Planteringar och dagvatten

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

## 5.3 Planens konsekvenser

### 5.3.1 Konsekvenser för stadsbilden

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

Planen möjliggör i enlighet med nuvarande plan ett litet tillbyggande i områdets norra och östra del där det inte finns skyddade byggnader. I de allmänna bestämmelserna förutsätts att nybyggnader till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmateriell, samt färgsättning bör anpassas till den



kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön. Därtill ges bestämmelser gällande gårdsplanteringar som inverkar på stadsbilden.

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

### **5.3.2 Konsekvenser för kulturarvet och den byggda miljön**

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

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

De byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla även tidigare skyddade byggnaderna har skyddats med planbestämmelser, som innehåller detaljerade bestämmelser angående såväl exteriörer som interiörer, samt byggnadsvist preciserade byggnadsdelar. Planen möjliggör inte tillbyggande av de skyddade byggnaderna. Mindre välanpassade och välmotiverade ändringar kan vara möjliga. Museimyndighet bör höras vid planering av ändringar.

### **5.3.3 Sociala konsekvenser**

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

### **5.3.4 Konsekvenser för naturens mångfaldhet och naturskydd**

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

### **5.3.5 Konsekvenser för grundvattnet**

Området är i sin helhet viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. I planen ingår bestämmelser som förbjuder åtgärder som kan förorsaka olägenheter för grundvattnets kvalitet eller mängd.

### **5.3.6 Konsekvenser för trafik och parkering**

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

### **5.3.7 Konsekvenser för samhällsekonomin**

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

#### **5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser**

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

#### **5.5 Namn**

Den nya gatan i områdes södra del fortsättande som lätt- trafiksgata genom kvarteret ges namnet Ladugårdsgränden.

### **6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

#### **6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet**

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

#### **6.2 Genomförande och tidsplanering**

Planen kan genomföras när den har fått laga kraft.

Vägförbindelserna till tomterna bör byggas farbara för räddningsverkets tunga fordon. Vid planering av tomtinfarter bör beaktas klarhet och logik för adressen.

#### **6.3 Uppföljning av genomförandet**

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

3.6.2022

Kristina Karlsson, arkitekt SAFA



Raseborgsvägen

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

2  
KTY-1  
1500

Y-1  
as10%  
8000

282  
KTY-1  
as10%

283  
281

ALY-1

AS-1

VP-1

LPA  
282-1, 282-3

ALY-1

LADUGÅRDSTRÄSKEN - LATOKARTANONKUJA

LADUGÅRDSTRÄSKEN - LATOKARTANONKUJA

LADUGÅRDSGATAN  
LATOKARTANONKUJA

Höjerintie

Medvig Sohlbergin katu

Skola  
Koulu

284

Ruusutie

SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

291

Planen berör i stadsdel 4 del av kvarter 283  
Med planen bildas i stadsdel 4 del av kvarter 281 och 282



Kaava koskee 4. kaupunginosassa osaa korttelista 283  
Kaavalla muodostuu 4. kaupunginosassa korttelit 281 ja 282

## PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder.

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

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

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Park där man kan placera en kolonitrdgård.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata, väg, park eller torg.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras

Gata.

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

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

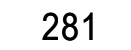
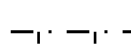
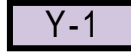
Parkeringsplats

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

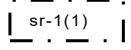
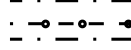
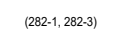
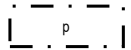
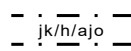
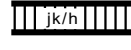
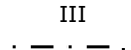
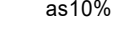
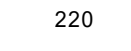
Del av område reserverad för ledning.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbildens värdefull byggnad. Byggnaden är skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, stadsrådets beslut 7.9.1989). Skyddsbeslutet är i kraft tills beslut enligt lagen för skydd för byggandsarbetet (498/2010) har gjorts och beslutet fått lagkraft. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations- och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras. Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden.

För interiörer gäller följande; i seminariets huvudbyggnad(1), kosthället(2) och rektorsbostaden(5) bör ursprunglig rumsindelning, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad(4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder eftersträvas. I stenbyggnaden(3) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör den lokala museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.



LADUGÅRDSSG



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue.

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

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

Yleisten rakennusten korttelialue.

Puisto, jolle voi sijoittaa siirtolapuutarhan.

Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

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

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

Pysäköimispaikka

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

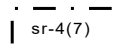
Johtoa varten varattu alueen osa

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

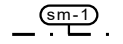
Sisätiloja koskevat määräykset; seminaarin päärakennuksessa(1), ruokalarakennuksessa(2) ja rehtorin asunnossa(5) tulee alkuperäinen tilajako ja alkuperäinen kiinteä sisustus säilyttää. Latokartanon vanhassa päärakennuksessa(4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa(3) tulee alkuperäiset väliseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää. Vähäistä suurempien korjaus- ja muutos-toimenpiteiden yhteydessä on kulttava alueellista museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojeluksien numerointiin.



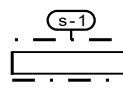
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändringar- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Den lokala museimyndigheten bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.



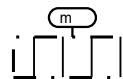
Med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbande av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av det lokala museimyndigheten.



Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkartad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endast utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras. Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras. Vid ändrings- åtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planeringsplan, och museimyndigheten höras. Inom området kan finnas med forminneslagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.



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



Kulturihistorialliskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändringar- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Den lokala museimyndigheten bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänöns. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseon lausunto.

Kulturihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristö-kokonaisuus jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutostöimenpiteitä. Alue tulee tonttijäosta huolimatta säilyttää yhtenäisenä puistomaisena alueena jota ei saa aidata tai rajata pensasaidoin. Tonttien rajaaminen sallitaan ainoastaan ulospäin katujen suuntaan leikatuin pensasaidoin. Alueella ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huoltoliikennettä. Pysäköinti on sallittu ainoastaan pensasistutuksin rajatuilla pysäköintiin osoitetuille alueilla. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittäviä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Pakottavasta syystä poistettavien vanhojen suurien puustopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puuta. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuultava museoviranomaista. Alueella saattaa sijaita muinainsmuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

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

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse; Ekenäs seminarium och skolkvarter (RKY 2009). Ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Den lokala museimyndigheten bör höras vid ändringsåtgärder på RKY-området.

Ifall en sr- betecknad byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.

Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmaterial, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön.

### Gårdsområden

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

### Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendrag.

### Krav på bilplatser minst

- 1bp/ 85 vän-m<sup>2</sup> bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vän-m<sup>2</sup> affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vän-m<sup>2</sup> undervisningsutrymme

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

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

- Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet.
- På området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.
- På området får inte material, energi eller mikroorganismer placeras, släppas ut eller ledas till en sådan plats eller hanteras så att en ändring av grundvattnets kvalitet kan orsaka fara eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmän eller annans privata intresse.
- Grundvattentäkt eller annat projekt som kan påverka grundvattnets kvalitet eller mängd på området kräver tillstånd, om det orsakar en försämring av grundvattenförekomst som lämpar sig för vattenförsörjning eller om projekt på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller användning av vattnet som hushållsvatten.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändring i grundvattnets nivå. Innan grävningsarbeten inleds ska markgrundens byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och förorening utredas samt behövliga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.
- Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet.
- Vid förstärkning av botten bör inte borrh- eller grävpålar användas.
- Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan byggas utan att grundvattennivån sänks.
- Avlopp ska förses med konstruktioner för skydd av grundvattnet och rör- och kabeldiken ska vid behov förses med stängningskonstruktioner
- Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbehållning som till sin volym överstiger oljecisternen. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna. Oljecisterner som placeras utomhus bör förses med tak och anpassas till miljön.
- På grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.
- Kör- och parkeringsområden för minst 5 motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Betsammanselen gäller inte lätttrafiksleden genom s-1 området som är avsett endast för servicekörning och inva-traffic.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Tammisaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009). Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. RKY-alueella tehtävissä muutostöimenpiteissä tulee kuulla alueellista museoviranomaista.

Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.

Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitteeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

### Piha-alueet

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

### Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttää ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

### Autopaikkavaatimus vähintään:

- 1ap/ 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 1ap/ 150 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m<sup>2</sup> opetustilaa

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


### Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

- Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.
- Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä sijoittaa, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsittellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.
- Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaisia vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.
- Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesisuhteet, pohjaveden taso, sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
- Tarvittaessa tule laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpäällyä.
- Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja mikäli ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.
- Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
- Lämmitysöljyt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joka tilavuudeltaan on suurempi kuin öljysäiliö. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä. Maanpäälliset öljysäiliöt tulee suojata katoksella ja sovitaa maisemaan.
- Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päälystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys ei koske s-1 alueen halki johdettua kevyen liikenteen raittia, jolla ainoastaan huoltoajo ja tontille ajo on

