



RASEBORG
RAASEPORI

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi **HISINGERIN KORTTELI**

Kaavanumero **7012, RBG/343/10.02.03.00/2024**

Koskee
kaavakarttaa **PIIRROS NRO 6-25**

Dokumentin
tyyppi **Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaupunginosassa 9, kortteli 9345, tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18 Vesterby ja 710-410-1-59 Skillnaden sekä katualue.
Kaavalla muodostuu	Kaupunginosassa 9, korttelit 9345 ja 9346 sekä lähivirkistysalueita, yleinen pysäköintialue ja katualueita.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 14.6.2024
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 29.5.2024 § 86 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 29.5.2024 § 86 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 20.11.2024 §179 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 23.4.2025 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Trollbölössä, Trollbölentien vieressä, noin 3 km Raaseporin Tammisaaren keskustasta länteen. Kaava-alue on kooltaan noin 3,2 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hisingerin kortteli.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, liiketoimintaan ja palveluihin sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja ympäristön turvaaminen ja säilyttäminen. Tavoitteena on myös parantaa viereisen ulkoilualueen saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentaminen vierailijoille.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.4	Kaavan vaikutukset.....	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	27
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7	Nimistö	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3	Toteutuksen seuranta	27
7	YHTEYSTIEDOT	28

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite 2. Asemakaavan tilastolomake
- Liite 3. Kaavaluonnoksen lausunnot ja vastineet 1.11.2024
- Liite 4. Kaavaehdotuksen lausunnot ja vastineet 10.3.2025

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjat ja taustaselvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



- Luontoselvitykset Raaseporin Hisingerin korttelissa vuonna 2024
- Ympäristötarkastajan lausunto: Liito-oravaesiintymät Hisingerin korttelissa (kaavaprojekti 7012) 2024

Lähdemateriaalit

- Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Maanmittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raaseporin kaupungin karttapalvelu (karta.raseborg.fi)
- Raaseporin kaupungin lähimetsien hoitoperiaatteet (raseborg.fi)
- Raaseporin kaupungin verkkosivut (raseborg.fi)
- Alueidenkäyttölaki (AKL), 132/1999 (finlex.fi)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA), 895/1999 (finlex.fi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamutokseen teki Raaseporin kaupunki, ja asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyvät Raaseporin kaupungin valtuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2024. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 29.5.2024 § 86.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 29.5.2024
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.6.–16.8.2024. Luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja jätettiin 1 mielipide (Uudenmaanliito ja Fingrid Oyj ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa).
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 16.12.2024 – 24.1.2025. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa (Uudenmaanliitto ja Caruna Oy ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa).

2.2 Asemakaava

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL) muutetaan pientalojen korttelialueeksi (AO). Viereisen ulkoilualueen yhteyteen osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP). Alueen ympäristökulttuurisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti merkittävä koulurakennus suojellaan (sr-1) ja sen ympäristö huomioidaan. Katualueita osoitetaan kortteleiden väliin ja niiden eteläpuolelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.



3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km päässä Tammisaaren keskustasta ja käsittää kiinteistön 710-9-9345-1 kokonaisuudessaan sekä osia kiinteistöistä 710-410-1-18, 710-410-1-59 ja 710-9-9901-0 (katualue). Kyseessä on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), johon kuuluu koulu, toteutumaton asuin- ja yritysalue (AL), kaavoittamattomia metsäalueita ja katualueita. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Västerbyn virkistysalueeseen laajoina metsäalueineen ja järvineen sekä etelässä ja idässä pientaloalueeseen (AO). Meri sijaitsee noin 0,5 km kaava-alueelta etelään.

Koulutoiminta on loppunut alueella, kun koulu suljettiin syksyllä 2024. Asuin- ja yritysalueella ei ole toteutettu nykyisen kaavan mukaisesti, koska sille ei ole tarvetta kaavan sallimassa muodossa. Tällä hetkellä virkistysalueen kävijät pysäköivät koulualueella tai Storträskintien varteen.

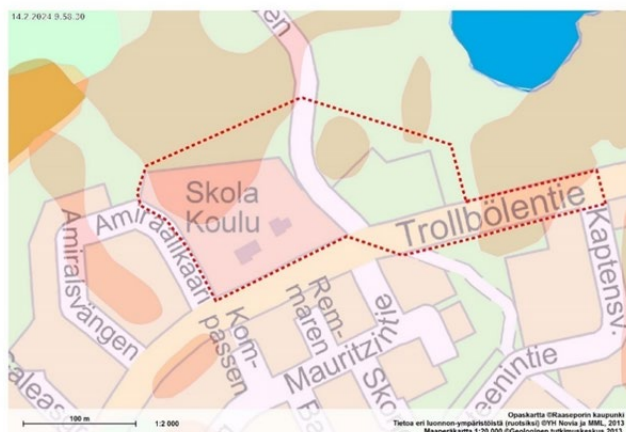
3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueen maisemaa hallitsee 1900-luvun alun vanha koulurakennus ja sen lähiympäristö komeine puustoineen. Myös ulkoilualueen metsäalueet pohjoisessa ja idässä antavat leimansa alueeseen vehreydellään. Etelän ja lännen pientaloalue, jossa taloja on rakennettu useiden vuosikymmenten aikana, on myös tärkeä osa maisemaa. Kaava-alue on yläköä verrattuna etelän pientaloalueeseen.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselkä I:n harjumuodostelmalla ja alue viettää etelään. Kaava-alueen pohjoisosassa on paljaita kallioita. Kaava-alueen maaperä on pääosin moreenia.



Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen

Kuva 2. Maaperäkartta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024). Kaava-alueen maaperä koostuu moreenista (vaaleampi väri) ja pinnallisesta kalliosta (tummempi väri).

Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen



todennäköisyys on arvioitu erittäin pieneksi kaava-alueella karttapalvelussa Happamat sulfaattimaat (gtk.fi).

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue sijaitsee Västerbyn virkistysalueen laitamilla, jossa on laajoja metsäalueita, järviä ja soita. Alue on hieman kumpuileva ja viettää pääasiassa etelään.

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosat koostuvat harvennetusta sekametsästä, jossa kasvaa pääasiassa mäntyjä, mutta paikoin löytyy myös koivuja ja muutama kuusi. Mustikka on elinkelpoinen. Pohjoisosassa esiintyy paljasta kalliota useassa kohdassa. Raaseporin kaupungin lähimetsien hoitosuunnitelman mukaan metsäalueella ei ole erityisiä suojeluarvoja.

Kaava-alueen länsi- ja eteläosat ovat vanhaa koulualuetta nurmikkoineen, istutettuine puineen ja pensaikkoineen sekä sorakenttineen, mutta alueella on myös suuria, komeita mäntyjä, tammia ja koivuja.

Koulun alueen pohjois- ja luoteisosassa on paljasta kalliota ja harvaa mäntymetsää. Storträskintien länsipuolella koulutoiminta on vaikuttanut luontoon ja maastossa on polkuja ja kulumista.



Kuva 3. Kaava-alueella kasvaa suuria, komeita puita.

Ullakolta vanhassa koulurakennuksessa (vuodelta 1904) on havaittu lepakoiden ulostetta, mikä viittaa siihen, että se toimii todennäköisesti ainakin lepakoiden päiväpilona. Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit on lueteltu EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a). Siksi niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai huonontaminen on luonnonsuojelulain 78 §:n mukaan kielletty.

Luontoinventoinnit

Tutkimusalueesta kolmannes on rakennettua ja metsäalueita on hoidettu talousmetsinä. Lahopuuta on hyvin vähän ja metsäalueiden ikärakenne on yksipuolinen, joten niissä ei ole luonnontilaisia luontotyyppejä. Koulun läheisyydessä on paljon polkuja ja paikoin kulunutta maastoa.

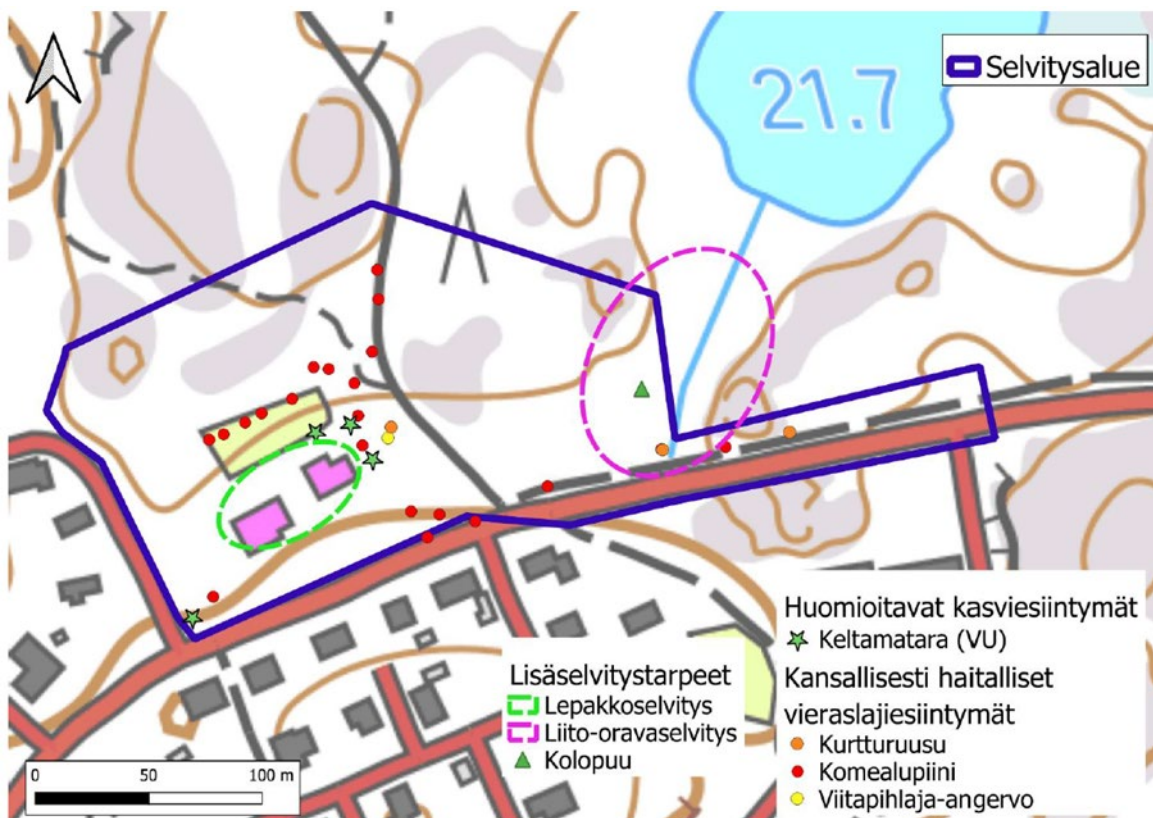
Kaava-alueella ei ole uhanalaisten, luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain luontotyyppejä tai elinympäristöjä. Koulun alueella esiintyy keltamatara (*Galium verum*), joka on vaarantunut laji (VU). Myös vanhoilla männyillä on arvoa.



