



DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING



Plan namn: **HISINGERS KVARTER**

Plan nummer: **7012, RBG/343/10.02.03.00/2024**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 25-24**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till detaljplan och detaljplaneändring**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

| | |
|----------------------|---|
| Kommun | Raseborg |
| Planområdet berör | I stadsdel 9, kvarteret 9345, tomt 1. Del av fastighet 710-410-1-18 Vesterby och 710-410-1-59 Skillnaden samt gatuområde. |
| Med planen bildas | I stadsdel 9, kvarter 9345 och 9346 samt områden för närrecreation, allmän parkering och gatuområden. |
| Utarbetare av planen | Planläggningsenheten |
| Anhängiggjord | Kungörelse 14.6.2024 |
| Behandling | <u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § 86 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § 86 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx |



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Trollböle, invid Trollbölevägen cirka 3 km väster om Ekenäs centrum i Raseborg. Planområdets areal är cirka 3,2 ha.



Bild 1. Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd cirkel.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Hisingers kvarter.

Målsättningen med detaljplanen och detaljplaneändringen är att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området för bostadsbruk, affärsverksamhet och tjänster parallellt med tryggande och bevarande av områdets kulturhistoriska värdefulla byggnad och miljö. Målet är dessutom att göra det intilliggande friluftsområdet mera tillgängligt genom att möjliggöra byggande av ett parkeringsområde för besökare.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER..... | 1 |
| 1.1 | Planområdets läge..... | 1 |
| 1.2 | Planens namn och syfte | 1 |
| 1.3 | Beskrivningens innehållsförteckning | 2 |
| 1.4 | Förteckning över bilagor till beskrivningen | 2 |
| 1.5 | Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen | 2 |
| 2 | SAMMANFATTNING | 3 |
| 2.1 | Planprocessens skeden..... | 3 |
| 2.2 | Detaljplanen | 3 |
| 2.3 | Genomförande av detaljplanen | 3 |
| 3 | UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN | 4 |
| 3.1 | Utredning av planeringsområdets förhållanden..... | 4 |
| 3.2 | Planeringssituationen | 12 |
| 4 | DETALJPLANERINGENS SKEDEN | 15 |
| 4.1 | Behovet av detaljplanen | 15 |
| 4.2 | Planeringsstart och beslut som gäller denna..... | 15 |
| 4.3 | Deltagande och samarbete..... | 15 |
| 4.4 | Mål för detaljplanen | 17 |
| 5 | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 18 |
| 5.1 | Planens struktur | 19 |
| 5.2 | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet..... | 19 |
| 5.3 | Områdesreserveringar | 20 |
| 5.4 | Planens konsekvenser..... | 22 |
| 5.5 | Störande faktorer i miljön..... | 27 |
| 5.6 | Planbeteckningar och planbestämmelser..... | 27 |
| 5.7 | Namn | 27 |
| 6 | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN..... | 27 |
| 6.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet..... | 27 |
| 6.2 | Schema för genomförandet | 27 |
| 6.3 | Uppföljning av genomförandet..... | 27 |
| 7 | KONTAKTINFORMATION | 28 |

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen

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

Handlingar och bakgrundsutredningar

- Program för deltagande och bedömning
- Bemötanden till utkastets utlåtanden och åsikter 1.11.2024
- Naturinventeringar i Hisingers kvarter i Raseborg år 2024

- Miljöinspektörens utlåtande: Flygekorreförekomst vid Hisingers kvarter (planprojekt 7012) 2024

Källmaterial

- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raseborgs stads karttjänst (karta.raseborg.fi)
- Skötselprinciper för närskogarna i Raseborgs stad (raseborg.fi)
- Raseborgs stads webbsidor (raseborg.fi)
- Markanvändnings- och bygglag (MBL), 132/1999 (finlex.fi)
- Markanvändnings- och byggförordning (MBF), 895/1999 (finlex.fi)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till detaljplanen och planändringen togs av Raseborgs stad och detaljplanen och detaljplanändringen är med i planlägningsprogrammet 2024 som godkänts av Raseborgs stads fullmäktige. Planlägningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 29.5.2024 § 86.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.6.2024
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 17.6 – 16.8.2024. Om utkastet inlämnades 10 utlåtanden och 1 åsikt (Nylands förbund och Fingrid Oyj meddelade att de inte ger något utlåtande).

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi/staden/kungorelser>

2.2 Detaljplanen

Kvartersområdet för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) ändras till ett kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP). Kvartersområdet för bostads- och affärsbyggnader (AL) ändras till ett kvartersområde för fristående småhus (AO). Samtidigt anvisas ett område för allmän parkering (LP) i anslutning till det intilliggande friluftsområdet. Den kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt viktiga skolbyggnaden på området skyddas (sr-1) och dess omgivande miljö beaktas. Gatuområden anvisas mellan kvarteren och söder om dem.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger cirka 3 km från Ekenäs centrum och omfattar fastigheten 710-9-9345-1 i sin helhet och delar av fastigheterna 710-410-1-18, 710-410-1-59 och 710-9-9901-0 (gatuområde). Det är fråga om ett område för undervisningsverksamhet (YO) där det finns en gammal skola, ett område för boende och affärsverksamhet (AL) som inte förverkligats, oplanerade skogsområden och gatuområden. I norr och öster angränsar planområdet till Västerby friluftsområde med sina vidsträckt skogsområden och insjöar, i söder och öster till ett småhusområde (AO). Havet ligger på cirka 0,5 km avstånd från planområdet till söder.

Skolverksamheten har upphört på området i och med att skolan stängdes hösten 2024. Området för boende och affärsverksamhet har inte förverkligats enligt gällande plan, eftersom det inte finns ett behov av det i den form som planen tillåter. För närvarande parkerar friluftsområdets besökare på skolområdet eller längs Storträskvägen.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planområdets landskap domineras av den gamla skolbyggnaden från början av 1900-talet med sin näromgivning med ståtliga träd. Friluftsområdets skogsområden till norr och öster sätter också sin prägel på området med sin grönska. Småhusområdet till söder och väster, med hus byggda under flera årtionden är likaså en viktig del av landskapsbilden. Planområdet ligger höglänt i jämförelse med småhusområdet i söder.

Jordmänen

Planområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I och området sluttar mot söder. I den norra delen av planområdet finns berg i dagen. Planområdets jordmån består huvudsakligen av morän.

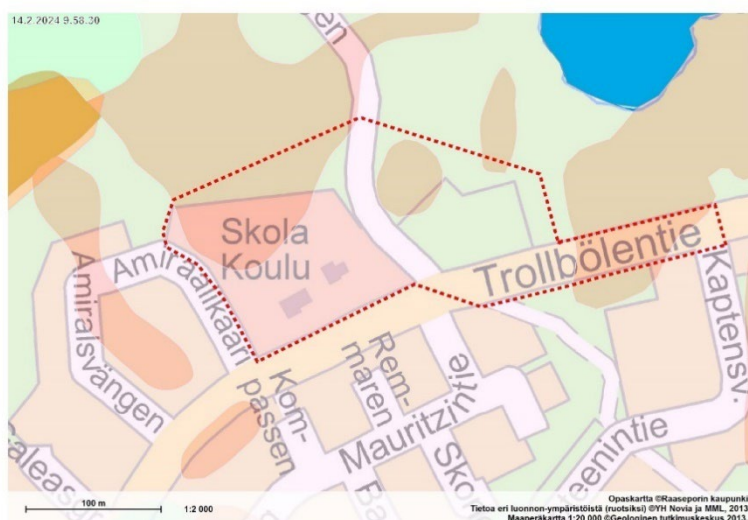


Bild 2. Jordmänskarta (Raseborgs stads karttjänst, 2024). Planområdets jordmån består av morän (ljusare färg) och yttligt berg (mörkare färg).

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Littorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på planområdet är mycket liten enligt karttjänsten Happamat sulfaattimaat (gtk.fi).

Naturens mångfald

Planområdet ligger i utkanten av Västerby friluftsområde med sina vidsträckta skogsområden, insjöar och myrar. Området är lätt kuperat och sluttar mot söder.

Planområdets östra och norra del består av väl gallrad blandskog där det växer främst tallar men där det ställvis finns inslag av bland annat björkar och någon enstaka gran. Blåbärsriset är livskraftigt. I den norra delen förekommer berg i dagen på flera ställen. Enligt Raseborgs stads skötselplan för tätortsnära skogar finns inga speciella skyddsvärden i skogsområdet.

Den västra och södra delen av planområdet är ett gammalt skolområde med gräsmattor, planterade träd och buskar samt grusplaner, men på området förekommer också stora, ståtliga tallar, ekar och björkar. I den norra och nordvästra delen av skolområdet förekommer berg i dagen och gles tallskog. På området till väster om Storträskvägen är naturen generellt påverkad av skolverksamheten och det finns stigar och slitage i terrängen.