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 19.9.2022, § 89 i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 19.9.2022, §:n 89 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare THOMAS FLEMMICH  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen	12-22	18.11.2022		
SFGE / KVALT	12-22	19.9.2022 § 89		
STDS / KH	12-22	15.8.2022 § 287		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	12-22	22.6.2022 § 69		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	14-21	14.2-17.3.2022		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	14-21	26.5.2021 § 82		
 RASEBORG RAASEPORI	SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING SEMINAARIPUISTO ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS			
Konsult / Konsultti	Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti	Daterad/Päiväys		
Arkitekhtitoimisto Kristina Karlsson	Johanna Backas	3.6.2022		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt	1248 - 74	1022 /10.02.03.01/2020	7798	12-22

BILAGA 2. ILLUSTRATION





# Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	21.11.2022
Planens namn	Seminarieparken detaljplan		
Datum för godkännande	19.09.2022	Förslagsdatum	26.05.2021
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	12.06.2020
Godkänd enligt paragraf	89	Kommunens plankod	7798
Genererad plankod	710V190922A89		
Planområdets areal [ha]	4,6446	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	4,6446

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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	4,6448	100,0	15226	0,33	0,0000	-501
A sammanlagt	1,7197	37,0	4060	0,24	1,6956	4060
P sammanlagt						
Y sammanlagt	1,3285	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,8072	17,4	3166	0,39	0,8134	3166
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,2525	5,4	0		0,1665	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,5369	11,6	0		0,5541	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

## Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>4,6448</b>	<b>100,0</b>	<b>15226</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>-501</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,7197	37,0	4060	0,24	1,6956	4060
AS-1	0,6822	39,7	2470	0,36	0,6822	2470
ALY-1	1,0375	60,3	1590	0,15	1,0134	1590
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>	1,3285	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
Y-1	1,3285	100,0	8000	0,60	1,3290	8000
YO-1	0,0000		0		-4,5586	-15727
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	0,8072	17,4	3166	0,39	0,8134	3166
KTY-1	0,8072	100,0	3166	0,39	0,8134	3166
KL			0			0
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	0,2525	5,4	0		0,1665	0
VP	0,2525	100,0	0		0,1665	0
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,5369	11,6	0		0,5541	0
Gator	0,1038	19,3	0		0,1038	0
Lättrafikgat.	0,0888	16,5	0		0,1060	0
LPA	0,3443	64,1	0		0,3443	0
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