Kaava-alueella esiintyy haitallisia vieraslajeja kuten komealupiini, kurturuusu, viitapihlaja-angervo sekä isotuomipihlaja ja terttuselja.

Luontoinventoinnin mukaan vanhat koulurakennukset voivat toimia sopivina lisääntymis- ja levähdyspaikkoina lepakoille. Kaava-alueen itäosassa on myös potentiaalinen elinympäristö liito-oraville: sekametsää, jossa kasvaa kuusta, haapaa sekä kolopuu.

Ympäristötarkastaja on tutkinut onttoa puuta ja liito-oravien potentiaalista elinympäristöä eikä löytänyt merkkejä siitä, että alueella olisi liito-oravia. Lisäksi voidaan todeta, että Västerbyn metsäiseltä ulkoilualueelta, joka ympäröi kaava-alueita, ei ole tiedossa havaintoja liito-oravista, vaikka alueella on potentiaalisia elinympäristöjä liito-oravalle. Lähin tiedossa oleva liito-oravan havainto on yli 7 km kaava-alueelta ja suurin osa esiintymistä on yli 10 km kaava-alueelta.



Kuva 4. Yhteenveto luontoinventoinnin tuloksista.



Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi ja hulevesi

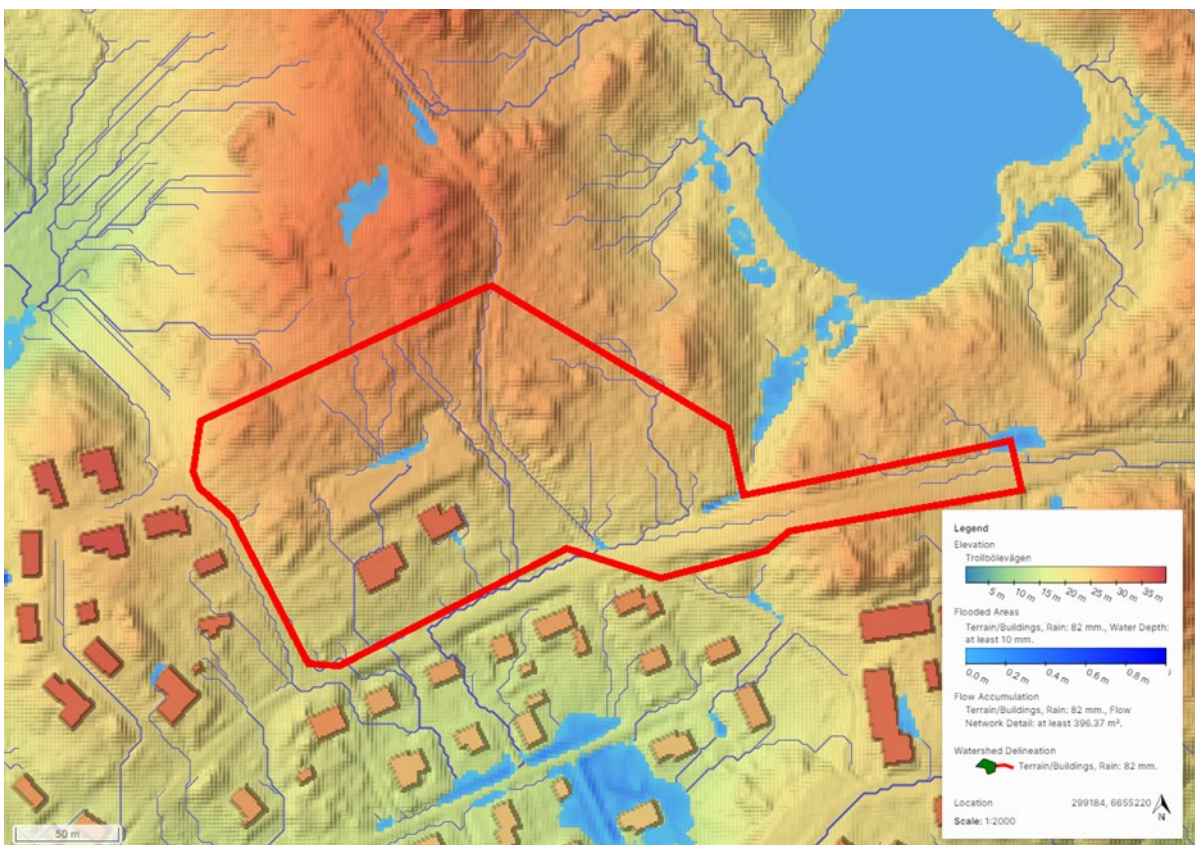
Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 1 kilometri kaava-alueelta lounaaseen.

Lillträsket sijaitsee noin 100 metrin päässä kaava-alueelta koilliseen. Noin sata metriä kaava-alueelta luoteeseen on Bastdal-niminen suo. Meri ja Stadsfjärden sijaitsevat 0,5 km kaava-alueelta etelään.

Kaava-alueelle ei todennäköisesti synny suuria tulva-alueita rankkasateiden sattuessa. Viivyttämällä ja imeyttämällä hulevesiä kaava-alueella voidaan mahdollisesti helpottaa kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevan asuinalueen tilannetta.



Kuva 5. Lillträsket sinisellä värillä koilliseen, Bastdalin suo tummankeltaisella värillä ja Stadsfjärden alakulmassa ruskealla värillä, puro Kvarnträsketin ja meren välillä vaaleanpunaisella värillä. Kaava-alue punaisella katkoviivalla. (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024)



Kuva 6. Ohjeelliset virtausreitit ja tulva-alueet, jos sademäärä on 82 mm. Kaava-alue merkitty punaisella (SCALGO Live 2024).



Luonnonsuojelu

Alueeseen ei kuulu luonnonsuojelutai Natura-alueita tai -kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet ovat suhteellisen lähellä, noin puolen kilometrin päässä. Nämä ovat Stadsfjärdenin luonnonsuojelualue ja Hagalundin luonnonsuojelualue, jotka ovat yksityisiä luonnonsuojelualueita, ja Tammisaaren ja Hangon saariston sekä Pohjanpitäjälahden merensuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



Kuva 7. Stadsfjärdenin (1) ja Hagalundin (2) luonnonsuojelualueet sekä Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualue (3) sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024).

3.1.2 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijaitsee taajamassa noin 3 kilometrin päässä Tammisaaren keskustasta ja sen palveluvalikoimasta.

Kaava-alue sijaitsee ulkoilualueen vieressä. Se rajautuu myös pientaloalueeseen ollen tälle luonnollinen jatkumo. Kaava-alueen eteläpuoleinen alue on aikoinaan ollut peltomaata, jota on rakennettu pientaloilla 1960-luvulta lähtien. Kaava-alueella on vanha koulualue, joka on peräisin 1900-luvun alusta.

Kaupunki-/ taajamakuva

Västerbyn koulu sijaitsee kaava-alueella. Vanha koulurakennus valmistui vuonna 1904 ja se on suojeltu nykyisessä kaavassa sr-merkinnällä. Vuonna 1990 vanha koulurakennus peruskorjattiin ja samaan aikaan rakennettiin uusi koulurakennus. Koulun alueella on leikkivälineitä ja muun muassa kenttä pallopelejä varten. Koulualueen pohjoispuolella ja Storträskintien itäpuolella sijaitsevat kaava-alueen osat eivät ole rakennettuja, vaan sijaitsevat Västerbyn virkistysalueen ja sen laajojen metsäalueiden rajalla.

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella on pääosin 1970- ja 1990-luvuilla rakennettujen pientalojen alue lukuun ottamatta yhtä taloa koulualueen länsipuolella. Raaseporin kaupungin karttapalvelun mukaan talo on rakennettu vuonna 1895 ja se näkyy yhdessä vanhan koulurakennuksen kanssa historiallisissa ilmakuvissa vuodelta 1949.





*Kuva 8. Vanha koulurakennus
vuodelta 1904 peruskorjattiin
vuonna 1990.*



*Kuva 9. Vuonna 1990 rakennettiin uusi
koulurakennus vanhan
koulurakennuksen viereen.*



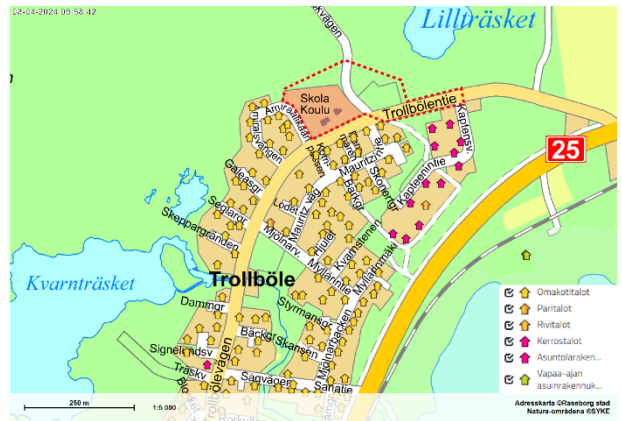
*Kuva 10. Aivan kaava-alueen vieressä
on 1800-luvulta peräisin oleva
asuinrakennus.*



Asuminen

Kaava-alue sijaitsee voimassa olevien kaavojen mukaan rakennetun pientaloalueen vieressä.