På vinden i den gamla skolbyggnaden från 1904 har man observerat fladdermusavföring och den fungerar sannolikt åtminstone som daggömsle för fladdermöss. Alla fladdermusarter som påträffas i Finland är arter som är upptagna i bilaga IV(a) till EU:s habitatdirektiv. Det är således förbjudet att förstöra eller försämra deras föröknings- och rastplatser enligt naturvårdslagen § 78.

Naturinventeringarna

En tredjedel av utredningsområdet är bebyggt och skogsfigurerna har skötts som ekonomiskogar. Det finns väldigt lite murkna träd och åldersstrukturen i skogspartierna är ensidig vilket betyder att de inte finns naturtyper som befinner sig i naturtillstånd i dem. I närheten av skolan finns många stigar och ställvis sliten terräng.

På planområdet finns inte hotade naturtyper eller naturtyper eller livsmiljöer som bör skyddas i enlighet med naturvårdslagen, skogslagen och vattenlagen. På skolområdet finns förekomster av gulmåra (*Galium verum*) som är en sårbar art (VU). De gamla tallarna har också värde.



Bild 3. På planområdet växer stora ståtliga träd.

På planområdet förekommer invasiva främmande arter såsom blomsterlupin, vresros, häggmispel samt druvfläder och rönnspirea.

Enligt naturinventeringen kan de gamla skolbyggnaderna erbjuda lämpliga föröknings- och viloplatser för fladdermöss och i planområdets östra del finns en potentiell livsmiljö för flygekorre – blandskog med gran och asp samt ett ihåligt träd.

Miljöinspektören har gjort en granskning av det ihåliga trädet och den potentiella livsmiljön för flygekorre och hittade inga tecken på att det i området skulle förekomma flygekorre. Vidare kan konstateras att inga kända observationer av flygekorre finns från det kringliggande Västerby skogsklädda friluftsområde, trots att det i området finns potentiella livsmiljöer för flygekorre. Den närmaste kända observationen av flygekorre ligger över 7 km ifrån planområdet och huvuddelen av förekomsterna på mer än 10 kilometers avstånd från planområdet.



Bild 4. Sammandrag av naturinventeringens resultat.

Vattendrag, vattenhushållning, grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inte på grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet ligger cirka 1 kilometer sydväst om planområdet.

På cirka 100 meters avstånd från planområdet till nordost ligger Lillträsket. Cirka hundra meter nordväst om planområdet ligger en myr som heter Bastdal. Havet och Stadsfjärden ligger 0,5 km söder om planområdet.

På planområdet torde inga stora översvämningssområden uppkomma vid kraftig nederbörd. Genom att fördröja och infiltrera dagvatten på planområdet, torde situationen på bostadsområdet som ligger söder om planområdet underlättas.

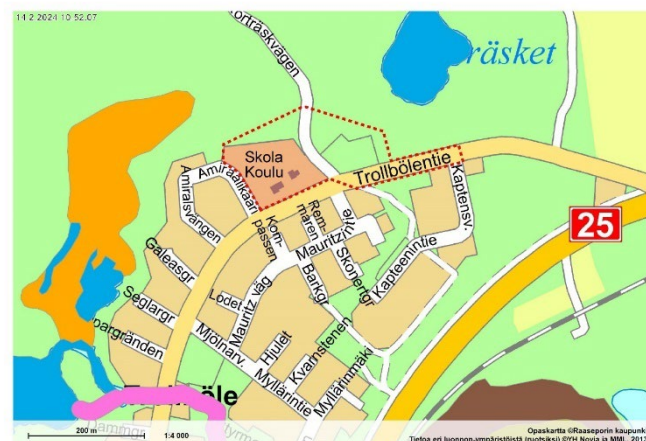


Bild 5. Lillträsket med blå färg till nordost, Bastdalmyr med mörkgul färg och Stadsfjärden i nedre hörnet med brun färg, en bäck mellan Kvarträsket och havet med rosa färg. Planområdet med röd streckad linje. (Raseborgs stads karttjänst, 2024)

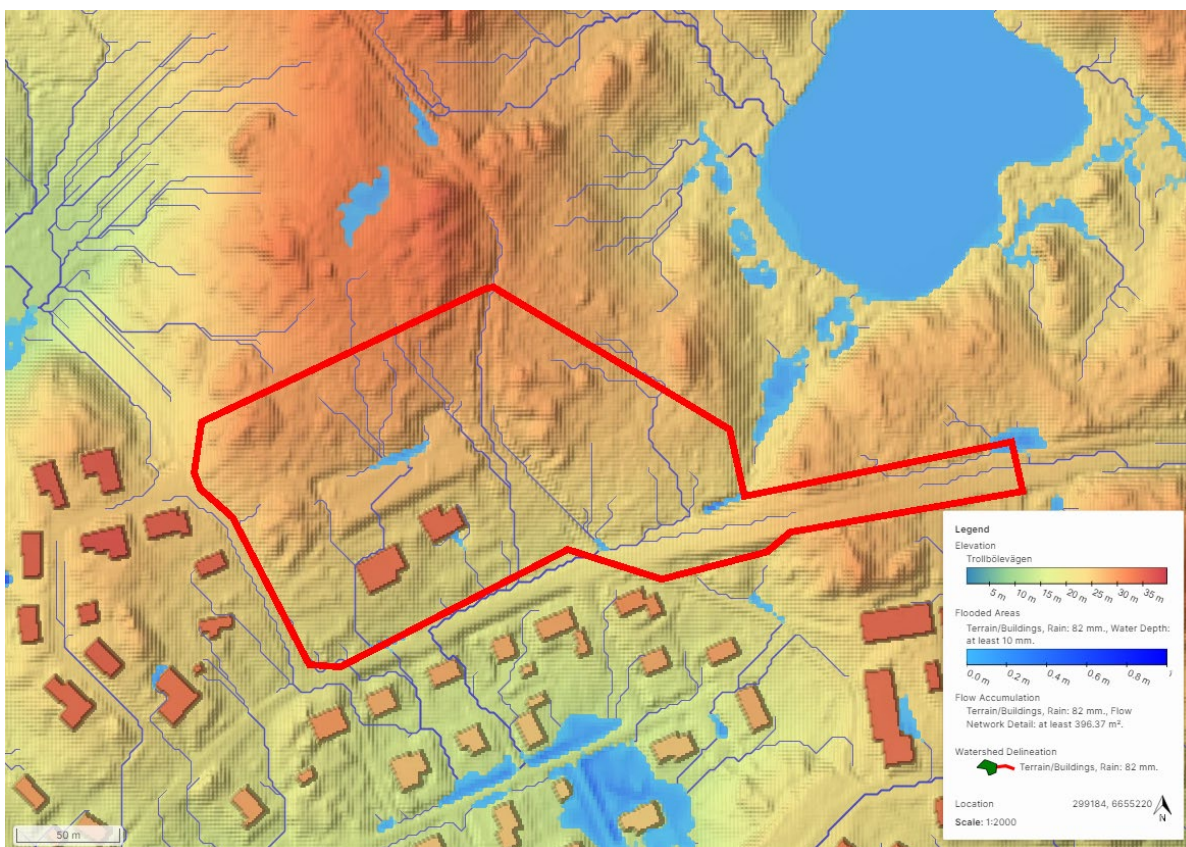


Bild 6. Riktgivande rinnvägar och översvämningssområden om nederbörden uppgår till 82 mm. Planområdet utmärkt med rött (SCALGO Live 2024).

Naturskydd

Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt. De närmaste naturskydds- och Natura-områdena ligger förhållandevis nära, på ca en halv kilometers avstånd. Det är fråga om Stadsfjärdens naturskyddsområde och Hagalunds naturskyddsområde som är privata naturskyddsområden och Ekenäs och Hangö skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde som hör till nätverket Natura 2000.

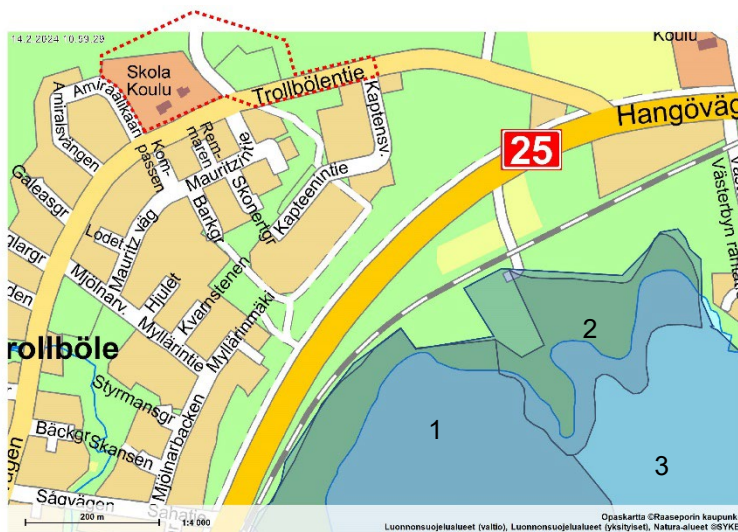


Bild 7. Stadsfjärdens (1) och Hagalunds (2) naturskyddsområden och Hangö och Ekenäs skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde (3) ligger nära planområdet (Raseborgs stads karttjänst, 2024).

