



DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING



Plan namn: **HISINGERS KVARTER**

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

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 9-24**

Typ av dokument: **Beskrivning av utkast 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 xx.xx.2024
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx
	<u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx
	<u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § 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	3
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	3
3.2	Planeringssituationen	10
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	12
4.1	Behovet av detaljplanen	12
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	13
4.3	Deltagande och samarbete.....	13
4.4	Mål för detaljplanen	14
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	15
5.1	Planens struktur	16
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	16
5.3	Områdesreserveringar	17
5.4	Planens konsekvenser.....	18
5.5	Störande faktorer i miljön.....	21
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	21
5.7	Namn	21
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	21
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	21
6.2	Schema för genomförandet	21
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	21
7	KONTAKTINFORMATION	22

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

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

Källmaterial

- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatiетоikkuna (kartta.paikkatiетоikkuna.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 planläggningsprogrammet 2024 som godkänts av Raseborgs stads fullmäktige. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB xx.xx.2024 § xx.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.2024
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2024. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och x åsikt.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och x anmärkning.

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 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 vidsträckta skogsområden och insjöar, i söder och öster till ett småhusområde (AO). Havet ligger på cirka 0,5 km avstånd från planområdet till söder.

Skolverksamheten upphör på området i och med att skolan stängs år 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.

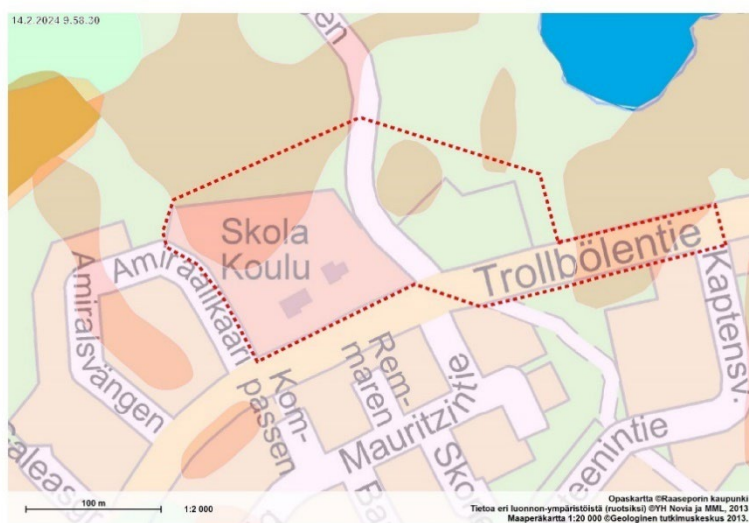


Bild 2. Jordmänskarta (Raseborgs stads karttjänst, 2024). Planområdets jordmån består av morän (ljusare färg) och yligt berg (mörkare färg).

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).

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.

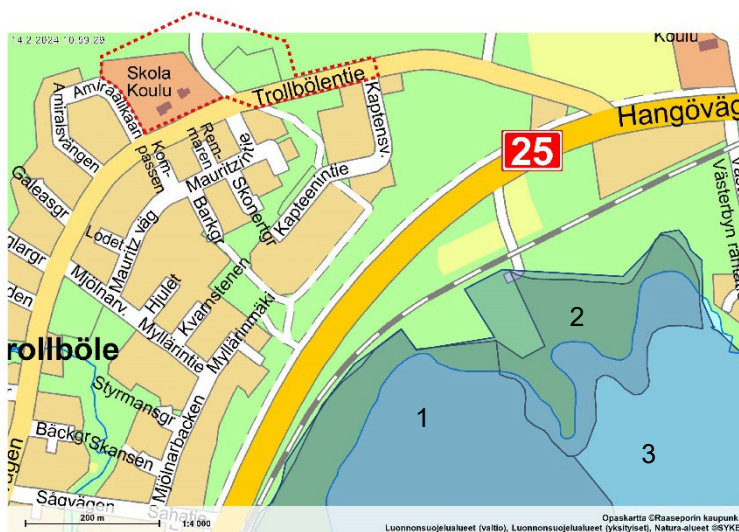


Bild 5. Stadsfjärdens (1) och Hagalunds (2) naturskyddsområden och Hangö och Ekenäs skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde (3) ligger nära planområdet (Raseborgs stads karttjänst, 2024).

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 bebyggt 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 6. Den gamla skolbyggnaden från 1904 totalrenoverades år 1990.