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

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

## LIITE 4. ASEMAKAAVASSA SUOJELTAVAKSI OSOITETUT RAKENNUKSET

## Yksittäiset rakennukset ja niiden ympäristöt

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

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



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

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

UTLÅTANDEN

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U1	Museiverket MV/79/05.02.00/2020  Museovirasto MV/12/05.02.00/2022	<p>Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland har igångsatt skyddsärendet enligt lagen om skyddandet av byggnadsarvet. Museiverket har i sitt utlåtande gällande skyddsärendet 21.9.2021, preciserat behov och definition av skyddet.</p> <p>Planbestämmelser gällande skydd av seminariets huvudbyggnad, kosthållet och rektorns bostad har förevisats att ändras så att byggnadens ursprungliga rumsindelning och ursprunglig fast inredning bör bevaras.</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisen suojeleasian. Museovirasto on antanut 21.9.2021 suojeleasiassa lausunnon, jossa luonnehditaan suojelelun tarve ja kohdentuminen.</p> <p>Seminaarin päärakennuksen, ruokalarakennuksen ja rehtorin asunnon osalta valmisteilla olleen asemakaavan määräystä on esitetty muutettavaksi siten, että säilytettäväksi määrätään rakennusten alkuperäisinä säilyneet tilajaot ja kiinteä sisustus.</p>	<p>Sr-1 bestämmelsen ändras enligt utlåtandet</p> <p>Muutetaan sr-1 määräys esitetysti.</p>
U2	Västra Nylands räddningsverk/utlåtande Esbo 843/2022  Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos/ lausunto Espoo 843/2022	<p>Vägförbindelserna till tomterna bör byggas farbara för räddningsverkets tunga fordon. Vid planering av tomtinfarter bör beaktas klarhet och logik för adressen.</p> <p>Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi. Tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.</p>	<p>Planbeskrivningens stycke förverkligande av planen kompletteras med räddningsverkets anmärkning.</p> <p>Lisätään pelastuslaitoksen huomautukset kaavaselostuksen kaavan toteuttamista koskevaan kappaleeseen.</p>
U3	Bildningsnämnden 22.02.2022 § 40  Sivistyslautakunta 22.02.2022 § 40	<p>Bildningsnämnden inte har något att anmärka angående detaljplaneändringen.</p> <p>Sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U4	<p>Miljö- och byggnadsnämnden 16.3.2022 § 39</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.3.2022 § 39</p>	<p>Miljö- och byggnadsnämnden avger följande utlåtande i egenskap av kommunens byggnadstillsynsmyndighet;</p> <p>U4.1 I planen har man inte tagit ställning till de skyddade byggnadernas nuvarande våningsantal, byggplatsens totala byggnadsrätt i m<sup>2</sup> eller beaktande av möjligheten att förstora befintliga vindutrymmen. Ej heller har man i planen beaktat möjligheten ett bygga ut vindutrymme till kontor, bostäder m.m. I planen framkommer inte hur stor en nybyggnad får vara, varken våningsantal eller utseende ifall en skyddad byggnad förstörs</p> <p>U4.2 Eftersom tomt 281-4, planebeteckning ALY-1 inte har tilldelats någon byggrätt så kan planbeteckningen ändras till rekreationsområde V.</p> <p>U4.3 Eftersom kvarter 282 tomt 2 kan ha 10 % bostäder så borde gatan som är reserverad för allmän gångtrafik och servicetrafik också ha körning till tomten..</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa kunnan rakennusvalvonnan viranomaisena seuraavan lausunnon;</p> <p>U4.1 Kaavassa ei ole selvitetty eikä otettu kantaa suojeltujen rakennusten nykyiseen kerroslukuun, rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen neliömetreinä tai olemassa olevien ullakkotilojen suurentamismahdollisuuteen. Kaavassa ei myöskään ole otettu huomioon mahdollisuutta laajentaa ullakkotilaa toimistoiksi, asunnoiksi yms. Kaavassa ei ilmene, kuinka suuri uusi rakennus saa olla, sen kerrosluku tai ulkonäkö, jos suojeltu rakennus hävitetään.</p> <p>U4.2 Koska tontille 281 -4, kaavamerkintä ALY-1, ei ole annettu rakennusoikeutta, voidaan kaavamerkintä muuttaa virkistysalueeksi V.</p>	<p>U4.1 Skyddsbezeichnung och enligt den skyddade byggnaden inritad byggnadsyta, möjliggör inte tillbyggnad, ändring av våningstal eller utbyggnad av vindsvåning. Bestämmelserna kompletteras enligt följande; <i>Ifall en sr-betecknad byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.</i></p> <p>U4.2 Tomt 281- 4 har med föravtal sålts som gårdsområde för tomt 282-2 (seminariets huvudbyggnad) och har därför anvisats som tomtområde utan byggnadsrätt. Området är inte avsett för allmänt rekreationsbruk. Planbeteckningen ALY-1 bevaras.</p> <p>U4.3 Inne på tomt 281-4 tillåts endast 2 inva-parkeringsplatser som tjänar samlingslokalen. All övrig parkering anvisas på LPA-området. På den smala lätttrafikleden kan av trafiksäkerhetens själ inte tillåtas annan biltrafik än nödvändig servicetrafik och inva-trafik. Biltrafik inne på det kulturhistoriskt värdefulla gårdsområdet (s-1) riskerar även skyddet av miljön.</p> <p>U4.1 Suojelumerkintä ja suojellun rakennuksen mukaan merkitty rakennusala, ei mahdollista laajentamista, kerrosluvun muuttamista tai ullakkotilan rakentamista. Määräyksiä täydennetään seuraavasti; <i>Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.</i></p> <p>U4.2 Tontti 281-4 on esisopimuksella myyty tontin 282-2(seminaarin päätrakennus) piha-alueeksi ja on siksi merkitty tonttialueeksi ilman rakennusoikeutta. Alue ei ole tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavamerkintä ALY-1 säilytetään.</p>



Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U4.3 Koska korttelin 282 tontilla 2 voi olla 10 % asuntoja, tulee yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varatulle kadulle järjestää tonteille ajo.	U4.3 Tontille 281-4 sallitaan toteutettavaksi ainoastaan 2 inva-pysäköintipaikkaa. Kaikki muu pysäköinti on osoitettu LPA-alueelle. Kapealla mutkittelevalla kevyen liikenteen väylällä ei turvallisuussyistä voi sallia muuta ajoneuvoliikennettä kuin välttämätöntä huoltoliikennettä ja kokoontumistilan inva-liikennettä. Ajoneuvoliikenne kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla piha-alueella (s-1) vaarantaa sen erityisarvojen säilymistä.
U5	Miljö- och byggnadsnämnden 16.3.2022 § 40  Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.3.2022 § 40	Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att områdets potentiella naturvärden har beaktats i planen i tillräcklig utsträckning. Gällande naturvärdena har miljö- och byggnadsnämnden inget att anmärka på.  Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että alueen mahdolliset luonnonarvot on huomioitu riittävästi kaavassa. Luonnonarvojen osalta ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa.	Föranleder inte ändringar  Ei aiheuta muutoksia
U6	Raseborgs Vatten 09.03.2022 §22	Det finns utbyggd kommunalteknik till området men ur planförslaget framgår inte vilka områden som reserverats för underjordisk ledning. Planförslaget bör kompletteras med områden reserverade för underjordisk ledning.  Alueelle on laajennettu kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksesta ei käy ilmi, mitkä alueet on varattu maanalaisille johdoille. Kaavaehdotusta tulee täydentää maanalaisille johdoille varatuilla alueilla.	Plankartan kompletteras med områden för underjordiska befintliga ledningar.  Kaavakarttaa täydennetään maaalaisille johdoille varatuilla alueilla.
U7	Tekniska nämnden 15.3.2022 § 55	U7.1 I föreliggande planutkast har reserverats en gata för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Reserveringen börjar vid Ladugårdsgatan och slutar vid Ladugårdsgränden. För att underlätta adressgivning på planområdet borde också den gatan för allmän gångtrafik få namnet Ladugårdsgränden (fi. Latokartanonkuja).  U7.2 Ett markanvändningsavtal torde vara nödvändigt för reglering av de rättigheter och skyldigheter som ansluter sig till byggande och underhåll av gatan för allmän gångtrafik. Även villkor om överlåtelse av gatuområdena i detaljplanen kunde intas i avtalet, varvid också ett särskilt föravtal om köp av gatuområdena borde uppgöras. Det bör i sammanhanget påpekas att detaljplanen inte kan godkännas slutligt, förrän markanvändningsavtalet är undertecknat. Gällande underhåll	U7.1 Gatan namnges enligt förslaget i utlåtandet  U7.2 Stadsstyrelsen har i sitt möte 23.5.2022 § 224 beslutit att ingå markanvändningsavtal och föravtal med ägaren av fastigheterna 710-4-283-6 ja 710-4-283-7 om fastighetsöverlåtelse gällande planens gatu- och parkområden. Med avtalet överläter bolaget ifrågavarande områden vederlagsfritt till staden.