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i ett tätortsområde cirka 3 kilometer från Ekenäs centrum med sitt utbud av tjänster.

Planområdet gränsar till ett friluftsområde samtidigt som det ligger intill ett småhusdominerat område och utgör en naturlig fortsättning på det. Området söder om planområdet har i tiderna varit åkermark som sedan 1960-talet bebyggts med småhus. På planområdet finns ett gammalt skolområde som härrör från 1900-talets början.

Tätortsbild

På planområdet ligger Västerby skola. Den gamla skolbyggnaden stod klar 1904 och är skyddad med en sr-beteckning i den gällande planen. År 1990 totalrenoverades den gamla skolbyggnaden och en ny skolbyggnad byggdes på området. På skolområdet finns lekredskap och bland annat en plan för bollspel. Delarna av planområdet som ligger norr om skolområdet och öster om Storträsksvägen är inte bebyggda utan ligger på gränsen till Västerby friluftsområde med sina vidsträckta skogsområden.

Väster och söder om planområdet vidtar ett småhusområde med hus byggda huvudsakligen på 1970–1990-talen, med undantag av ett hus till väster om skolområdet. Enligt Raseborgs stads karttjänst är huset byggt 1895 och man kan se det tillsammans med den gamla skolbyggnaden på historiska flygbilder från 1949.



Bild 8. Den gamla skolbyggnaden från 1904 totalrenoverades år 1990.



Bild 9. År 1990 byggdes en ny skolbyggnad invid den gamla skolbyggnaden.



Bild 10. Alldeles intill planområdet finns ett bostadshus från 1800-talet.



Boende

Planområdet ligger intill ett småhusområde som är byggt enligt gällande planer.

Bild 11. Planområdet i anslutning till ett småhusområde med främst egnahemshus (Raseborgs stads karttjänst 2024).



Service

Ekenäs centrum's tjänster finns på 3 kilometers avstånd från planområdet. I centrum finns affärer, apotek, banker, restauranger, hälsovårdstjänster, bibliotek med mera. På gångavstånd från planområdet ligger en kiosk (grill/café), den privata Mikaelsskolan och en bensinstation med café. På dryga 2 kilometers avstånd ligger Österby skola och ytterligare en kiosk (grill).



Bild 12. Tjänster och arbetsplatser i planområdets omgivning (Raseborgs stads karttjänst 2024).

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Öster om planområdet ligger Ekenäs centrum med dagligvaru- och specialaffärer samt bland annat skolor, hälsovårdsenheter, bibliotek och restauranger – arbetsplatser bland annat inom affärs-, service-, utbildnings- och hälsovårdsbranschen på cykelavstånd.

Rekreation

Planområdet ligger på gränsen till Västerby friluftsområde, med bland annat motionsbanor, frisbeegolfbana och grilltak.

Trafik

Trollböllevägen går längs planområdets södra gräns och en del av den ingår i planområdet. Storträskvägen går igenom planområdet och utgör inom planområdet ett gatuområde, som

inte förverkligats enligt gällande plan. En gång- och cykelväg förbinder planområdet med Ekenäs centrum.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På planområdet ligger Mauritz Hisingers skola eller Västerby skola som den heter idag. I november 1900 mottog Ekenäs landskommun en donation av friherre Mauritz Hisinger. Han donerade tomtmark samt en summa pengar för ett skolbygge i Västerby. Skolbygget stod färdigt till skolstarten 1904. Från och med det året började man allmänt kalla skolan Vesterby skola. Den gamla skolbyggnaden är skyddad med en sr-beteckning i den gällande planen.



Bild 13. Den gamla skolbyggnaden från 1904 grundrenoverades år 1990.

Den gamla skolbyggnaden genomgick en omfattande grundrenovering 1990 i samband att man byggde den nya skolbyggnaden. Den nya byggnaden anpassades gällande utseende, proportioner och placering till den gamla skolbyggnaden.



Bild 14. Den nya skolbyggnaden är anpassad gällande utseende, proportioner och placering till den gamla skolbyggnaden.

Den gamla skolbyggnadens interiör har genom tiderna genomgått stora förändringar i samband med renoveringar och ombyggnad. Bland annat har de gamla plåtugnarna avlägsnats och köket omplacerats. Nya material (isolering, väggskålning och väggmaterial, golvskaålning och golvmaterial, ljudisolerande takmaterial, köksinredning, toaletter, fönster etcetera) och teknik (bland annat ventilation och uppvärmning) har installerades i skolbyggnaden. Med dessa ändringar har skolan allt efter behov uppdaterats att motsvara dagens behov. Detta har dock medfört att eventuella skyddsvärden inomhus försvunnit.

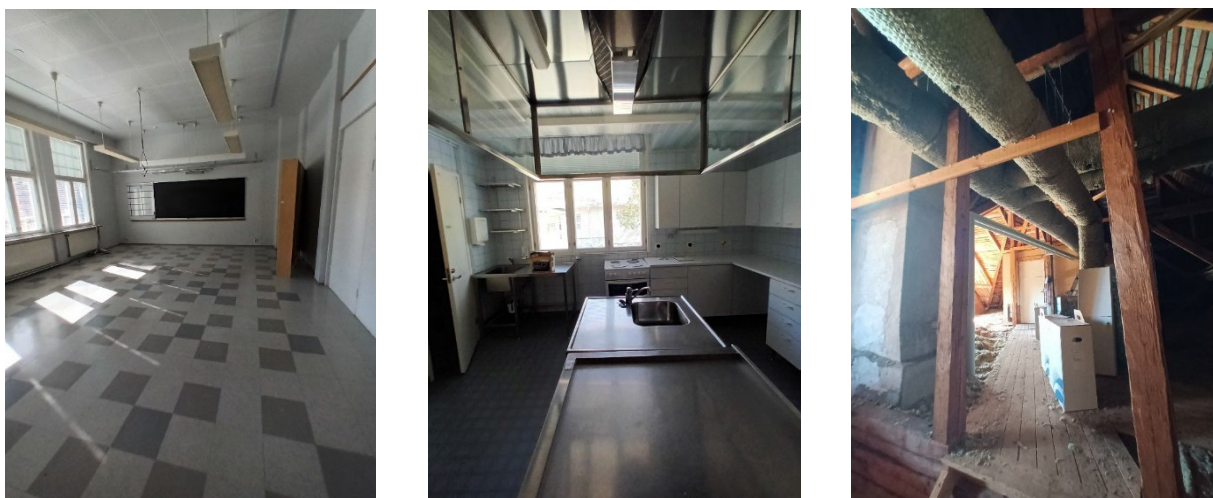


Bild 15, 16 och 17. Klassrummen har moderna ytor, nya fönster och modern teknik. Köket är inte på sin ursprungliga plats och har nya ytor och ny utrustning. På vinden har man dragit ventilationsrör och byggt ett maskinrum för ventilationen.

På området finns inga kända fornminnen. Stenstrukturen i planområdets västra del längs Amiralsvägen härrör från ett hus som ännu på 1950-talet existerade på området.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger invid Trollbölevägen med gång- och cykelväg in till Ekenäs centrum. I en del av planområdet finns kommunalt vatten- och avloppsnät, resten av området ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde. Samtliga tomter kan dock kopplas till stadens vatten- och avloppsnät.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns ingen verksamhet på området som orsakar miljöstörning.

3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av Raseborgs stad.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar man till att främja:

1. övergången till ett kolsnålt samhälle,

2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,
4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

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

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) har planområdet inga egentliga planbeteckningar, men det ligger alldeles på gränsen till Västerby rekreativområde.

Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser gäller på planområdet.