Kuva 11. Kaava-alueen vieressä on pientaloalue, jossa on pääosin omakotitaloja (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024).

**Palvelut**

Tammisaaren keskustan palvelut sijaitsevat 3 kilometrin päässä kaava-alueelta. Keskustassa on kauppoja, apteekkeja, pankkeja, ravintoloita, terveystalvia, kirjasto ja paljon muuta. Kävelymatkan päässä kaava-alueelta on kioski (grilli/kahvila) yksityinen Mikaelsskolan ja huoltoasema kahviloineen. Hieman yli 2 kilometrin päässä on Österbyn koulu ja toinen kioski (grilli).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen itäpuolella on Tammisaaren keskusta, jossa on päivittäistavara- ja erikoisliikkeitä sekä kouluja, terveydenhuoltoa, kirjasto ja ravintoloita – muun muassa liike-elämän, palveluiden, koulutuksen ja terveydenhuollon työpaikkoja pyöräilyetäisyydellä.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Västerbyn ulkoilualueen rajalla, mistä löytyy muun muassa kuntoradat, frisbeegolftrata ja grillikatokset.

Liikenne

Trollbölentien kulkee kaava-alueen etelärajalla ja osa siitä kuuluu kaava-alueeseen. Storträskintien kulkee kaava-alueen läpi ja muodostaa kaava-alueella katualueen, jota ei ole toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Jalankulku- ja pyörätien yhdistää kaava-alueen Tammisaaren keskustaan.



Kuva 12. Palvelut ja työpaikat kaava-alueen läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024).



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mauritz Hisingerin koulu, tai Västerbyn koulu, miksi sitä nykyään kutsutaan, sijaitsee kaava-alueella. Marraskuussa 1900 Tammisaaren maalaiskunta sai lahjoituksen paroni Mauritz Hisingeriltä. Hän lahjoitti maata ja rahasumman koulun rakentamiseen Västerbyhyn. Koulurakennus valmistui lukuvuoden alkuun vuonna 1904. Siitä vuodesta lähtien koulua alettiin kutsua Vesterbyn kouluksi. Vanha koulurakennus on suojeltu nykyisessä kaavassa sr-merkinnällä.



Vanhassa koulurakennuksessa tehtiin mittava peruskorjaus vuonna 1990 uuden koulurakennuksen rakentamisen yhteydessä. Uusi rakennus sovitettiin ulkonäöltään, mittasuhteiltaan ja sijainniltaan vanhaan koulurakennukseen.

Kuva 13. Vanha koulurakennus vuodelta 1904 peruskorjattiin vuonna 1990.



Kuva 14. Uusi koulurakennus on sovitettu ulkonäöltään, mittasuhteiltaan ja sijainniltaan vanhaan koulurakennukseen.

Vanhan koulurakennuksen sisätilat ovat kokeneet vuosien varrella suuria muutoksia peruskorjausten ja muutostöiden yhteydessä. Muun muassa vanhat peltiuunit on poistettu ja keittiö siirretty. Koulurakennukseen on asennettu uusia materiaaleja (eristys, seinäkoolaus ja seinämateriaalit, lattiakoolaus ja lattiamateriaalit, äänieristävät kattomateriaalit, keittiökalusteet, WC:t, ikkunat jne.) ja tekniikkaa (mukaan lukien ilmanvaihto ja lämmitys). Näiden muutosten myötä koulua on päivitetty tarpeen mukaan vastaamaan päivän tarpeita. Tämä on kuitenkin tarkoittanut sitä, että sisätilojen suojeluarvot ovat kadonneet.





Kuva 15, 16 ja 17: Luokkahuoneissa on modernit pinnat, uudet ikkunat ja moderni tekniikka. Keittiö ei ole alkuperäisellä paikallaan ja sillä uudet pinnat ja uudet laitteet. Ullakolle on vedetty ilmanvaihtoputket ja rakennettu konehuone ilmanvaihtoa varten.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja. Kivirakenne kaava-alueen länsilaidalla Amiraalikaaren varrella liittyy vielä 1950-luvun lopulla olemassa olleeseen rakennukseen.

Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee Trollbölentien vieressä, jossa on kevyen liikenteen väylä Tammisaaren keskustaan. Osassa kaava-aluetta on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, loput alueesta on vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Kaikki tontit voidaan kuitenkin liittää kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.3 Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaisuudessaan.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käytön edistämistä,



3. elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin tarttumista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

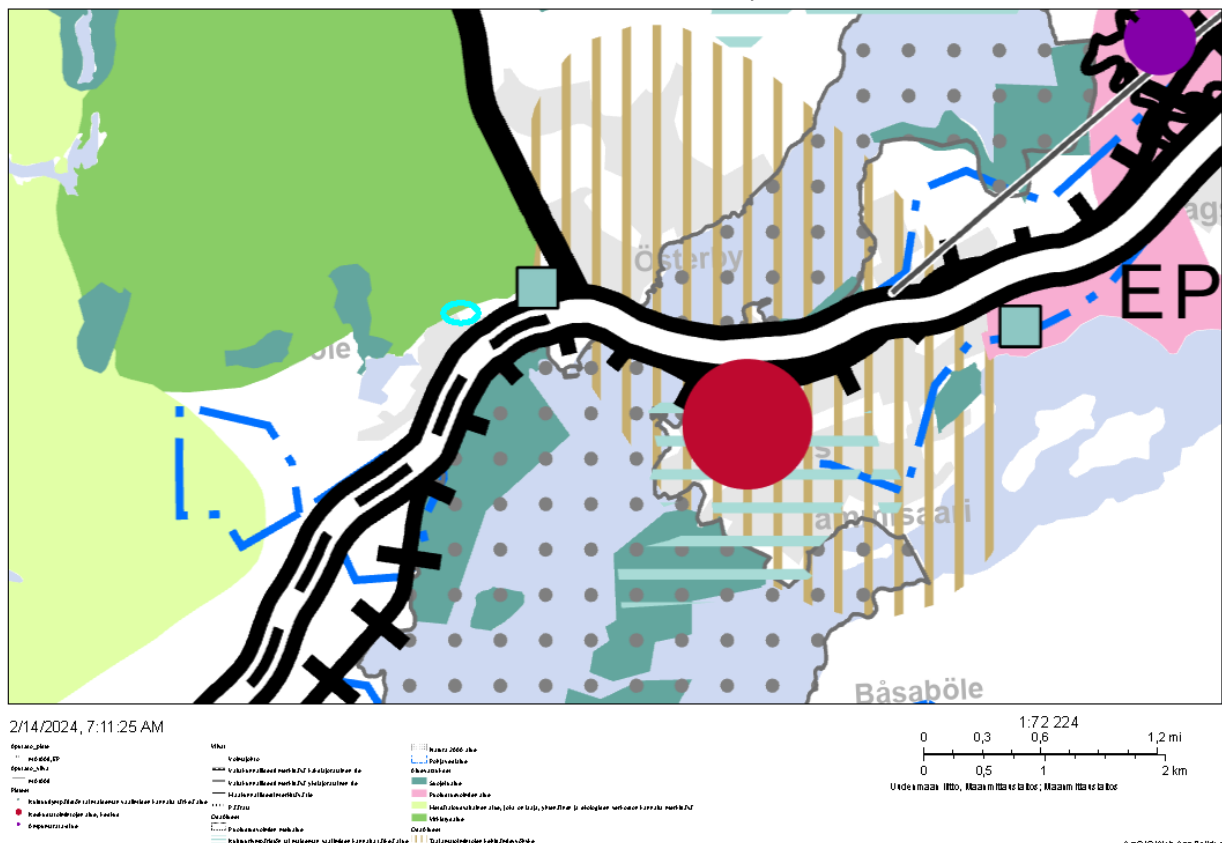
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla.

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Uudenmaan liiton kaavakarttapalvelu



Kuva 18. Maakuntakaavan yhdistelmä, Uudenmaan liitto (kartta.uudenmaanliitto.fi). Kaava-alue turkoosilla ympyrällä.