Bild 7. År 1990 byggdes en ny skolbyggnad invid den gamla skolbyggnaden.



Bild 8. Alldeles intill planområdet finns ett bostadshus från 1800-talet.

affärs-, service-, utbildnings- och hälsovårdsbranschen på cykelavstånd.

Rekreation

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

Trafik

Trollbölevägen 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 11. Den gamla skolbyggnaden från 1904 grundrenoverades år 1990.

På området finns inga kända fornminnen.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger invid Trollbölevägen med gång- och cykelväg in till Ekenäs centrum. I området finns kommunalt vatten-, dagvatten- och avloppsnät.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns ingen verksamhet på området som orsakar miljöstörning.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av Raseborgs stad.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

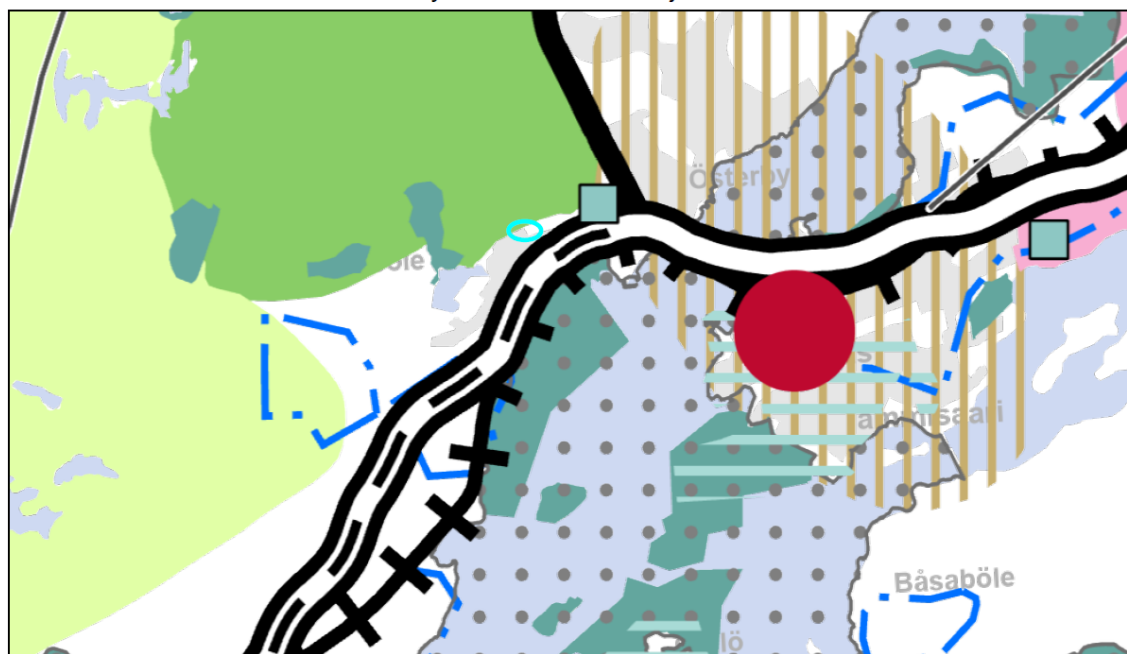
1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar.
2. Ett effektivt trafiksystem.
3. En sund och trygg livsmiljö.
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Landskapsplanering

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.

Nylands förbunds karttjänst



2024-02-14 12:41:20

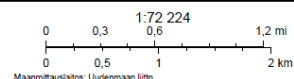
ArcGIS Web AppBuilder
Uudenmaan liitto

Bild 12. Utrag 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 exploateringsstalet 0,30. Vidare finns två områden för närrekreation (VL), gatuområde och ett kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) med våningstalet I och exploateringsstalet 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.