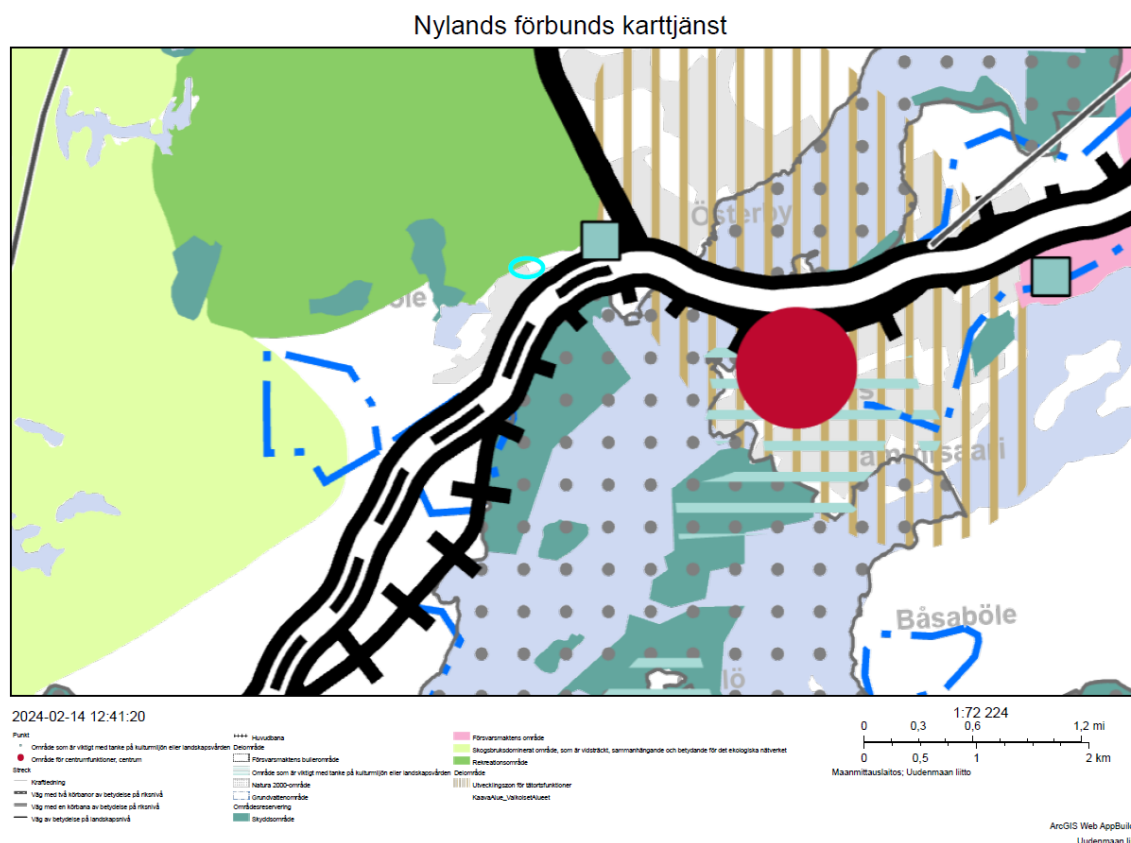


Bild 18. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planområdet markerat med turkos cirkel.

Generalplanering

För området finns en delgeneralplan, Ekenäs omnejdsplan (1002) från 1980, som dock saknar rättsverkningar och som inte tillämpas vid beviljande av bygglov och inte heller har någon styrande verkan i planläggningen.

Detaljplanering

Gällande detaljplan (527–62) har fastställts 18.9.1990. I planen finns ett kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO) med våningstalet II och exploateringstalet 0,30. Vidare finns två områden för närrökreation (VL), gatuområde och ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) med våningstalet I och exploateringstalet 0,25. Gatuområdet mellan kvarteren 9345 och 9346 och kvarteret 9346 med AL-området är inte förverkligade.

Den gamla skolbyggnaden från 1904 har skydds-beteckningen sr – byggnad som bör skyddas.

I planområdet ingår områden som saknar detaljplan.

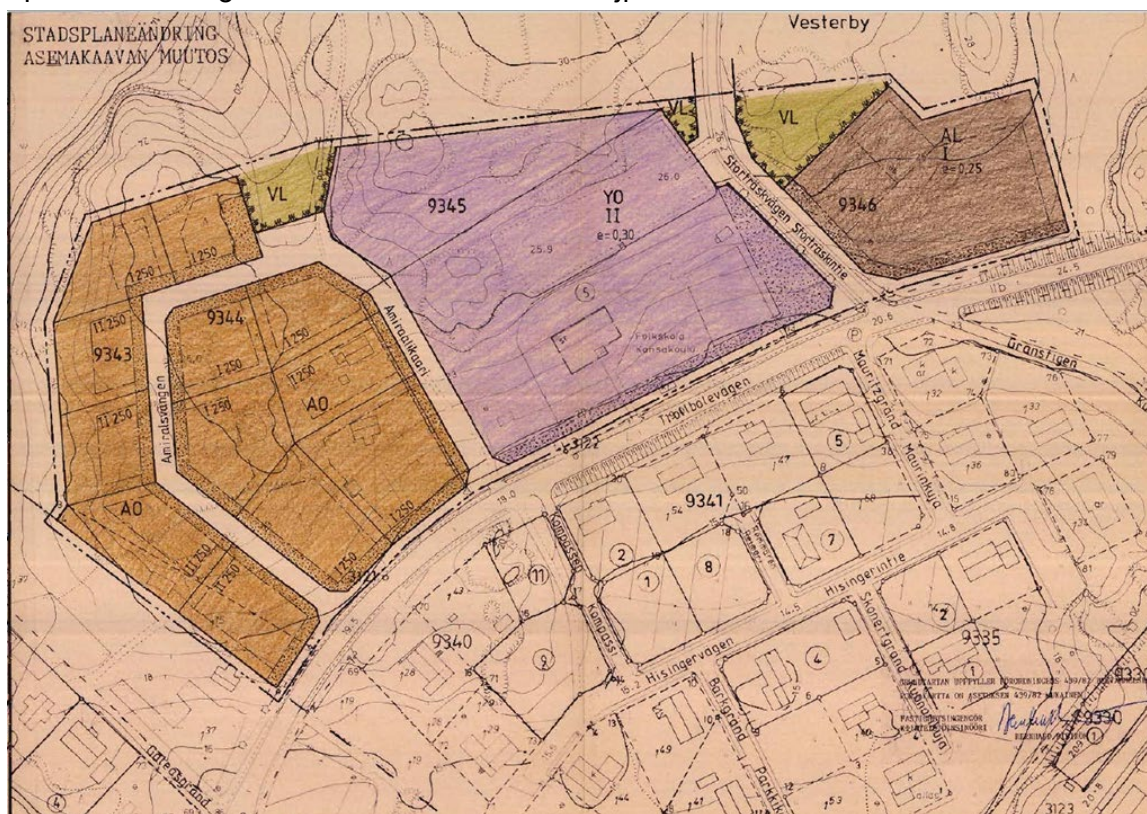


Bild 19. Utdrag ur detaljplan nr. 527–62.

Andra planer

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

Byggförbud

På planområdet har inte tagits beslut om skilt byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

I den gällande detaljplan (527–62) från 1990 anvisas området med beteckningen kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet (YO), kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) område för närrecreation (VL) samt gata. I och med att skolverksamheten upphörde på området år 2024 och det inte finns behov av affärslokaler i den form som gällande plan möjliggör, behöver planen justeras på ett sätt som möjliggör utvecklandet av nya användningsändamål för området. Dessutom finns det i Trollböle efterfrågan på egnahemshustomter. Planen tillgodoser en del av detta behov och utnyttjar det område som redan från tidigare reserverats för byggande. Samtidigt vill man förbättra tillgängligheten till friluftsområdet genom att möjliggöra byggande av ett parkeringsområde i anslutning till det.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 29.5.2024 § 86.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.6.2024

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
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden

- Sydspetsens miljöhälsa
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

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.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/staden/kungorelser/. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningarna Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det tillgängligt på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov informationstillfällen där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls vid behov olika förhandlingstillfällen med invånare, markägare och andra intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MBF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också under planläggningsprocessen. Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Målsättningen med detaljplanen och detaljplaneändringen är att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området för bostadsbruk, affärsverksamhet och tjänster parallellt med tryggande och bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnad och miljö. Målet är dessutom att göra det intilliggande friluftsområdet mera tillgängligt genom att möjliggöra byggande av ett parkeringsområde för besökare.

Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsamt och god levnadsmiljö samtidigt som det ska vara möjligt att på ett mångsidigt sätt använda de existerande byggnaderna med hänsyn till byggnadernas och områdets kulturhistoriska värde.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen som gäller området är att skapa ett fungerande samhälle och hållbara färdssätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö och en livskraftig natur- och kulturmiljö.

I landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) har planområdet inga egentliga beteckningar men det ligger alldeles på gränsen till Västerby rekreativområde. På planområdet gäller Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

På planområdet finns en gammal skolbyggnad från början av 1900-talet. Byggnaden är kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefull och är i gällande plan anvisad sr-beteckning. Målet är att värna om byggnaden och dess värdefulla näromgivning.

Mål för detaljplanens kvalitet

Syftet med detaljplanen och detaljplaneändringen är att få ett fungerande, hållbart och attraktivt område för boende, affärsverksamhet och/eller utbud av tjänster med beaktande av den rådande tätortsbilden och kulturmiljön. Samtidigt vill man beakta existerande naturvärden. Nya byggnader anpassas till miljön och ska bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna. Genom att anvisa ett område där friluftsområdets besökare kan parkera, blir tillgängligheten till friluftsområdet bättre och samtidigt får man en mera organiserad parkering.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Om detaljplanens planutkast inlämnades sammanlagt 10 utlåtanden och 1 åsikt (Nylands förbund och Fingrid Oyj meddelade att de inte ger utlåtande). Sammandrag av utlåtandena och åsikterna och bemötanden av dem finns i bilagorna till planhandlingarna.

Staden

Stadens mål, att möjliggöra ett flexibelt utvecklande av området för bostadsbruk, affärsverksamhet och tjänster parallellt med trygghet och bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnad och miljö, preciserades med krav på att förbättra trafiksäkerheten vid de planerade småhusens infarter. Vidare önskar staden värna om friluftsområdet och försäkra sig om att parkeringsplatsen placeras på ett ändamålsenligt ställe samt att de nya tomterna fyller ett behov.