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>av gatuområdet mellan kvarteren 282 och 281 bör överenskommas med områdets markägare.</p> <p>U7.3 I kvarter 281 finns en ALY-1 -plantomt avgränsad som saknar byggrätt. Området torde inte bebyggas men borde helst anvisas med en annan beteckning.</p> <p>U7.4 De med sr-beteckning utmärkta byggnaderna har ingen anvisad byggrätt.</p> <p>U7.5 I detaljplaneförslaget finns vidare reservering för park, där man kan placera en koloniträdgård, VP-1. Den föreslagna beteckningen är inte lämplig, om tanken är att området fortsättningsvis disponeras av tomtägaren. Nuvarande beteckning ger nämligen staden rätt att lösa in området. Emedan områdets användning för kolonilotter också kräver möjlighet till parkering invid området, vilket staden inte kan ordna, är det att föredra att beteckningen ändras. På den av staden ägda fastigheten 710-403-1-1 utanför själva detaljplaneområdet finns också kolonilotter som är utarrenderade. Det är oklart, vilka rättigheter besittare till dessa kolonilotter har till parkering på området.</p> <p>U7.1 kaavaluonnoksessa on varattu katu yleiselle jalankululle, jossa huoltoajo on sallittua. Varaus alkaa Latokartanonkadulta ja päättyy Latokartanonkujalle. Kaavaalueen osoitteiden nimeämisen helpottamiseksi myös tämä yleisen jalankulun katu tulisi nimetä Latokartanonkujaksi.</p> <p>U7.2 Maankäyttösopimus lienee tarpeellinen yleisen alankulkukadun rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien sääntelemiseksi. Myös asemakaavan katualueiden luovuttamista koskevat ehdot voitaisiin sisällyttää sopimukseen, jolloin tulisi tehdä myös katualueiden ostoa koskeva erillinen esisopimus. Asemakaavaa ei voida hyväksyä lopullisesti ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Kortteleiden 282 ja 281 välisen katualueen kunnossapidosta tulee sopia alueen maanomistajan kanssa.</p>	<p>U7.3 Se bemötande U4.2</p> <p>U7.4 Se bemötande U4.1</p> <p>U7.5 Se bemötande U7.2. Området har redan under en längre tid brukats av staden som koloniträdgård. Den östra delen av den nuvarande koloniträdgårdens ägs av staden. Parkering för koloniträdgårdens område bör i första hand lösas utanför detta planområde, tex utnyttjande sommartid bredvidliggande skolans parkeringsområde. Staden har diskuterat med ägaren enligt vilket staden i samarbete med denna skulle kunna bygga tilläggspartering på parkområdet intill kolonilotterna. Besittare av kolonilotter har inte beviljats bestående rättigheter för parkering på området.</p> <p>U7.1 Katu nimetään lausunnossa ehdotetusti.</p> <p>U7.2 Kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.5.2022 § 224 päättänyt solmia tonttien 710-4-283-6 ja 710-4-283-7 omistajan kanssa maankäyttöopimuksen sekä ennakkosopimuksen, jolla yhtiö luovuttaa kaava-alueen äpuisto- ja katualueet vastikkeetta kaupungille.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U7.3 Korttelissa 281 on rajattu ALY-1 -kaavatontti ilman rakennusoikeutta. Alueelle ei liene tarkoitus rakentaa, mutta se tulisi mieluiten osoittaa toisella merkinnällä.</p> <p>U7.4 Sr-merkityille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.</p> <p>U7.5 Asemakaavaehdotuksessa on varaus puistolle, johon voidaan sijoittaa siirtolapuutarha VP-1. Ehdotettu merkintä ei sovellu, jos tarkoituksena on, että alue säilyy tontin omistajan hallinnassa. Nykyinen merkintä antaa nimittäin kaupungille oikeuden lunastaa alue. Koska alueen käyttö siirtolapuutarhapalstoina edellyttää myös mahdollisuutta pysäköidä alueen viereen, mitä kaupunki ei voi järjestää, on suositeltavaa, että merkintä muutetaan. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 710-403-1-1 itse asemakaava-alueen ulkopuolella on myös vuokrattuja siirtolapuutarhapalstoja. On epäselvää, mitkä ovat näiden siirtolapuutarhapalstojen haltijoiden pysäköintioikeudet.