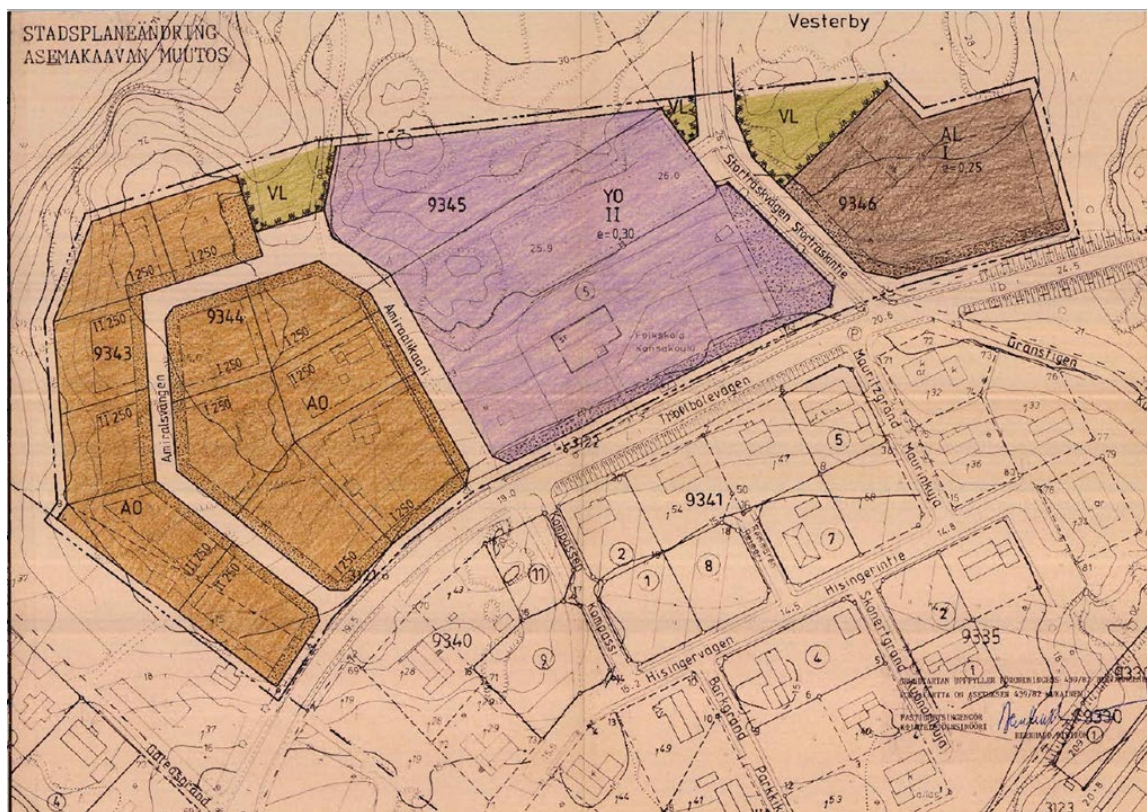


Bild 13. Utdrag ur detaljplan nr. 527–62.

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 närrekreation (VL) samt gata. I och med att skolverksamheten upphör 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. 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 xx.xx.2024 § xx.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.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
- Fingrid Oyj
- 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 kulturhistoriska 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 färdsätt, 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 rekreationsområde. 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.

Intressenternas mål

Framkommer under planläggningens gång.

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. 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.

Övriga mål

Kompletteras under planeringens gång.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Framkommer under planläggningens gång.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

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 sjukvårdstjänster, 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 exploateringsstalet 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 dryga 30 bilplatser.

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 att 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. Med dessa åtgärder strävar man till att skapa ett trivsamt och hållbart område.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden



Kvartersområde för fristående småhus.

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



Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.

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 i fråga om fasadmateriell, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen.

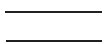
5.3.2 Övriga områden och delområden



Område för närrekreation.



Område för allmän parkering.



Gata

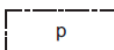


Del av område som ska planteras.

Infart till tomt tillåten genom området.

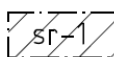


Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



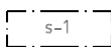
Riktgivande parkeringsplats

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. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.



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



5.4 Planens konsekvenser

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

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

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning

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

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	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. Vatten-, avloppsvatten- och dagvattenledningar finns också i området.
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.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
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-, avlopps- och dagvattenledningar finns att tillgå på området. Avfallshanteringen sköts 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. Vidare finns bestämmelser om planteringar på fastigheterna.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Det befintliga rekreativområdet kan utnyttjas på planområdet, som ligger på gränsen till Västerby friluftsområde.