NTM-centralen

NTM-centralens målsättning är att värna om naturen - växt- och djurlivets mångfald så att naturmiljön skyddas på bästa möjliga sätt. Vidare är NTM-centralens målsättning att trygga kulturmiljön, trafiksäkerheten och dagvattenhanteringen.

Västra Nylands museum

Västra Nylands museums målsättning är att värna om den bebyggda kulturmiljön och speciellt skydda den gamla skolbyggnaden i sin helhet.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med planen möjliggörs boende i olika former på planområdet. Vidare möjliggörs utrymmen för butiker, kontor, inkvartering, hälso- och sjukvårdstjänster, offentlig service och serviceboende för äldre samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Friluftsområdet får ett parkeringsområde för sina besökare.

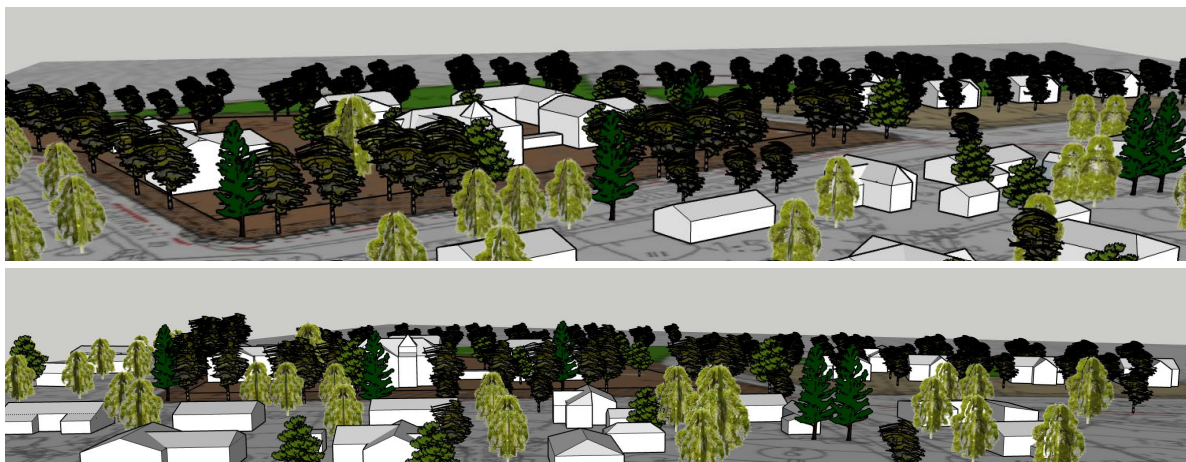


Bild 20 och 21. Ett par grova illustrationer på hur byggnadskropparna kunde se ut på planområdet

5.1 Planens struktur

På planområdet anvisas kvartersområde för fristående småhus (AO) där man på varje fastighet får uppföra ett bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader och kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP) i vilka det får placeras utrymmen för, boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso- och sjukvård, offentlig service och serviceboende för äldre samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Vidare anvisas områden för närrökreation (VL), gatuområden och område för allmän parkering (LP). I planen skyddas den kulturhistoriskt värdefulla, gamla skolbyggnaden och dess näromgivning.

5.1.1 Dimensionering

Byggrätten på kvartersområdet för fristående småhus (AO) är 200 v-m² per tomt, våningsantalet är II. Sammanlagt anvisas således för ny bebyggelse 1 000 v-m² på kvartersområdet för fristående småhus.

Kvartersområdet för bostäder-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP) har exploateringsgraden 0,25 och våningsantalet är II. Byggrätten för befintliga byggnader på kvartersområdet är cirka 640 v-m². För ny bebyggelse anvisas 2 750 v-m². Den sammanlagda byggrätten på kvartersområdet för bostäder-, affärs-, kontors- och servicebyggnader (ALP) är cirka 3 390 v-m².

I detaljplanen och detaljplaneändringen anges således en sammanlagd byggrätt på cirka 4 390 v-m². Det allmänna parkeringsområdet rymmer cirka 20–30 bilplatser beroende på hur det genomförs.

5.1.2 Service

På planområdet kommer det vara möjligt att etablera affärs- och serviceverksamhet av olika slag (ALP), som bland annat kan betjäna boendet i området men även till exempel komplettera utbudet av tjänster i anslutning till friluftsområdet. Ekenäs centrums tjänster finns på cirka 3 kilometers avstånd från planområdet. Kiosk, privat skola och servicestation ligger på gångavstånd från planområdet, skola och bland annat kiosk på dryga två kilometers avstånd från området.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplaneringen styrs nybyggnation att anpassa sig till den rådande miljön och existerande byggnaderna i området. Den kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefulla skolbyggnaden skyddas och närmiljön bevaras, träd som fälls i skolbyggnadens näromgivning ska ersättas med nya. Vidare finns i planen bestämmelser om hur den kommande parkeringen ska förverkligas så att existerande träd bevaras så långt som möjligt (grönparkering). Gårdarna ska planteras, träd ska bevaras och inhemska växter prioriteras. Existerande naturvärden beaktas på vederbörligt sätt med bestämmelser som

bland annat tryggar fladdermössens existens på området. Med dessa åtgärder strävar man till att skapa ett trivsamt, grönt och hållbart område.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AO

Kvartersområde för fristående småhus. På tomten skall bevaras eller planteras träd så att deras antal är minst ett per 200 m² tomtyta.

Förklaring: Det är meningen att man på tomterna får bygga småhus i högst två våningar. De nya byggnaderna ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna i Trollböle-området med tanke på placering, form, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Tanken är att tomterna i utkanten av friluftsområdet ska ha en lummig karaktär. Träden är viktiga med tanke på att de bland annat bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid, har en svalkande effekt vid hett väder och binder föroreningar. På tomterna ska man sträva till att producera förnybar energi och till ett allmänt hållbarhetstänk.

ALP/s-1

Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader. I byggnaderna får placeras utrymmen för, boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso- och sjukvårdstjänster, offentlig service och serviceboende för åldringar samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnaden som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnaden som är historiskt värdefull i omgivningen. Dessutom ska nya byggnader i närheten av den skyddade skolbyggnaden byggas så att de beträffande läge och skala anpassas till den, så att skolbyggnadens dominerande ställning i området bevaras. Gårdsområdet kring den skyddade byggnaden ska hållas glest bebyggt.

Förklaring: Byggandet i närheten av den gamla skolbyggnaden ska anpassas till den, så att den värdefulla kulturmiljön bevaras och den gamla skolbyggnaden bevarar sin dominerande roll i stadsbilden. Samtidigt vill man möjliggöra ett mångsidigt användande av de gamla byggnaderna så de får en lång livscykel enligt principerna för hållbar utveckling.

5.3.2 Övriga områden och delområden

VL

Område för närrekreation.

LP/s

Område för allmän parkering som ska förverkligas som en naturlig del av miljön. Vid anläggandet av området ska vid mån av möjlighet bevaras existerande trädbestånd och bilplatserna ska placeras in mellan växtligheten. Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska användas.

Förklaring: Meningen med området är att skapa en parkeringsplats för dem som besöker friluftsområdet. Samtidigt vill man göra ett så litet ingrepp i miljön som möjligt och skapa en

parkering som passar in i naturen på en plats som är ändamålsenlig för ändamålet. Man vill bevara träden så långt det är möjligt och använda ytmaterial som släpper igenom dagvatten. Att placera parkeringsplatsen öster om Storräskvägen är motiverat med tanke på terrängen eftersom den där bättre lämpar sig för byggande av en parkering jämfört med den västra sidan som är bergig och stenig och kräver mycket markarbete. Vidare är placeringen en bit från AO-tomterna motiverad eftersom området mellan den och den planerade parkeringen är bergigt och skulle kräva stora ingrepp i terrängen i form av bland annat sprängningar.

 Gata

 Del av område som ska planteras. Infart till tomt tillåten genom området.

Förklaring: Tanken är att planteringarna ska utgå från inhemska naturenliga arter som lämpar sig för kulturmiljön och läget invid friluftsområdet.

nä För frisiktområde reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får inom frisiktsområdet vara högst 80 cm.

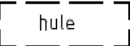
Förklaring: Eftersom det är svårt att förverkliga infarterna till tomterna på ett annat sätt än det som presenteras i planen bland annat på grund av terrängen, strävar man till att öka trafiksäkerheten med att skapa god sikt. Vidare kan Trollbölevägen förses med varnande skyltar och farthinder för att ytterligare öka på trafiksäkerheten.

 För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.

Förklaring: På planområdet finns en återvinningspunkt med djupinsamlingskärl och med planen reserverar man en riktgivande plats för återvinningspunkten så att den i framtiden kan utvidgas med flera kärl om upphov framkommer.

 Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Förklaring: Genom att begränsa förekomsten av in- och utfarter kan man öka på trafiksäkerheten.

 Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.

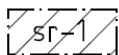
Förklaring: Dessa områden kan användas för fördröjning av dagvatten ifall det visar sig att det finns behov för det i grönområdena.