Yleiskaava

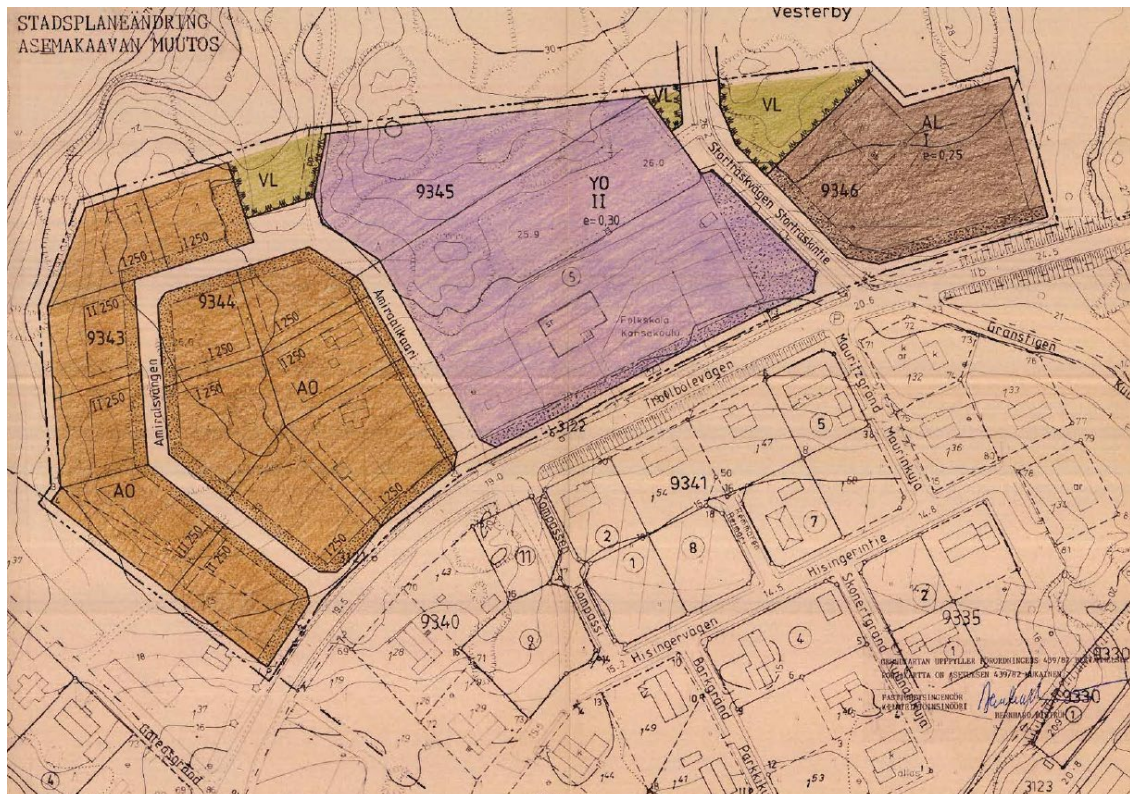
Alueella on osayleiskaava, Tammisaaren läheisyyskaava (1002) vuodelta 1980, jolla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia, jota ei sovelleta rakennuslupien myöntämiseen ja jolla ei ole ohjaavaa vaikutusta kaavoituksessa.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava (527–62) hyväksyttiin 18.9.1990. Kaavassa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku 0,30. Lisäksi on kaksi lähivirkistysaluetta (VL), katualue ja asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL), jonka kerrosluku on I ja tehokkuusluku 0,25. Korttelien 9345 ja 9346 välinen katualue sekä kortteli 9346 AL-alueineen on toteutumatta.

Vanhalla koulurakennuksella vuodelta 1904 on suojelumerkintä sr – suojeltava rakennus.

Kaava-alueella on alueita, joilla ei ole asemakaavaa.



Kuva 19. Ote asemakaavasta nro 527–62.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.



Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole tehty päätöstä erillisestä rakennuskiellosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa (527–62) vuodelta 1990 alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä kaduksi. Koska koulutoiminta loppui alueella vuonna 2024 eikä toimitiloja tarvita nykyisen kaavan sallimassa muodossa, kaavaa on muutettava siten, että alueelle voidaan kehittää uutta käyttöä. Lisäksi Trollbölessä on kysyntää omakotitalotonteille. Kaava vastaa osittain tähän tarpeeseen ja hyödyntää aluetta, joka on jo aiemmin varattu rakentamiseen. Samaan aikaan tavoitteena on parantaa viereisen ulkoilualueen saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentamista sen yhteyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 29.5.2024 § 86.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 14.6.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys



- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry
- Raaseporin Yrittäjät ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan vähintään paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Etelä-Uusimaa (suomeksi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös tarpeen

mukaan muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana mukaan lukien Kaavatori, jossa luonnoksesta on keskusteltu kaupungin eri sektoreiden kesken.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, liiketoimintaan ja palveluihin sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja ympäristön turvaaminen ja säilyttäminen. Tavoitteena on myös parantaa viereisen ulkoilualueen saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentaminen vierailijoille.

Asumisen näkökulmasta kaavan tavoitteena on luoda viihtyisä ja hyvä elinympäristö ja samalla mahdollistaa olemassa olevien rakennusten monipuolinen käyttö rakennusten ja alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen käytön valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on luoda toimiva yhteiskunta ja kestävät liikkumismuodot, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla. Kaava-aluetta koskevat Uusimaakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueella on vanha koulurakennus 1900-luvun alusta. Rakennus on kulttuurisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas ja osoitettu sr-merkinnällä nykyisessä kaavassa. Tavoitteena on suojella rakennusta ja sen arvokasta ympäristöä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimiva, kestävä ja vetovoimainen alue asumiselle, elinkeinotoiminnalle ja/tai palvelutuotannolle, jossa vallitseva kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö otetaan huomioon. Samalla huomioidaan olemassa olevat luontoarvot. Uudet rakennukset mukautetaan ympäristöön, ja niiden on muodostettava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja värimaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus olemassa olevien rakennusten kanssa. Osoittamalla alue, johon retkeilijät voivat pysäköidä, parannetaan ulkoilualueen saavutettavuutta ja parannetaan pysäköinnin organisointia.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavaluonnoksesta annettiin yhteensä 10 lausuntoa ja 1 mielipide (Uudenmaan liitto ja Fingrid Oyj ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa). Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä ja vastineet niihin löytyvät kaava-asiakirjojen liitteistä.

Asemakaavaehdotuksesta annettiin yhteensä 9 lausuntoa (Uudenmaan liitto ja Caruna Oy ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa). Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet löytyvät kaava-asiakirjojen liitteistä.

Kaupunki

Kaupungin tavoitetta mahdollistaa asuinkäytön, yritys- ja palvelualueen joustava kehittäminen rinnakkain alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja ympäristön turvaamisen ja säilyttämisen kanssa tarkennettiin vaatimuksella liikenneturvallisuuden parantamisesta suunniteltujen omakotitalojen pihaliittymillä. Lisäksi kaupunki haluaa suojella ulkoilualueita ja varmistaa, että parkkipaikka sijaitsee sopivalla paikalla ja uudet tontit vastaavat tarvetta.

ELY-keskus

ELY-keskuksen tavoitteena on suojella luontoa – kasvi- ja eläinkunnan monimuotoisuutta siten, että luonnonympäristöä suojellaan parhaalla mahdollisella tavalla. Lisäksi ELY-keskuksen tavoitteena on kulttuuriympäristön, liikenneturvallisuuden ja hulevesien hallinnan turvaaminen.

Länsi-Uudenmaan museo

Länsi-Uudenmaan museon tavoitteena on suojella rakennettua kulttuuriympäristöä ja erityisesti vanhaa koulurakennusta kokonaisuudessaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava mahdollistaa erilaisia asumismuotoja kaava-alueella. Lisäksi mahdollistetaan tiloja kaupoille, toimistoille, majoitustiloille, terveyspalveluille, julkisille palveluille ja vanhusten palveluasumiseen sekä kokous-, koulutus-, päiväkot-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja sekä tiloja vastaavaan toimintaan. Ulkoilualueelle tulee pysäköintialue vierailijoille.





Kuva 20 ja 21. Pari karkeaa kuvaa siitä, miltä rakennusmassat voisivat näyttää kaava-alueella.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle osoitetaan pientalojen korttelialue (AO), jolla jokaisella kiinteistöllä voidaan rakentaa asuinrakennus ja siihen liittyvät talousrakennukset, sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP), johon voidaan sijoittaa asunto-, kauppa-, toimisto-, majoitus-, terveys-, julkisia palveluja ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkot-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä tiloja vastaavaan toimintaan. Lisäksi osoitetaan lähivirkistysalueita (VL), katualueita ja yleinen pysäköintialue (LP). Kaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa koulurakennusta ympäristöineen.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen (AO) korttelialueen rakennusoikeus on 200 k-m² tonttia kohden, kerrosten lukumäärä on II. Erillispientalojen korttelialueelle osoitetaan siten uudisrakentamiseen yhteensä 1 000 k-m².

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten (ALP) korttelialueen tehokkuusluku on 0,25 ja kerrosten lukumäärä II. Korttelialueen olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus on noin 640 k-m². Uudisrakennuksiin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 750 k-m². Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueen (ALP) rakennusoikeus on yhteensä noin 3 390 k-m².

Näin ollen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä noin 4 390 k-m² rakennusoikeutta. Yleiselle pysäköintialueelle mahtuu noin 20–30 pysäköintipaikkaa riippuen siitä miten pysäköintialue toteutetaan.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on mahdollista perustaa erilaisia yritys- ja palvelutoimintoja (ALP), jotka voi palvella alueen asukkaita, mutta myös esimerkiksi täydentää ulkoilualueen yhteydessä olevaa palveluvalikoimaa. Tammisaaren keskustan palvelut sijaitsevat noin 3 kilometriä kaava-alueelta. Kioski, yksityinen koulu ja huoltoasema sijaitsevat kävelymatkan päässä kaava-alueelta, koulu ja muun muassa kioski reilut kaksi kilometriä alueelta.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksella uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan vallitsevaan ympäristöön ja alueella olemassa oleviin rakennuksiin. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas koulurakennus suojellaan, lähiympäristö säilytetään ja koulurakennuksen läheisyydestä kaadetut puut korvataan uusilla. Lisäksi kaavassa on määräyksiä siitä, miten tuleva pysäköinti toteutetaan siten, että olemassa olevat puut säilytetään mahdollisimman hyvin (viherpysäköinti). Pihat on istutettava, puita on suojeltava ja kotimaiset kasvit on asetettava etusijalle. Olemassa olevat luontoarvot otetaan asianmukaisesti huomioon määräyksillä, joilla muun muassa turvataan lepakoiden olemassaolo alueella. Näillä toimenpiteillä pyritään luomaan viihtyisä, vihreä ja kestävä alue.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO

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

Selitys: Tarkoitus on, että tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia pientaloja. Uudet rakennukset rakennetaan siten, että ne muodostavat sijainniltaan, muodoltaan, mitoiltaan, katon muodoltaan, värimaailmaltaan sekä julkisivun, ikkunoiden ja ovien muotoilultaan yhtenäisen kokonaisuuden Trollbölen alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Ajatuksena on, että ulkoalueen laitamilla olevilla tonteilla on vihreä luonne. Puut ovat tärkeitä, koska ne viivästyttävät hulevesiä äärimmäisissä sääolosuhteissa, sitovat hiilidioksidia, viilentävät kuumalla säällä ja sitovat epäpuhtauksia. Tonteilla tavoitteena on tuottaa uusiutuvaa energiaa ja noudattaa yleistä kestävän kehityksen ajattelutapaa.