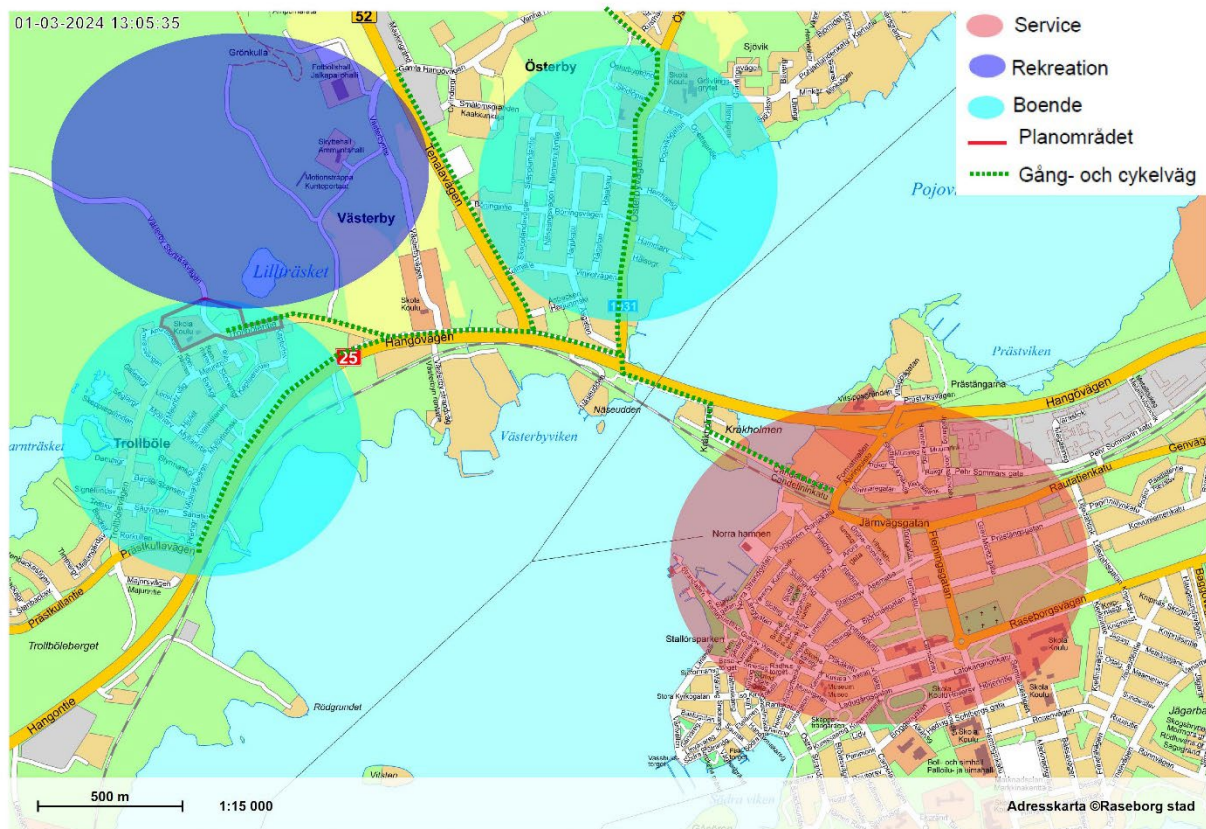


Bild 14. Utbudet av bland annat service och rekreation samt gång- och cykelvägar i närheten av planområdet.

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 redan till stor del bebyggt och planen och planändringen torde inte ha en negativ effekt på den existerande naturen. Den obebyggda delen av planområdet är en väl gallrad ekonomiskog utan betydande värden. I närheten av den gamla skolbyggnaden ska man sträva till att bevara träden och om ett träd fälls, bör ett nytt planteras.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Framkommer under planeringens gång.