 Riktgivande parkeringsplats.

Förklaring: Eftersom det i dagsläget finns en fungerande parkeringsplats anvisas den som riktgivande parkeringsplats i planen för att den också i fortsättningen ska kunna användas som parkeringsplats i stället för att anlägga en ny. Eftersom kvarterseffektiviteten är låg,

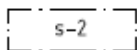
anvisas inte flera parkeringsplatser på plankartan - om behov finns kan de med fördel avgöras utifrån en situationsplan i samband med bygglovsförfarandet.

5.3.3 Skyddsobjekt



Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och arkitektoniskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdsstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas. Den verksamhet som bedrivs i byggnaden bör till sin natur vara sådan att den inte äventyrar bevarandet av byggnaden och dess värden.

Förklaring: Med denna bestämmelse strävar man till att bevara den gamla byggnaden, tillika som man vill se till att den kan användas och utnyttjas i framtiden för sådan verksamhet som den lämpar sig för.



Del av område där existerande träd i första hand ska bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls. I de gamla skolbyggnaderna kan man anta att det finns daggömslen för fladdermöss. Byggnaderna och näromgivningen bör vårdas och underhållas så att det är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaderna. Vid större renoveringar av byggnaderna eller om man planerar rivning av byggnad bör en fladdermusinventering uppgöras.

Förklaring: Träden spelar en viktig roll för den värdefulla kulturmiljön och stadsbilden. Träden är dessutom viktiga med tanke på att de bland annat bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid, har en svalkande effekt vid hett väder samt binder föroreningar. Träden är även viktiga med tanke på fladdermössen, deras livsmiljö och deras rutter till födoplatser. Beträffande de existerande skolbyggnadernas reparationer och renoveringar bör fladdermössen beaktas så att deras rutter till vinden och takkonstruktioner bevaras. Som rutter anses mellanrum mellan takplåtar och skorsten samt takskäggets håll. Det är ändamålsenligt att göra en inventering av fladdermössen först då man planerar en större renovering eller dylikt för att få reda på det aktuella fladdermusläget så att man på bästa sätt kan uppmärksamma och värna om dem.

5.4 Planens konsekvenser

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

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt



- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning

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

| <i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i> | <i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i> |
|--|---|
| 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, | Området befinner sig i en tätort bebyggd främst med småhus. Området har befintlig infrastruktur och ligger på cirka 3 kilometers avstånd från service som betjänar boendet. |
| 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas, | Området utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. Planområdet ligger invid en gata med cykel- och gångväg. Stadens vatten- och avloppsvattenledningar finns också i en del av planområdet och det är möjligt att ansluta resten av området till vatten- och avloppssystemet. |
| 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas, | Boendet anvisat i planen svarar på efterfrågan av tomter för bland annat småhus. Tillgång till service finns på några kilometers avstånd och möjliggörs också med planen. |
| 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,; | Planområdet ligger på några kilometers avstånd från Ekenäs resecenter. En gång- och cykelväg förbinder planområdet med Ekenäs centrum. Vatten- och avloppsvattenledningar finns i en del av planområdet och det är möjligt att ansluta resten av området till vatten- och avloppssystemet. Avfallshanteringen sköts |

| <i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i> | <i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i> |
|---|--|
| | inom det befintliga avfallshanteringssystemet. |
| 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö; | Planområdet ligger i utkanten av ett småhusområde och det gränsar till Västerby friluftsområde. Planområdet utgör ett lugnt och tryggt bostadsområde med goda möjligheter att idka en sund livsstil. |
| 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv; | Planområdet är ett bostadsområde med möjlighet att idka småskalig affärsverksamhet i form av till exempel tjänster av olika slag. Ytterligare affärsverksamhet finns i Österby och Ekenäs tätorter. |
| 7) att miljöolägenheterna minskas, | Funktioner med särskilda miljöolägenheter finns inte från tidigare och kommer inte enligt planen att anläggas i planområdet. |
| 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt | Planen inkluderar bestämmelser om byggsättet för att skapa en enhetlig stadsbild och miljö. En landskapsbild av hög kvalitet säkerställs med hjälp av bestämmelser om hur miljön ska bevaras och hur nybyggnation ska anpassas till det existerande byggnadsbeståndet. Existerande naturvärden beaktas på vederbörligt sätt. |
| 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. | Det befintliga rekreationsområdet kan utnyttjas på planområdet, som ligger på gränsen till Västerby friluftsområde. |

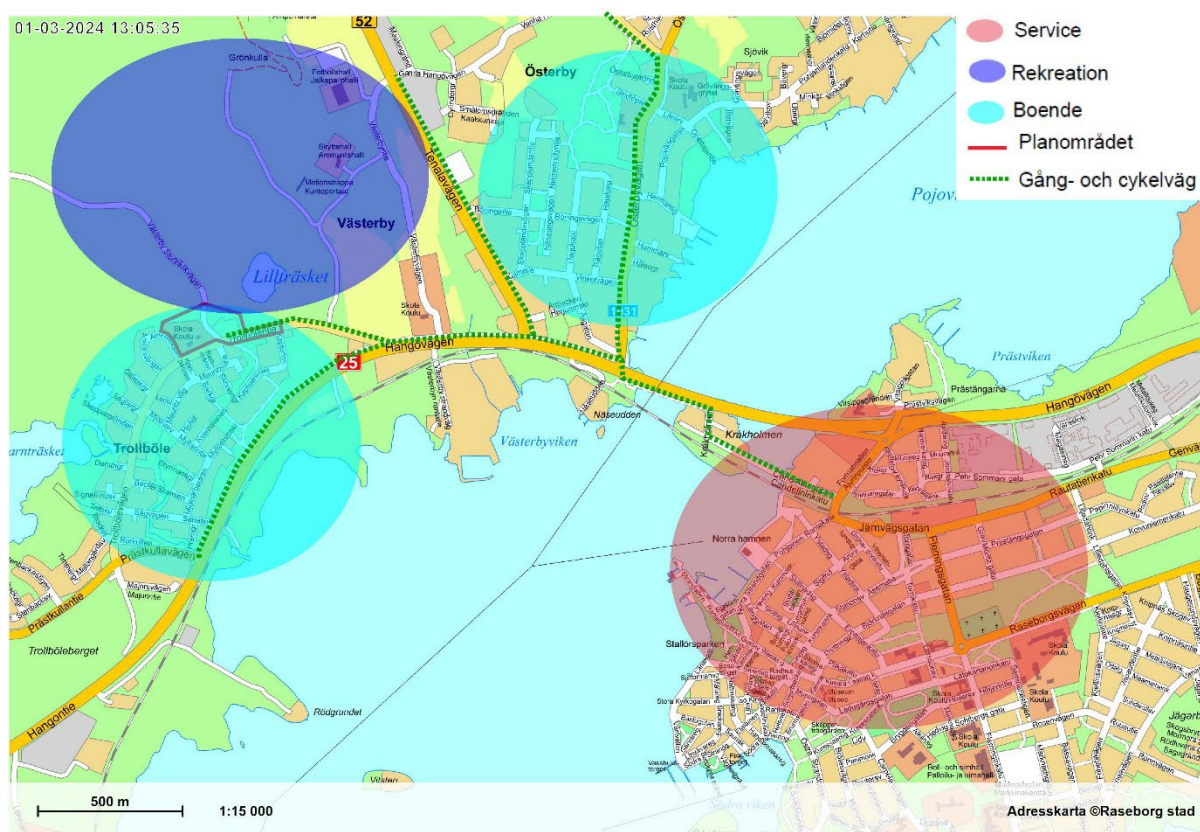


Bild 22. Utbudet av bland annat service och rekreation samt gång- och cykelvägar i närheten av planområdet.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen och planändringen har inga negativa konsekvenser för stadsbilden, eftersom bestämmelserna beaktar den värdefulla kulturmiljön och den kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt värdefulla, gamla skolbyggnaden.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planområdet är delvis bebyggt, en del av området är påverkat av den skolverksamheten som idkats där och en del av området utgörs av skött ekonomiskog. Enligt naturinventeringen som gjordes på planområdet finns det på området inga hotade naturtyper eller naturtyper eller livsmiljöer som ska skyddas i enlighet med naturvårdslagen, skogslagen och vattenlagen, inte heller naturtyper som skulle finnas i naturtillstånd. På området finns fladdermöss som använder den gamla skolbyggnaden som åtminstone daggömsle. Utbyggnaden av området kommer att ha en negativ effekt på naturmiljön men de negativa konsekvenserna kan minimeras med planbestämmelser om bevarande och genom att styra nybyggnationen till områden som saknar viktiga naturvärden.

Fladdermössens viloplats beaktas i planen och byggnaderna och den omgivande miljön vårdas så att det finns förutsättning för fladdermössen att använda dessa viloplats. Planen förutsätter dessutom att träd bevaras på planområdet i närheten av daggömslena (s-2). Om man står i råd att göra en större renovering eller planerar rivning av en byggnad, ska en fladdermusinventering uppgöras. Detta med tanke på att det i sådana fall är relevant att veta den aktuella situationen då dessa åtgärder planeras. En utredning som är gjord långt innan motsvarar inte nödvändigtvis den rådande situationen och kan inte beakta fladdermössen på ett vederbörligt sätt.