ALP/s-1

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-, päiväkot-, 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 värityksen osalta. Lisäksi suojellun koulurakennuksen läheisyydessä olevat uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne soveltuvat sijainniltaan ja mittakaavaltaan siihen siten, että koulurakennuksen hallitseva asema alueella säilyy. Suojeltua rakennusta ympäröivän piha-alueen tulee pitää väljästi rakennettuna.

Selitys: Rakentaminen vanhan koulurakennuksen läheisyyteen on mukautettava siihen, jotta arvokas kulttuuriympäristö säilyy ja vanha koulurakennus säilyttää hallitsevan asemansa kaupunkikuvassa. Samalla pyritään mahdollistamaan vanhojen rakennusten monipuolinen käyttö niin että ne saavat pitkän elinkaaren kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.



5.3.2 Muut alueet ja osa-alueet

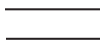


Lähivirkistysalue.

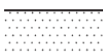


Yleinen pysäköintialue, joka tulee toteuttaa luontevaksi osaksi ympäristöä. Alueen rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää olemassa olevaa puustoa ja autopaikat tulee sijoittaa loimittain kasvillisuuden kanssa. Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee käyttää.

Selitys: Alueen tarkoituksena on luoda parkkipaikka ulkoilualueella vieraileville. Samalla pyritään vaikuttamaan ympäristöön mahdollisimman vähän ja sijoittamaan parkkipaikka tarkoituksenmukaiselle paikalle luontoa mukaillen. Tavoitteena on säilyttää puusto mahdollisimman laajalti ja käyttää pintamateriaaleja, jotka läpäisevät hulevedet. Pysäköintialueen sijoittaminen Storträskintien itäpuolelle on perusteltua maaston kannalta, koska se sopii paremmin pysäköintialueen rakentamiseen verrattuna länsipuoleen, joka on kallioinen ja kivinen ja vaatisi paljon maanrakennustöitä. Lisäksi sijainti hieman etäämmällä AO-tonteista on perusteltu, koska alue pysäköintialueen ja tonttien välillä on kallioinen ja vaatisi suuria maaston muokkauksia, kuten esimerkiksi räjäytystöitä.



Katu.



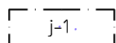
Istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Selitys: Tarkoitus on, että istutusten tulee perustua kotoperäisiin luonnonlajeihin, jotka soveltuvat kulttuuriympäristöön ja ulkoilualueen läheisyyteen.



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

Selitys: Koska tonttien pihaliittymät on vaikea toteuttaa eri tavalla kuin kaavassa on esitetty muun muassa maaston takia, liikenneturvallisuutta pyritään lisäämään luomalla hyvä näkyvyys. Lisäksi Trollbölentie voidaan varustaa varoitusmerkeillä ja nopeustöyssyillä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi entisestään.



Kierrätyspisteelle/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

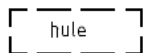
Selitys: Kaava-alueella on kierrätyspiste syvine keräysastioineen, ja kaavassa on varattu kierrätyspisteelle ohjeellinen sijainti, jotta sitä voidaan tulevaisuudessa laajentaa useammilla jäteastioilla tarpeen mukaan.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

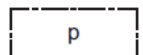
Selitys: Pihaliittymiä rajoittamalla voidaan parantaa liikenneturvallisuutta.





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

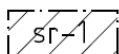
Selitys: Näitä alueita voidaan käyttää hulevesien pidättämiseen, jos näyttää siltä, että on tarvetta siihen.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

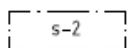
Selitys: Koska nykyisin on toimiva pysäköintialue, osoitetaan se asemakaavassa ohjeelliseksi pysäköintialueeksi, jotta sitä voidaan käyttää jatkossakin pysäköintiin ilman, että tarvitsisi rakentaa uutta pysäköintialuetta. Koska korttelitehokkuus on alhainen, asemakaavaan ei merkitä lisää pysäköintipaikkoja – jos tarvetta ilmenee, ne voidaan tapauskohtaisesti ratkaista asemapiirustuksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

5.3.3 Suojelukohteet



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. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Rakennuksessa harjoitettavan toiminnan tulee olla luonteeltaan sellaista, ettei se vaaranna rakennuksen ja sen arvojen säilymistä.

Selitys: Määräyksen tarkoituksena on säilyttää vanha rakennus ja varmistaa, että sitä voidaan tulevaisuudessa käyttää ja hyödyntää siihen tarkoitukseen, johon se soveltuu.



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.

Selitys: Puilla on tärkeä rooli arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja kaupunkikuvassa. Puut ovat tärkeitä myös siksi, että ne viivyttävät hulevesiä äärimmäisissä sääolosuhteissa, sitovat hiilidioksidia, viilentävät kuumalla säällä ja sitovat epäpuhtauksia. Puut ovat tärkeitä myös lepakoille, niiden elinympäristölle ja ruokailureiteille. Olemassa olevien koulurakennusten korjauksissa lepakot tulee huomioida, jotta niiden reitit ullakolle ja kattorakenteisiin säilyvät. Reittejä ovat kattopeltien ja savupiippujen väliset raot sekä räystäiden kolot. On tarkoituksenmukaista tehdä lepakkokartoitus ennen isompaa remonttia tai vastaavaa, jotta saadaan selville lepakkojen ajankohtainen tilanne ja voidaan parhaalla mahdollisella tavalla huomioida ja suojella niitä.



5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

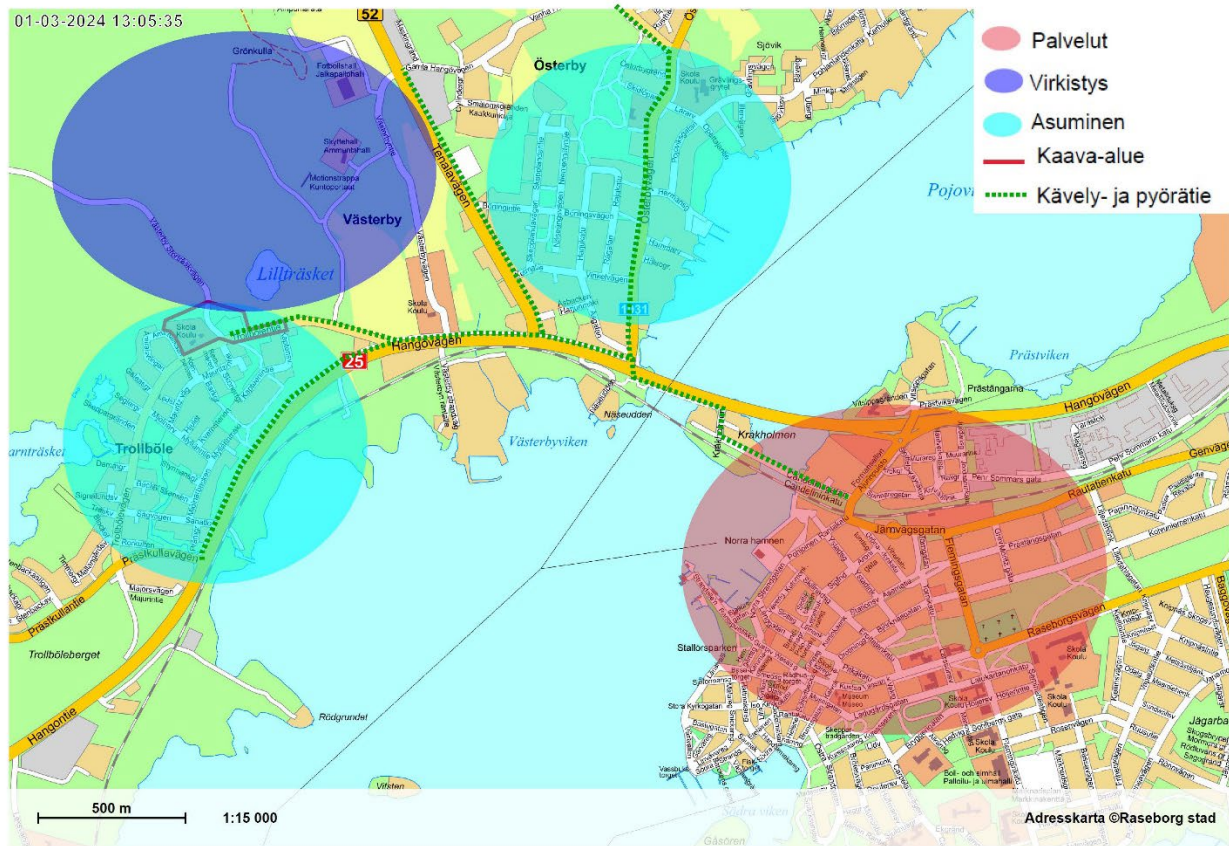
Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue sijaitsee taajama-alueella, joka on rakennettu pääasiassa pientaloilla. Alueella on olemassa oleva infrastruktuuri ja sijaitsee noin 3 kilometrin päässä asukkaita palvelevista palveluista.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhteiskuntarakennetta. Kaava-alue sijaitsee kadun vieressä, jossa on kevyen liikenteen väylä. Osassa aluetta on myös kaupungin vesi- ja jätevesiputkia ja on mahdollista yhdistää loput alueesta vesi- ja jätevesijärjestelmään.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavaan merkitty asuminen vastaa muun muassa erillispientalotonttien kysyntään.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	Palvelut ovat saatavilla muutaman kilometrin päässä ja kaava mahdollistaa myös niitä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuuotosalue sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tammisaaren matkakeskuksesta. Jalankulku- ja pyörätie yhdistää kaava-alueen Tammisaaren keskustaan. Osassa aluetta on vesi- ja jätevesiputkia ja on mahdollista yhdistää loput alueesta vesi- ja jätevesijärjestelmään. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevan jätehuoltojärjestelmän puitteissa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen laitamilla ja rajoittuu Västerbyn virkistysalueeseen. Kaava-alue on rauhallinen ja turvallinen asuinalue, jossa on hyvät mahdollisuudet terveelliseen elämäntapaan.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alue on asuinalue, jossa on mahdollisuus harjoittaa pienimuotoista yritystoimintaa esimerkiksi erilaisten palveluiden muodossa. Muuta liiketoimintaa on Österbyn ja Tammisaaren taajamissa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta uutta, eikä sen lähistöllä sijaitse ennestään erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva pysyvät yhtenäisenä. Laadukas maisemakuva varmistetaan määräyksillä siitä, miten ympäristöä suojellaan ja miten uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevat luontoarvot otetaan asianmukaisesti huomioon.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Olemassa olevaa virkistysaluetta voidaan käyttää kaava-alueella, joka sijaitsee Västerbyn virkistysalueen rajalla.