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

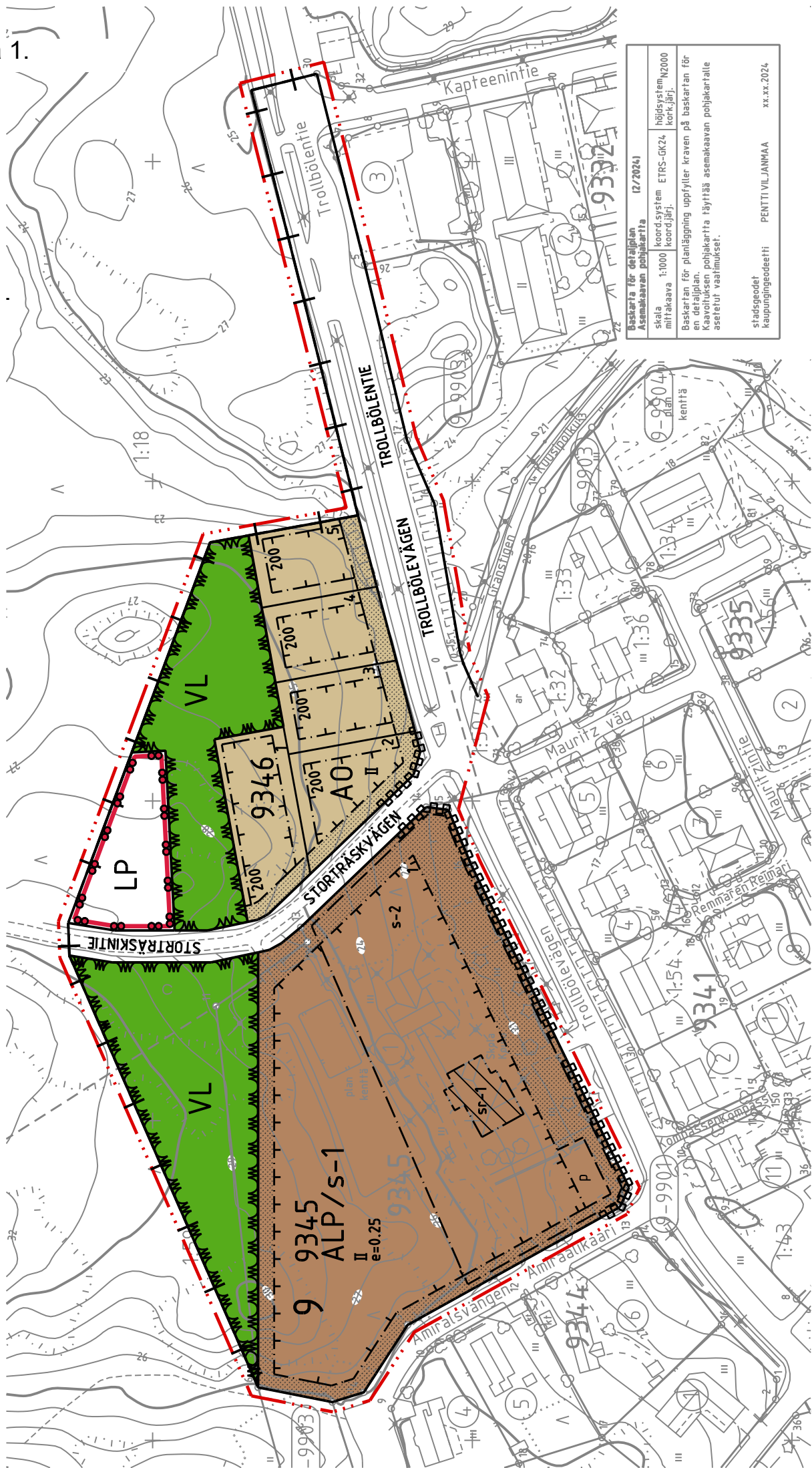
Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

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		12/2024
Asemakaavan pohjakaartta		
skala	koord.system	höjdsystem
mittakaava 1:1000	ETRS-GK24	N2000
	koord.järj.	kont.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet	kaupungeingeodeti	PENTTIVILJANMAA
		xx.xx.2024

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.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

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.

Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I bygganderna får placeras utrymmen för boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso-tjänster, 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 i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektsbeteckning ska skyddas/ byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen.

Område för närrekreation.

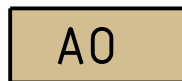
Område för allmän parkering.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

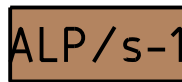
Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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



Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveyspalveluita, julkisia palveluita ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkotit-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä tiloja muihin vastaaviin toimintoihin. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusmateriaalin, mittasuhteiden, pintojen ja väriytyksen osalta.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.





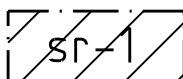
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.		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 taisen 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.		Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.
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. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.		Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, maisemamallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

Byggnadernas huvudmaterial ska vara trä.

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

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter.

Gränserna mellan tomtarna ska inhägnas med planteringar.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats bör planteras.

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

ALP: minst 1 bilplats/120 m²

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

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

Rakennusten päämateriaalin tulisi olla puu.

Alueella rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja mahdollisuuksien mukaan tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

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.

Hulevedet:

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AO: vähintään 1 autopaikka/asunto

ALP: vähintään 1 autopaikka/120 m²

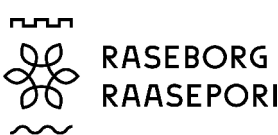
Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	9-24	29.5.2024		
 RASEBORG RAASEPORI	HISINGERS KVARTER UTKAST HISINGERIN KORTTELI LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 30.4.2024		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/343/10.02.03.00/2024	7012	9-24