</p>	<p>U7.3 Katso vastine U4.2</p> <p>U7.4 Katso vastine U4.1</p> <p>U7.5 Ks vastine U7.2. Kaupunki on jo pidemmän ajan kuluessa käyttänyt aluetta siirtolapuutarhana. Nykyisen siirtolapuutarhan itäinen osa on kaupungin omistamaa pustoaluetta. Siirtolapuutarhan pysäköinti tulee ratkaista ensisijaisesti tämän kaava-alueen ulkopuolella, esimerkiksi hyödyntäen kesäaikana viereisen koulun pysäköintialuetta. Kaupunki on neuvotellut maanomistajan kanssa yhteistyössä siirtolapuutarhan viereiselle puistoalueelle toteutettavasta lisäpysäköintialueesta. Siirtolapuutarhapalstojen haltioille ei ole myönnetty pysyvää pysäköintilupaa seminaarialueella.</p>
U8	Nylands Förbund Uudenmaan liitto UML dnro 46/06.02.00/2022	<p>Nyland förbund ger inte utlåtande över planen</p> <p>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavasta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>
U9	Sydspetsens miljöhälsa  Eteläkärjen ympäristöterveys	<p>Inget att påpeka gällande planförslaget</p> <p>Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>
U10	Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland  Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	<p>Målsättningar för byggnadsskyddet har identifierats och beaktats i planen med behöriga skyddsbezeichnungar. Planen bör kompletteras med följande bestämmelser gällande grundvattnet.</p> <p>U10.1 På grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.</p> <p>U10.2 Kör- och parkeringsområden för motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrering</p>	<p>Planbestämmelserna kompletteras enligt följande;</p> <p>U10.1 Planbestämmelserna kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U10.2 Planen kompletteras enligt utlåtande och med NMT-centralens rapport 46/2020 specificering enligt vilken bestämmelsen gäller</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.</p> <p>U10.3 Bestämmelsen gällande oljecisterner bör kompletteras enligt följande; <i>Skydds-bassängen bör ha en större volym än brännolja som lagras. Oljecisterner som placeras utomhus bör förses med tak.</i></p> <p>Rakennussuojelun osalta suojelutavoitteet on tunnistettu ja huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksiin. Kaavamääräykseen on tarpeen lisätä seuraavat pohjavesiä koskevat määräykset;</p> <p>U10.1 <i>Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.</i></p> <p>U10.2 <i>Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.</i></p> <p>U10.3 Öljysäiliöitä koskevaa määräystä tulee tarkentaa seuraavasti: <i>Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Ulkotiloihin sijoitettavat öljysäiliöt tulee sijoittaa katoksen alle.</i></p>	<p>parkeringsplatser för minst 5 bilar; <i>Kör- och parkeringsområden för minst 5 motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Betsämmelsen gäller inte lättrafikleden genom s-1 området som är avsett endast för servicekörning och inva-trafik.</i></p> <p>U10.3 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>Kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti;</p> <p>U10.1 Lisätään määräys lausunnon mukaisesti.</p> <p>U10.2 Lisätään määräys Ely keskuksen ohjeen ja raportti 46/ 2020 mukaisella täsmennyksellä, jonka mukaan määräys koskee vähintään 5 auton pysäköintipaikkoja; <i>Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys ei koske s-1 alueen halki johdettua kevyen liikenteen raittia, jolla ainoastaan huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.</i></p> <p>U10.3 Määräystä tarkennetaan esityksen mukaan.</p>
U11	Västra Nylands landskapsmuseum	Museet anser att utredningarna gällande kulturmiljö, byggnadsskydd och stadsbild är tillräckliga och att randvillkoren har på bra sätt	



Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	<p>identifierats. Museet anser att planförslaget huvudsak är väl förberett.</p> <p>Gällande planbeteckningar föreslår museet följande ändringar;                      U11.1 Numrering för sr-1-betecknade byggnader (3) och (5) bör korrigeras så att den överensstämmer med planbeskrivningens numrering.</p> <p>U11.2 sr-1 bestämmelsen bör kompletteras med satsen;  <i>Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden</i></p> <p>U11.3 sr-1 bestämmelsen bör kompletteras gällande skydd av interiörer i enlighet med museiverkets utlåtande (MV/12/05.02.00/2022)</p> <p>U11.4 sr-4-bestämmelsen bör kompletteras med omnämmande att museet bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.</p> <p>U11.5 s-1-bestämmelsen kunde förtydligas att museet bör höras vid alla ändringsåtgärder och planer som gäller området</p> <p>U11.6 Det skulle vara bra att förutsätta plantering av ersättande träd ifall att gamla stora träd av tvingande skäl fälls.</p> <p>U11.7 I planbeskrivningen på sid 18 beskrivs seminarieområdets karaktärsdrag som bör värnas bland annat gällande vyer, parkaxlar, parkgångar samt träd som bör bevaras. Dessa karaktärsdrag skulle gärna få förtydligas även i planbestämmelserna</p> <p>U11.8 Planens allmänna bestämmelser bör kompletteras med omnämmandet att museet bör höras vid åtgärder på RKY-området</p> <p>U11.9 Västra Nyland museum har vid arbetsmöten under planeringen framhållit att behov av skydd för den på 1960-talet byggda skolbyggnaden i områdets norra del, bör undersökas. Museet anser att frågan ännu bör övervägas.</p>	<p>Planbestämmelser och beskrivning justeras enligt följande;                      U11.1 Stenbyggnadens numrering i planbeskrivningen s.22 korrigeras enligt plankartan</p> <p>U11.2 sr-1- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.3 sr-1- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.4 sr-4- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.5 s-1 bestämmelsen förutsätter att museet skall höras vid planer och ändringar. Föranleder inte ändringar.</p> <p>U11.6 s-1 bestämmelsen kompletteras med satsen; Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras</p> <p>U11.7 Karaktärsdragen har beaktats i plankartans bestämmelserna</p> <p>U11.8 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.9 Byggnadsinventeringen 2020 lyfter inte fram sådana värden som motiverar skyddet av byggnaden, som representerar sedvanligt 1960-tals skolbyggande med förändrade interiörer. Som tillbyggnad på skolområdet saknar byggnaden särskilda framstående interiörer, tex salar eller trappor.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U10 Bestämmelsen för fornlämningen bör ändras enligt följande; med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbning av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av det lokala ansvarsmuseet.</p> <p>U11.11 Planbeskrivningens beskrivning över fornlämningen (s.7)bör ändras att motsvara uppgifterna i Museiverkets fornlämningsregister.</p> <p>U11.12 Listan över deltagande bör uppdateras Planbeskrivning och PDB-beskrivning bör uppdateras med Västra Nylands museets namn som ändrades år 2020.</p> <p>Museo katsoo rakennetun kulttuuriympäristön, rakennussuojelun ja kaupunkikuvan näkökulmista, että laaditut selvitykset ovat hyvät ja riittävät ja että reunaehdot on tunnistettu hyvin. Museo pitää esitettyä kaavamuutosehdotusta pääosin hyvänä ja hyvin laadittuna. Kaavan merkintöjen määräysten osalta museo esittää</p> <p>U11.1 sr-1-merkittyjen rakennuste 3 ja 5 numerointi tulee korjata vastaamaan kaavaselostuksen numetroitia</p> <p>U11.2 sr-1 merkintään lisätään lause; <i>Uudet käyttötarkoitukset tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä</i>.</p> <p>U11.3 sr-1 merkintää tulee sisätilasuojelun osalta tarkentaa siten kuin Museovirasto kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (MV/12/05.02.00/2022) esittää</p> <p>U11.4 sr-4-merkinnän määräystekstiin tulee lisätä maininta, että rakennusta koskevista korjaus- ja muutostoimenpiteistä on kuultava museota (Länsi-Uudenmaan museo)</p> <p>U11.5 s-1-merkinnän määräystekstissä olisi hyvä kirjoittaa selkeämmin esiin se, että kaikissa alueen muutoksissa ja niitä koskevissa suunnitelmissa tulee kuulla museota.</p>	<p>U11.10 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.11 Planbeskrivningen ändras enligt utlåtandet</p> <p>U11.12 Planbeskrivningen ändras enligt utlåtandet.</p> <p>Kaavamääräyksiin ja selostukseen tehdään seuraavat tarkistukset;</p> <p>U11.1 Stenbyggnaden-rakennuksen numerointi kaavaselostuksessa (s.22) korjataan kaavakartan mukaiseksi.</p> <p>U11.2 sr-1- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.3 sr-1- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.4 sr-4- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.5 s-1 määräykseen on kirjattua vaatimus museoviranomaisen kuulemisesta. Lausunto ei aiheuta muutoksia.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomaisen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U11.6 Olisi hyvä määrätä istuttamaan uusia korvaavia puita, jos alueen vanhoja kookkaita puistopuita joudutaan poistamaan.</p> <p>U11.7 Kaavaselostuksen sivulla 18 esitetään hienosti yksilöiden seminaarialueen vaalittavat piirteet, muun muassa säilytettävät näkymät, puistoakselit, puistokäytävät ja säilytettävät puut. Näiden piirteiden soisi tulevan tarkemmin esiin myös kaavamääräystekstissä.</p> <p>U11.8 Kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä mainita, että RKY-alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kuulla museota</p> <p>U11.9 Länsi-Uudenmaan museo on esittänyt kaavan työneuvotteluissa lisäksi, että myös alueen pohjoisosassa olevan 1960-luvun koulurakennuksen osoittamista kaavan suojelumerkinnällä tulisi tutkia. Museo katsoo, että asiaa tulisi vielä harkita.</p> <p>U11.10 Muinaisjäännöstä koskeva määräys tulee muuttaa muotoon <i>Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevasta suunnitelmasta on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.</i></p> <p>U11.11 Kaavaselostuksessa (s. 7) esitetty muinaisjäännöstä koskeva kuvaus kohteesta on päivitettävä vastaamaan Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä olevia tietoja.</p> <p>U11.12 Osallisten luetteloon kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee päivittää Länsi-Uudenmaan museon nimi sen nykyiseen 2020 muuttuneeseen muotoon.</p>	<p><i>U11.6 s-1 Määräykseen lisätään lause; pakottavasta syystä poistettavien vanhojen suurien puistopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puita.</i></p> <p><i>U11.7 Esitetyt vaalittat piirteet on otettu huomioon kaavakartan määräyksissä.</i></p> <p>U11.8 Täydennetään lausunnon mukaisesti</p> <p>U11.9 Rakennusinventointi 2020 ei nosta esiin sellaisia arvoja jotka perustelisivat tämän tavanomaista 1960-luvun koulurakentamista edustavan ja sisätiloiltaan muuttuneen rakennuksen suojelemista asemakaavalla. Lisärakennuksena toteutettu rakennus ei sisällä merkittäviä sisätiloja kuten esimerkiksi saleja tai portaikkoja.</p> <p>U11.10 Tarkennetaan määräystä esitetysti</p> <p>U11.11 Muutetaan esitetysti</p> <p>U11.12 Kaavaselostus tarkistetaan esityksen mukaan.</p>