Kuva 22. Palvelu- ja virkistystarjonta sekä kevyen liikenteen väylät kaava-alueen läheisyydessä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ja kaavamuutoksella ei ole kaupunkikuvallisia kielteisiä vaikutuksia, sillä määräyksissä on huomioitu arvokas kulttuuriympäristö ja vanha kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas koulurakennus.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on osittain rakennettu, ja osalla alueesta näkyy koulutoiminnan jälkiä. Osa alueesta koostuu hoidetuista talousmetsistä. Alueella tehdyn luontoinventoinnin mukaan alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppisiä eikä luontotyyppisiä tai elinympäristöjä, jotka tulisi suojella luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisesti, eikä myöskään luonnontilaisia luontotyyppisiä. Alueella on lepakoita, jotka käyttävät vanhaa koulurakennusta ainakin päiväpiilopaikkanaan. Alueen rakentaminen vaikuttaa haitallisesti luonnonympäristöön, mutta haittavaikutuksia voidaan minimoida kaavamääräyksillä säilyttämisestä sekä ohjaamalla uudisrakentaminen alueille, joilla ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Lepakoiden levähdyspaikat huomioidaan kaavassa ja rakennuksista ja ympäristöstä huolehditaan niin, että lepakot pääsevät käyttämään näitä levähdyspaikkoja. Kaavassa edellytetään myös, että puut säilytetään kaava-alueella päiväpiilojen läheisyydessä (s-2). Jos suunnitellaan suurta remonttia tai rakennuksen purkamista, on laadittava lepakkoinventointi. Tämä johtuu siitä, että tällaisissa tapauksissa on tärkeää tietää nykytilanne, kun näitä toimenpiteitä suunnitellaan. Kauan etukäteen tehty tutkimus ei välttämättä vastaa nykytilannetta, eikä lepakoita siten voida ottaa asianmukaisesti huomioon.

Trollbölentien varrella sijaitsevat vanhat komeat männyt ovat arvokkaita maisemalle ja ympäristölle. Tästä syystä kaavassa on määräys, että vanhan koulurakennuksen läheisyydessä olevat puut on pyrittävä säilyttämään. Samoin osa olemassa olevista puista on säilytettävä pientalotonteilla. Puuston suojelu edistää muun muassa hiilensidontaa, hulevesien hallintaa ja luonnon monimuotoisuutta.

Suunniteltu pysäköintialue toteutetaan niin sanottuna vihreänä pysäköintialueena, jossa otetaan huomioon olemassa oleva luonto ja pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa ja kasvillisuutta.

Näillä toimenpiteillä pyritään minimoimaan alueen laajentamisen ja käytön luontoon ja ympäristöön kohdistuvat negatiiviset vaikutukset. Luontoarvot otetaan asianmukaisesti huomioon, ja olemassa oleva kasvillisuus pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Rakentaminen sijoitetaan alueille, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja, ja hyödynnetään jo ihmistoiminnan muokkaamia alueita.

5.4.4 Muut vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle osoitetut erilaiset asumisvaihtoehdot merkitsevät alueen väestön kasvua, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus mahdollisuuksiin ylläpitää ja parantaa alueen palveluita. Mahdollisuus perustaa uusia palveluita vaikuttaa positiivisesti myös koko alueeseen. Kortteleiden rakentamisella ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia naapurikortteleiden asukkaiden hyvinvointiin.

Liikennetarkaisujen vaikutukset

Pientalotonttien pihaliittymien rakentamisella suoraan Trollbölentien varrella voidaan katsoa olevan negatiivinen vaikutus liikenneturvallisuuteen. Kaavan määräykset näkemäalueesta parantavat kuitenkin tilannetta ja liikenneturvallisuutta. Muuten liikenne alueelle todennäköisesti muuttaa luonnettaan, koska liikenteessä liikkuu vähemmän koululaisia, mikä tekee liikenteestä rauhallisempaa ja ennakoitavampaa.

Uusi yleinen pysäköintialue LP/s edistää Västerbyn virkistysalueen käyttöä, mikä on Uudenmaan maakuntakaavan alueen suunnittelumääräyksen mukaista: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot.”*



5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, eikä kaavasta ja kaavamuutoksesta aiheudu ympäristöhaittaa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.



7 YHTEYSTIEDOT

Maankäyttösuunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

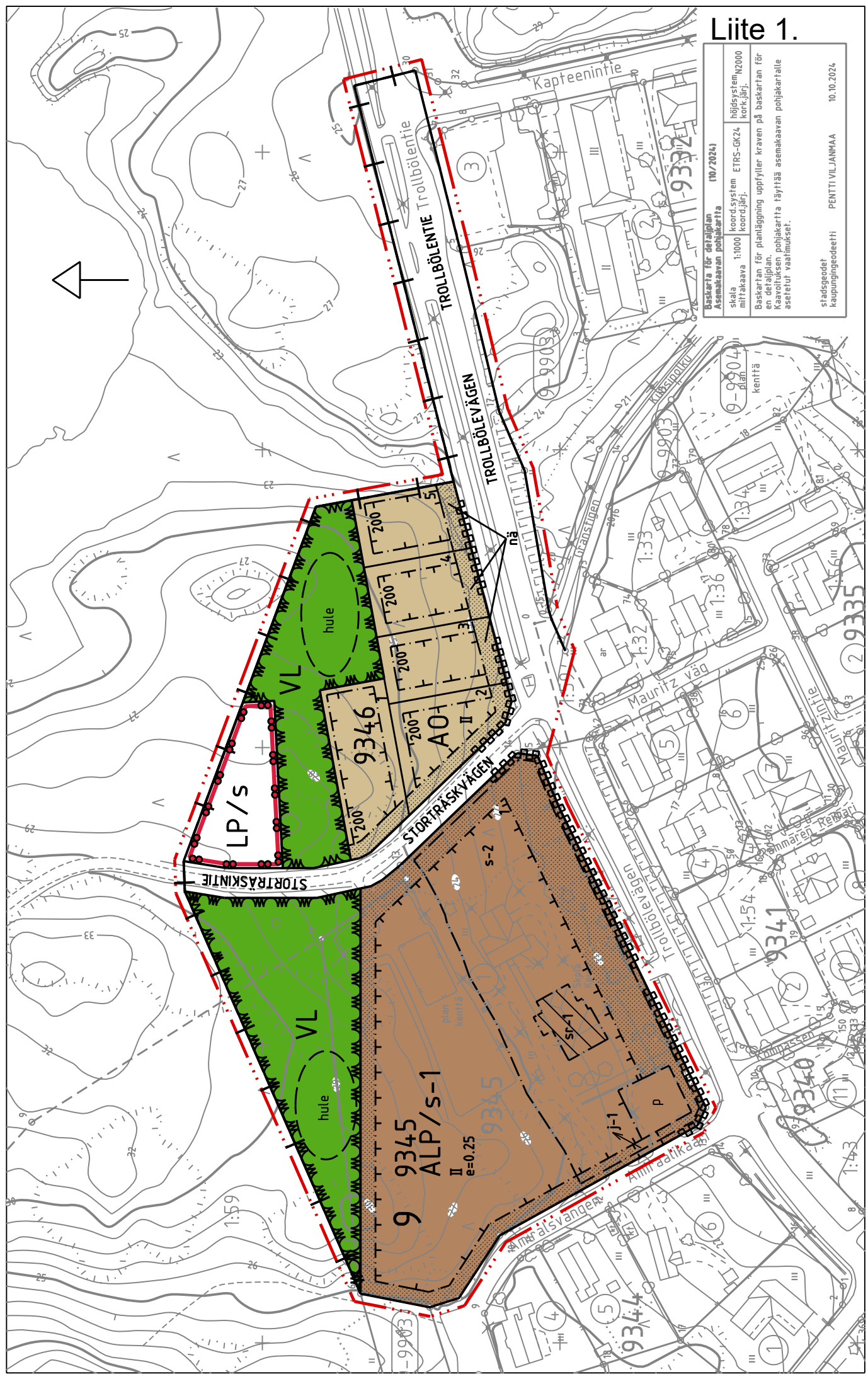
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Baskartar för detaljplan Asemakaavan pohjakartta	10/2024)	skala mitakaava	1:1000	koordinat koord.yöj.	ETRS-GK24	höjdsystem N2000 korj.järj.	Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för detaljplan. Kaavituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.	stadsgodot kaupungingeodetti	PENTTILV/JANMAA	10.10.2024
---	----------	--------------------	--------	-------------------------	-----------	-----------------------------------	---	---------------------------------	-----------------	------------



RASEBORGS STAD HISINGERS KVARTER

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.