De gamla ståtliga tallarna invid Trollbölevägen är värdefulla för landskapet och miljön. Planen innehåller av den anledningen en bestämmelse om att man i närheten av den gamla skolbyggnaden ska sträva till att bevara träden. Likaså ska man på egnahemshustomterna bevara en del av de existerande träden. Att bevara träd främjar bland annat koldioxidbindningen, dagvattenhanteringen och naturens mångfald.

Den planerade parkeringsplatsen ska genomföras som en så kallad grönparkering där man beaktar den existerande naturen och strävar till att bevara så mycket träd och vegetation som möjligt.

I och med dessa åtgärder strävar man till att minimera de negativa konsekvenserna för naturen och naturmiljön, vilka uppkommer då man bygger ut området och ändrar på dess användningsändamål. Man skyddar naturvärdena på vederbörligt sätt och man strävar till att bevara existerande vegetation så långt det är möjligt och hänvisar byggande till platser som saknar särskilda naturvärden samt utnyttjar områden som redan är påverkade av mänsklig aktivitet.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Sociala konsekvenser

De olika boendemöjligheter som anvisats till området kommer att innebära en ökning av befolkningen i området, vilket kan anses ha en positiv inverkan på möjligheterna att bevara och förbättra servicen i området. Möjligheten att etablera nya tjänster har också en positiv inverkan på området i sin helhet. Uppbyggnaden av kvarteren medför inga betydande negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren.

Trafiklösningarnas konsekvenser

Anläggningen av småhustomternas infarter direkt till Trollbölevägen kan anses ha en negativ effekt på trafiksäkerheten. Planens bestämmelser om friskiktområde förbättrar dock situationen och trafiksäkerheten. I övrigt kommer trafiken till området sannolikt att ändra karaktär i och med att det blir färre skolelever som rör sig i trafiken vilket gör trafiken lugnare och mera förutsägbar.

Den nya allmänna parkeringen LP/s främjar användandet av Västerby friluftsområde, vilket är i enlighet med områdets planbestämmelse i landskapsplanen för Nyland: *"I den mer detaljerade planeringen av ett rekreativsområde ska man trygga bevarandet av*

förutsättningarna för att använda området för rekreation, områdets tillgänglighet, en tillräcklig utrustningsnivå samt miljövärdena.”

5.5 Störande faktorer i miljön

I området finns inte verksamhet som orsakar miljöstörning, och detaljplanen och detaljplanändringen medför inga miljöstörningar.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

I planen ges inga nya namn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

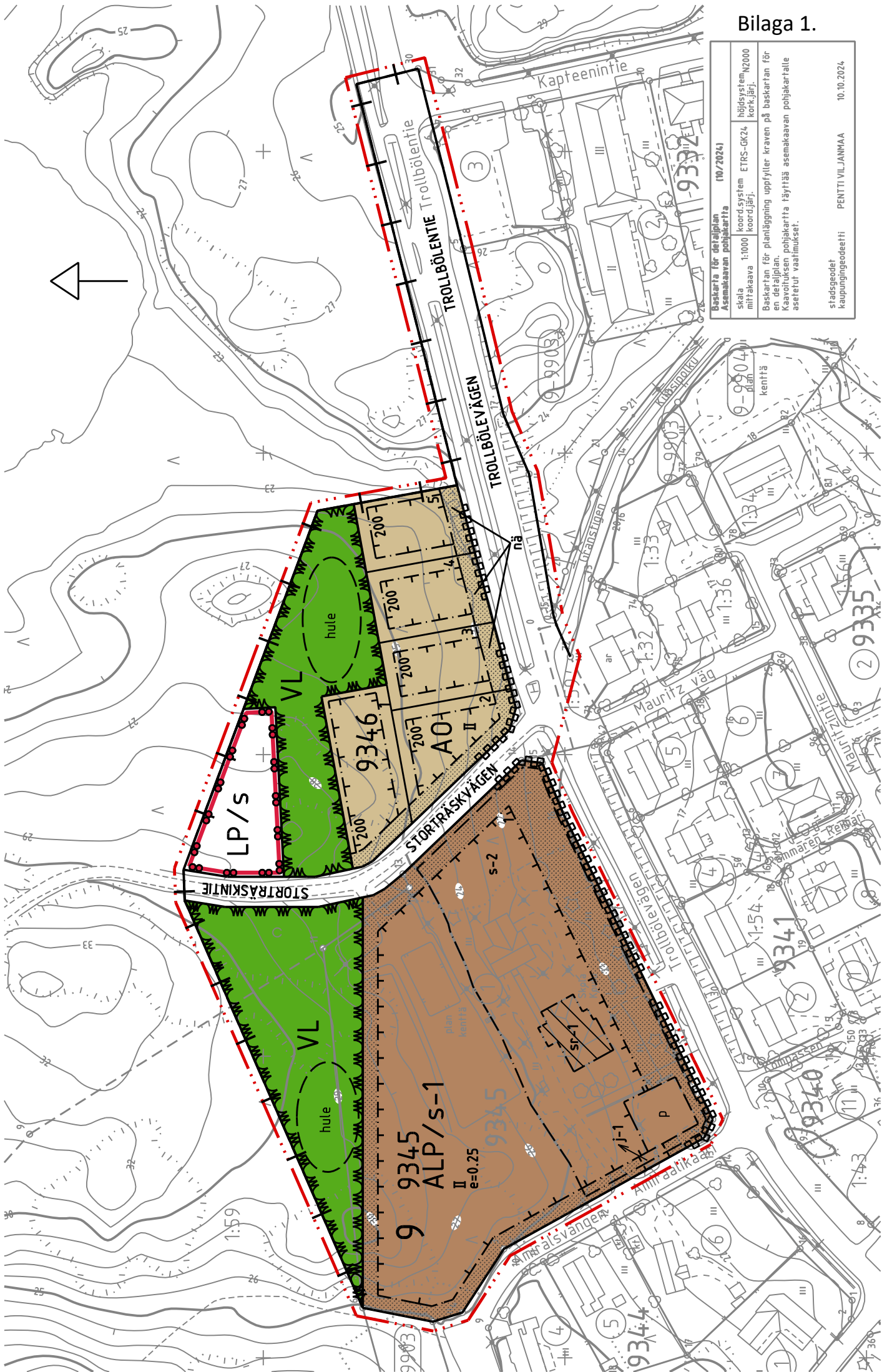
Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

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

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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



| | |
|---|-----------------|
| Baskarta för detaljplan | (10/2024) |
| Asymmetriska poljekartrita | |
| skala | 1:1000 |
| höjdsystem | ETRS-GK24 |
| koordinat | ETRS-GK24 |
| koordinat | ETRS-GK24 |
| koordinat | ETRS-GK24 |
| Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavotuksen poljekartrita täyttää asemakaavan poljekartritan asetuksen vaatimukset. | |
| stadsplanet | PENTTIVILJANMAA |
| kaupungingoodeetti | 10.10.2024 |

RASEBORGS STAD
HISINGERS KVARTER

RAASEPORIN KAUPUNKI
HISINGERIN KORTTELI

Detaljplaneändring

Planområdet berör:

I stadsdel 9, kvarter 9345, tomt 1.
Del av fastighet 710-410-1-18
Vesterby och 710-410-1-59 Skillnaden
samt gatuområde.

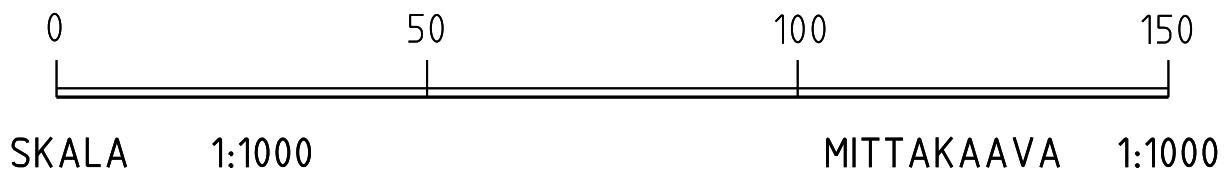
Med detaljplaneändringen bildas:
I stadsdel 9, kvarter 9345 och 9346
samt områden för närrekreation,
allmän parkering och gatuområden.

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

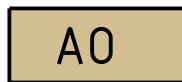
Kaupunginosassa 9, kortteli 9345,
tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18
Vesterby ja 710-410-1-59 Skillnaden
sekä katualue.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 9, korttelit 9345 ja
9346 sekä lähivirkistysalueita, yleinen
pysäköintialue ja katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten ska bevaras eller planteras
träd så att deras antal är minst ett per
200 m² tomtyta.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.
Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita
niin, että niiden määrä on vähintään yksi
tontin pinta-alan 200 m² kohti.