RAASEPORIN KAUPUNKI HISINGERIN KORTTELI

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 9, kortteli 9345,

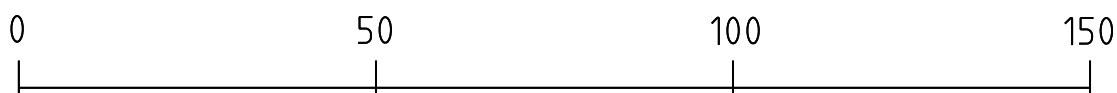
tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18

Vesterby ja 710-410-1-59 Skillnaden
sekä katualue.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 9, korttelit 9345 ja

9346 sekä lähivirkistysalueita, yleinen
pysäköintialue ja katualueita.



SKALA 1:1000

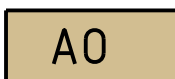
MITTAKAAVA 1:1000

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 byggnaderna 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.
Nya byggnaders fasader bör utformas så att
de i fråga 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. Gårdsområdet
kring den skyddade byggnaden ska hållas
glenst bebyggt.

Område för närrekreation.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispienalojen 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, terveys-
palveluita, julkisia palveluita ja vanhusten
palveluasumista sekä kokous-, koulutus-,
päiväkot-, 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 värityksen 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. Suojeltua rakennusta
ympäröivä piha-alue tulee pitää väljästi
rakennettuna.

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.



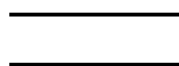
Rakennusala.

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



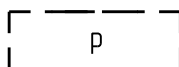
Istutettava alueen osa.
Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Gata.



Katu.

Riktgivande parkeringsplats.



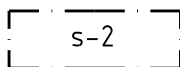
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



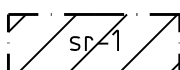
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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 daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaderna. Vid större renoveringar av byggnaderna eller om man planerar rivning av en byggnad bör en fladdermusinventering uppgöras.



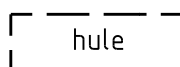
Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puuta. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden. Vanhoissa koulurakennuksissa voidaan olettaa, että lepakoilla on päiväpiiloja. Rakennusten ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee 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, ettei se 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.



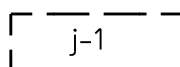
Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyksratkaisuja.

För friskt område reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får inom frisktområdet 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.

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, trafikområde eller lekplats bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden.

Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³.

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 försämma förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Om det på ett parkeringsområde byggs dagvattenbrunnar, ska de förses med oljeavskiljare.

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, massoittelun, 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 tarkoitetut 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, liikenteeseen tai leikkipaikkana, on istutettava. Kotimaisia lajikkeita tulee suosia. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³.

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.

Mikäli pysäköintialueelle rakennetaan hulevesikaivoja, tulee ne varustaa öljynerottimilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AO: vähintään 1 autopaikka/asunto

AP: 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			6-25	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			25-24	16.12.2024-24.1.2025
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			25-24	20.11.2024
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		Daterad/Päiväys
		JOHANNA BACKAS		12.3.2025
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
JA		RBG/343/10.02.03.00/2024	7012	6-25
Ritad av/Piirtänyt				
CL				

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	3.3.2025
Kaavan nimi	Hisingerin kortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.11.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7012
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2486	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,0641
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1845

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,2486	100,00	4393	0,14	1,0641	-1107
A yhteensä	1,8354	56,5	4393	0,24	1,3454	3193
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,4300	-4300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6866	21,1	0	0,00	0,5581	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7266	22,4	0	0,00	0,5906	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	339	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,2486	100,00	4393	0,14	1,0641	-1107
A yhteensä	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 yhteensä						
Y yhteensä					-1,4300	-4300
YO					-1,4300	-4300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6866	21,1	0	0,00	0,5581	0
VL	0,6866	100,0	0	0,00	0,5581	0
R yhteensä						
L yhteensä	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 yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	339	0	0
Asemakaava	1	339	0	0

Hisingerin kortteli asemakaava ja asemakaavan muutos / Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

LAUSUNNOT LUONNOS

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
1	Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) UUDELY/10955/2024 13.9.2024	ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos ei anna riittävää kuvaa kaavan vaikutuksista kaava-alueen luontoon ja sen erityispiirteisiin. Toisin kuin selostuksessa annetaan ymmärtää kaavan yhteydessä ei ole arvioitu kaavan vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin tai laajemmin luonnon monimuotoisuuteen. Lisäksi luontovaikutusten arviointia käsittelevässä kappaleessa 5.4.3. todetaan virheellisesti, että alue olisi suurelta osin rakennettua, eikä kaavamuuoksella olisi kielteisiä vaikutuksia olemassa olevaan luontoon. Toisin kuin kaavaselostuksen luonnoksessa annetaan ymmärtää, selvästi yli puolet kaava-alueesta on nykytilassaan rakentamatonta aluetta, jonka nykyiset eliölajit ja luontotyytit tulevat kaavan toteuttamisen yhteydessä suurelta osin häviämään. Tällä on kielteinen vaikutus olemassa olevaan luontoon ja asia on syytä todeta kappaleessa 5.4.3. ja arvioida asianmukaisesti. ELY-keskus katsoo, että kaavaa varten tulee toteuttaa luontoselvitys, jonka havainnot ja johtopäätökset otetaan kaavan laatimisen lähtökohdaksi. Luontoselvityksessä tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdolliseen lehtoneidonvaipan esiintymiseen Lillträsketin lounaispuolella sekä mahdolliseen kallioketoalueeseen Amiraalikaaren ja urheilukentän välissä. Lehtoneidonvaippa on luonnonsuojelulailla (74 §, 9/2023) rauhoitettu laji, josta on yksittäinen vanha havainto Trollbölentien varresta kaava-alueen itäpuolelta.	Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, kaava-alueelle on tehty luontoinventointi kesällä 2024. Selostusta täydennetään yhteenvedolla luontoinventoinnin tuloksista. Luontoinventoinnin tulokset otetaan asianmukaisesti huomioon. Luvussa 5.4.3 korjataan virheellinen kuvaus siitä, että alue on pääosin rakennettua ja arvioidaan alueen rakentamisen seurauksia luonnolle. Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, kaava-alueelle on tehty luontoinventointi kesällä 2024. Selostusta täydennetään yhteenvedolla luontoinventoinnin tuloksista. Luontoinventoinnin tulokset otetaan asianmukaisesti huomioon. Luvussa 5.4.3 korjataan virheellinen kuvaus siitä, että alue on pääosin rakennettu, arvioidaan alueen laajentamisen vaikutuksia luontoon ja miten alueen kehittämisen yhteydessä syntyvät negatiiviset vaikutukset pyritään minimoimaan. Luontoinventoinnissa lehtoneidonvaippaa ei löytynyt kaava-alueelta. Ympäristötarkastaja kävi kesällä 2023 ja 2024 kaava-alueen ulkopuolella olevalla lehtoneidonvaipan havaintopaikalla, ja totesi, että esiintymä vaikuttaa hävinneen. Seuraava tarkastuskäynti on suunniteltu kesäksi 2025 tilanteen seuraamiseksi.

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		Amiraalikaaren ja koulun urheilukentän välinen kallioinen niittyalue on vanhojen ilmakuvien perusteella ollut kasvillisuudeltaan avointa ja ketomaista vähintään 1950-luvulta asti mutta todennäköisesti huomattavasti kauemmin. Mahdolliseen perinnebiotooppiin viittaa vanhan torpan paikka samalla kohdalla ns. Senaatin kartastossa (1870–1907). Käytettävissä olevien valokuvien perusteella kohde on mahdollisesti karu kallioketo tai heinäketo, jotka molemmat ovat äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppejä. ELY-keskus toteaa, että kaavamuutokseen sisältyvä kaavamääräys (sr- 1) huomioi asianmukaisella tavalla arvokkaan vanhan Mauritz Hisingerin / Västerbyn koulun suojelutavoitteet. Korttelissa ALP/s tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakentamisen sijoitteluun. Luontevimmin tämä tapahtuisi sitovin rakennusalojen ja kerrosalamäärin, kuten AO-korttelissa on tehty. Kaavaluonnoksen kortteli AO sisältää viisi tonttia, joista kolmelle tontille pääsy on suunniteltu järjestettävän suoraan kokoojakatuna toimivalta Trollbölentietä kadun varressa olevan pp/jk -tien yli. ELY-keskus kiinnittää huomiota ratkaisusta aiheutuvaan liikenneturvallisuusriskiin. ELY-keskus näkisi hyvänä tutkia mahdollisuutta tonttikaturatkaisulle tonttien katuverkkoon liittämiseksi.	Luontoinventoinnissa kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisten, luonnonsuojelulain, metsälain ja vesilain luontotyyppejä tai elinympäristöjä. Koulun ympäristö on ollut vuosia koulun pihana, ja maasto on sen vuoksi kulunut. Merkitään tiedoksi. ALP/s-1-korttelialueen uudisrakentamista koskevaa kaavamääräystä täsmennetään siten, että vanhan koulurakennuksen hallitseva asema maisemassa säilytetään, uudisrakennukset sovitetaan siihen sijaintinsa ja mittakaavansa puolesta sekä suojeltua rakennusta ympäröivä piha-alue pidetään harvaan rakennettuna. Tammisaarella on paljon vastaavia pihaliittymiä vilkkaammilla kaduilla, kuten Österbyntiellä ja Tenholantiellä (maantie). Kaava-alueella pihaliittymien järjestäminen eri tavalla on maaston ominaisuuksien (avokallio) vuoksi haastavaa ja vaatisi merkittävämpiä muutoksia luonnonympäristöön. AO-tonttien pihaliittymät tehdään turvallisemmiksi osoittamalla pyörätien ja Trollbölentien viereen selkeä näkemäalue (nä), jossa kasvillisuuden korkeus saa olla enintään 80 cm. Lisäksi liittymien sijaintia ja määrää rajoitetaan kaavakartassa.