Kvartersområde för bostads-, affärs-
kontors- och servicebyggnader där
miljön bevaras. I byggnaderna får placeras
utrymmen för boende, butiker, kontor,
inkvartering, hälsotjänster, offentlig service
och serviceboende för äldre samt
dessutom mötes-, skolnings-, daghems-,
utställnings-, motions- och fritidsutrymmen
samt utrymmen för motsvarande verksamheter.
Nya byggnaders fasader bör utformas så att
de ifråga om fasadmateriäl, proportioner,
ytbehandling och färgsättning smälter
samman med byggnaden som genom en
objektbeteckning ska skyddas/byggnaden
som är historiskt värdefull i omgivningen.
Dessutom ska nya byggnader i närheten av
den skyddade skolbyggnaden byggas så att
de beträffande läge och skala anpassas
till den, så att skolbyggnadens dominerande
ställning i området bevaras.



Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten
korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Rakennuksiin saa sijoittaa asumista,
kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveys-
palveluita, julkisia palveluita ja vanhusten
palveluasumista sekä kokous-, koulutus-,
päiväkoti-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan
tiloja sekä tiloja muihin vastaaviin
toimintoihin. Uusien rakennusten julkisivut
on rakennettava siten, että ne sopeutuvat
yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi
osoitetun/ympäristön historiallisesti
arvokkaan rakennuksen kanssa julkisivun
rakennusmateriaalin, mittasuhteiden, pintojen
ja väriytyksen osalta. Lisäksi suojellun koulu-
rakennuksen läheisyydessä olevat uudis-
rakennukset on rakennettava siten, että ne
soveltuvat sijainniltaan ja mittakaavaltaan
siihen siten, että koulurakennuksen hallitseva
asema alueella säilyy.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Område för allmän parkering som ska förverkligas som en naturlig del av miljön. Vid anläggandet av området ska vid mån av möjlighet bevaras existerande trädbestånd och bilplatserna ska placeras in mellan växtligheten. Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska användas.



Yleinen pysäköintialue, joka tulee toteuttaa luontevaksi osaksi ympäristöä. Alueen rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa loimittain kasvillisuuden kanssa. Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee käyttää.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



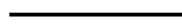
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

9

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

9345

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

TROLLBÖLEVÄGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

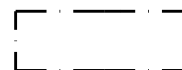
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



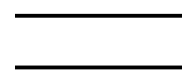
Rakennusala.

Del av område som ska planteras.
Infart till tomt tillåten genom området.



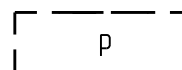
Istutettava alueen osa.
Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Gata.



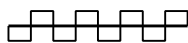
Katu.

Riktgivande parkeringsplats.



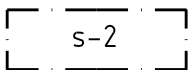
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



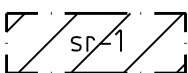
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av område där existerande träd i första hand ska bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls. I de gamla skolbyggnaderna kan man anta att det finns daggömslen för fladdermöss. Byggnaderna och näromgivningen bör vårdas och underhållas så att det är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslerna och förflytta sig tryggt till byggnaderna. Vid större renoveringar av byggnaderna eller om man planerar rivning av en byggnad bör en fladdermusinventering uppgöras.



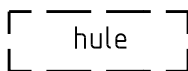
Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden. Vanhoissa koulurakennuksissa voidaan olettaa, että lepakoilla on päiväpiiloja. Rakennusten ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee toteuttaa siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennusten laajamittaisissa kunnostamisissa tai jos suunnitellaan rakennuksen purkamista, tulee laatia lepakkoselvitys.

Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och arkitektoniskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas. Den verksamhet som bedrivs i byggnaden bör till sin natur vara sådan att den inte äventyrar bevarandet av byggnaden och dess värden.



Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo) on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Rakennuksessa harjoitettavan toiminnan tulee olla luonteeltaan sellaista, etteisi vaaranna rakennuksen ja sen arvojen säilymistä.

Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.



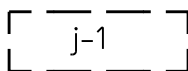
Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyksratkaisuja.

För frisiktområde reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får inom frisiktområdet vara högst 80 cm.

nä

Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Aidan, istutusten tai muun näkemäesteen korkeus saa näkemäalueella olla korkeintaan 80 cm.

För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.



Kierrätyspisteelle/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna i området vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasader, fönster och dörrar.

Byggnadernas huvudmaterial ska vara trä.

På området ska man sträva till att vid mån av möjlighet producera förnybar energi på tomterna. Den utrustning som är till för att utnyttja den förnybara energin ska planeras som del av byggnadernas arkitektur.

Före markarbeten på planområdet bör man bekämpa invasiva främmande arter och förhindra spridningen av dem.

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomterna ska inhägnas med planteringar.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats bör planteras. Växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden.

Dagvatten:

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Minimiantal bilplatser:

AO: minst 1 bilplats/bostad

AP: minst 1 bilplats/bostad

ALP: minst 1 bilplats/120 m²

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoitteiden, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat alueen olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusten päämateriaalin tulee olla puu.

Alueella tulisi mahdollisuuksien mukaan tuottaa uusiutuvaa energiaa tonteilla. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ennen kuin kaava-alueella tehdään maarakennustöitä, on torjuttava haitallisia vieraslajeja ja estettävä niiden leviäminen.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Kotimaisia lajikkeita tulee suosia. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin.

Hulevedet:

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AO: vähintään 1 autopaikka/asunto


AP: vähintään 1 autopaikka/asunto

ALP: vähintään 1 autopaikka/120 m²

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely | Ritn.nr/Piir.nro | Dat./Pvm. | | |
|---|--|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| Laga kraft / Lainvoimainen | | | | |
| FGE / VALT | | | | |
| STDS / KH | | | | |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen | | | | |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | | | | |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | 25-24 | | | |
| Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos | 9-24 | 17.6-16.8.2024 | | |
| PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos | 9-24 | 29.5.2024 | | |
|  RASEBORG RAASEPORI | HISINGERS KVARTER FÖRSLAG HISINGERIN KORTTELI EHDOTUS | | | |
| Konsult/Konsultti | stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS | Daterad/Päiväys 1.11.2024 | | |
| Beredare/Valmistelija JA | Arkivnummer/Arkistonumero | Diarienummer/Diarionumero | Planbeteckning/Kaavatunnus | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
| Ritad av/Piirtänyt CL | | RBG/343/10.02.03.00/2024 | 7012 | 25-24 |

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|---|-----------|
| Kommun | Raseborg | Datum för ifyllande | 22.8.2024 |
| Planens namn | Hisingers kvarter | | |
| Datum för godkännande | | Förslagsdatum | |
| Godkännare | | Anmält datum för anhängiggörande | 14.6.2024 |
| Permanent plankod | | Producentens plankod | 7012 |
| Planområdets areal [ha] | 3,2486 | Ny areal för detaljplan [ha] | 1,0641 |
| Underjordiska utrymmenas areal [ha] | | Arealen för den ändrade detaljplanen [ha] | 2,1845 |

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [k-m ²] | Exploatering [e] | Ändring av areal [ha ±] | Ändring av våningsyta [k-m ² ±] |
|----------------------|------------|-----------|--------------------------------|------------------|-------------------------|--|
| Sammanlagt | 3,2486 | 100,00 | 4393 | 0,14 | 1,0641 | -1107 |
| A sammanlagt | 1,8354 | 56,5 | 4393 | 0,24 | 1,3454 | 3193 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | -1,4300 | -4300 |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,6866 | 21,1 | 0 | 0,00 | 0,5581 | 0 |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,7266 | 22,4 | 0 | 0,00 | 0,5906 | 0 |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

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

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring av skyddade byggnader | |
|---------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | [antal] | [k-m ²] | [antal ±] | [k-m ² ±] |
| Sammanlagt | 1 | 339 | 0 | 0 |

Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [k-m ²] | Exploatering [e] | Ändring av areal [ha ±] | Ändring av våningsyta [k-m ² ±] |
|----------------------|---------------|---------------|--------------------------------|------------------|-------------------------|--|
| Sammanlagt | 3,2486 | 100,00 | 4393 | 0,14 | 1,0641 | -1107 |
| A sammanlagt | 1,8354 | 56,5 | 4393 | 0,24 | 1,3454 | 3193 |
| AO | 0,4782 | 26,1 | 1000 | 0,21 | 0,4782 | 1000 |
| ALP/s-1 | 1,3572 | 73,9 | 3393 | 0,25 | 1,3572 | 3393 |
| AL | | | | | -0,4900 | -1200 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | -1,4300 | -4300 |
| YO | | | | | -1,4300 | -4300 |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,6866 | 21,1 | 0 | 0,00 | 0,5581 | 0 |
| VL | 0,6866 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,5581 | 0 |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,7266 | 22,4 | 0 | 0,00 | 0,5906 | 0 |
| LP | 0,1231 | 16,9 | 0 | 0,00 | 0,1231 | 0 |
| Katualueet | 0,6035 | 83,1 | | | 0,4675 | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring av skyddade byggnader | |
|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | [antal] | [k-m ²] | [antal ±] | [k-m ² ±] |
| Sammanlagt | 1 | 339 | 0 | 0 |
| Asemakaava | 1 | 339 | 0 | 0 |