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		Kaavamääräyksissä on veloitettu puhtaiden hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen tontilla. Mikäli on mahdollista, että hulevesiä täytyy niiden määrän vuoksi viivyttää myös yleisillä viheralueilla, on tähän syytä varata alueita kaavamerkinnällä. Lisäksi pysäköintiin varattujen alueiden hulevedet tulee johtaa eteenpäin vesien laatua parantavan rakenteen kuten öljynerotuksen tai biosuodatuksen kautta.	Kaavakarttaan on merkitty ohjeelliset alueet, jotka on tarvittaessa tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen lähivirkistysalueilla, joihin tällaisten alueiden toteuttaminen tulisi olla käytännössä mahdollista. Scalgo Liven suuntaa antava analyysi osoittaa, että rankkasateista huolimatta kaava-alueen viheralueilta ei synny merkittäviä hulevesitulvia. Analyysin tulokset ovat selostuksen liitteenä. Yleinen parkkipaikka on tarkoitus toteuttaa ”viherpysäköintialueena”, jossa luonto huomioidaan ja puita säilytetään mahdollisimman paljon. Tarkoitus on, että pysäköintialueen pinta on läpäisevä, koska se ei sijaitse pohjavesialueella. Tällä tavoin pyritään muokkaamaan maastoa mahdollisimman vähän ja siten vaikuttamaan ympäristöön mahdollisimman vähän. Kaavaan tehtävät muutokset: ALP/s-1 merkinnän määräystekstiä täydennetään seuraavasti: <i>”Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveystalouksia, julkisia palveluita ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkotia, 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 värityksen osalta. Lisäksi suojellun rakennuksen läheisyydessä olevat ja niiden rakennukset on</i>

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
			<u>mittakaavaltaan siihen siten, että koulurakennuksen hallitseva asema alueella säilyy. Suojeltua rakennusta ympäröivän piha-alueen tulee pitää väljästi rakennettuna.</u> Trollbölentien AO-tonittien pihaliittymien yhteyteen osoitetaan näkemäalue, nä: ”Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Aidan, istutusten tai muun näkemäesteen korkeus saa näkemäalueella olla korkeintaan 80 cm.” Lisäksi AO-korttelin alueen pihaliittymien määrää ja sijaintia rajoitetaan. Hulevesien hallintaan tarkoitettuja alueita osoitetaan kaavakarttaan, Hule: ”Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen mihin saa sijoittaa viivytysrakenteita tai muita hulevesien viivytysratkaisuja.”
2	Uudenmaan liitto 21.8.2024	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
3	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 10.9.2024	Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 2400 l/min.	Kunnallistekniikan suunnittelu tapahtuu kaavan toteutusvaiheessa. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
4	Länsi-Uudenmaan museo 31.7.2024	Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta museo voi puoltaa kaavamuuosluonnosta. Museo pitää vanhan koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta mahdollisena. Vanhan koulurakennuksen ja sen miljööön arvot on tuotu esiin ja huomioitu kaavaluonnoksen merkinnöissä ja määräyksissä, jotka ovat pääosin hyvät ja asianmukaiset. Koska koulukorttelin	sr-merkinnän määräystekstiä täsmennetään toteamalla, että toiminnan tulee olla sellaista, ettei se vaaranna rakennusta ja sen arvoja.

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		uusi käyttötarkoituksmerkintä ALP mahdollistaa hyvin monenlaisia toimintoja, suojellun koulurakennuksen osalta olisi hyvä vielä tarkentaa, että sinne sijoittuvien uusien toimintojen tulee olla laadultaan sellaisia, että ne sopeutuvat rakennuksen asettamiin reunaehtoihin eivätkä vaaranna rakennuksen ja sen arvojen säilymistä. Lisäksi vanhan koulurakennuksen sisätilat tulisi esitellä ja arvioida, onko myös sisätiloissa sellaisia säilytettäviä arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon jo kaavaa laadittaessa. Osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue (AO) vaikuttaa soveltuvalla viereisen pientaloalueen läheisyyteen. Uudessa AO-korttelissa uudisrakentamisen mittakaavan on hyvä olla viereisen pientaloalueen rakentamista vastaavaa. Kaavaluonnoksessa osoitetut istutettavat alueen osat korttelialueiden reunoilla ja määräykset puuston säilyttämisestä ja korvaavan puuston istuttamisesta tonteilla ovat kannatettavia, samoin rakentamistavasta annetut yleiset määräykset. ALP-korttelialueen osalta museo haluaa tuoda vielä esiin, että vuonna 1990 toteutettua koulun laajennusosaa ei ole huomioitu	Selostukseen tehdään lyhyt kuvaus rakennuksen sisätiloista oheiskuvineen. Rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot sisällä ovat enemmän tai vähemmän kadonneet vuosien varrella tehtyjen korjaus- ja muutostöiden vuoksi. Nyt rakennuksessa on materiaaleja ja tekniikkaa, jotka eivät siihen kuulu (seinät/seinäkoulutus, lattiat, katot, uudet ikkunat, eristys, ilmanvaihto ja muun muassa WC:t ja keittiö kalusteineen on uusittu). Sisätilojen suojaaminen ei ole perusteltua tai tarkoituksenmukaista. Lisäksi rakennusten sisätilojen suojele toteutetaan yleensä erillisellä rakennusperintölain mukaisella päätöksellä eikä asemakaavalla. Merkitään tiedoksi. ALP/s-1-korttelialueen uudisrakentamista koskevaa kaavamääräystä täsmennetään siten, että vanhan

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		eikä esitelty tarkemmin kaava- aineistossa. Museon näkemyksen mukaan se sopeutuu mittasuhteiltaan, muotokieleltään ja ilmeeltään hyvin vanhan koulurakennuksen läheisyyteen. Mikäli se on tarkoitus myöhemmin korvata uudisrakentamisella, rakentamista vanhan koulun läheisyydessä olisi museon mielestä tärkeää ohjata niin, että uudisrakentaminen sopeutuu myös sijoittumisensa osalta hyvin olevaan miljööseen ja yhteen vanhan koulurakennuksen kanssa ja että se lisäksi jää alisteiseen asemaan vanhaan kouluun nähden jättäen pääosan vanhalle suojellulle rakennukselle. Asiasta olisi hyvä määrätä myös tältä osin tarkemmin kaavassa, mikäli vanhan koulun puoleiseen osaan ALP/s-1-korttelialuetta on tarkoitus sallia uutta rakentamista. Piha-alueen vanhan koulun läheisyydessä olisi hyvä pysyä myös melko väljästi rakennettuna. Sr-merkinnän määräystestissä museoviranomaiselle-sanan tilalle tulee kirjoittaa Alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo) nykykäytännön mukaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että koska kaava-alueella ei ollut tiettävästi tehty arkeologista inventointia, Länsi-Uudenmaan museon arkeologi tarkasti alueen 10. huhtikuuta 2024. Kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Kivirakenne kaava-alueen länsilaidalla Amiraalikaaren varrella liittyy vielä 1950-luvun lopulla olemassa olleeseen rakennukseen. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta kaavan edistämiseksi ei ole estettä.	koulurakennuksen hallitseva asema maisemassa säilytetään, uudisrakennukset sovitetaan siihen sijaintinsa ja mittakaavansa puolesta sekä suojeltua rakennusta ympäröivä piha-alue pidetään harvaan rakennettuna. Määräysteksti korjataan lausunnon mukaisesti. Merkitään tiedoksi. Kaavaan tehtävät muutokset: sr-merkinnän määräystekstiä täydennetään seuraavasti:

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
			<i>"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. <u>Alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo)</u> on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. <u>Rakennuksessa harjoitettavan toiminnan tulee olla luonteeltaan sellaista, ettei se vaaranna rakennuksen ja sen arvojen säilymistä.</u>"</i> ALP/s-1-merkinnän määräystekstiä täydennetään seuraavasti: <i>"Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveystiloihin, julkisia palveluita ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkotia-, 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 värityksen osalta. <u>Lisäksi suojellun koulurakennuksen läheisyydessä olevat uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne soveltuvat sijainniltaan ja mittakaavaltaan siihen siten, että koulurakennuksen hallitseva asema alueella säilyy. Suojeltua rakennusta ympäröivän pihajalan tulee pitää väljästi rakennettuna.</u>"</i>
5	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.9.2024 § 116	Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon kunnan rakennusvalvontaviranomaisena: Liitteenä olevan karttamateriaalin ja selostusten mukaisesti	Tammisaarella on paljon vastaavia pihaliittymiä vilkkaammilla

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
6	11.9.2024 § 117	rakennusvalvonta esittää seuraavan huomion: - Pitäisi pohtia riskejä koskien AO-tonttien sisäänajoteitä Trollbölenttieltä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa seuraava lausunto kunnan ympäristöviranomaisena: Kaavoitus tulee arvioida AO-tonttien välttämättömyys ja sen sijaan harkita alueen säilyttämistä viheralueena. Etenkin jos AO-tontit ei toteuteta, on myös perusteltua arvioida LP-alueen sijainti uudelleen, viheralueen pirstoutumisen välttämiseksi.	kaduilla, kuten Österbyntiellä ja Tenholantiellä (maantie). Kaava-alueella pihaliittymien järjestäminen eri tavalla on maaston ominaisuuksien (avokallio) vuoksi haastavaa ja vaatisi merkittävämpiä muutoksia luonnonympäristöön. AO-tonttien pihaliittymät tehdään turvallisemmiksi osoittamalla pyörätien ja Trollbölentien viereen selkeä näkemäalue (nä), jossa kasvillisuuden korkeus saa olla enintään 80 cm. Lisäksi liittymien sijaintia ja määrää rajoitetaan kaavakartassa. Kaavaan tehtävät muutokset: Trollbölentien AO-tonttien pihaliittymien yhteyteen osoitetaan näkemäalue, nä: <i>"Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Aidan, istutusten tai muun näkemäesteen korkeus saa näkemäalueella olla korkeintaan 80 cm."</i> Lisäksi AO-korttelin alueen pihaliittymien määrää ja sijaintia rajoitetaan. Nykyisessä kaavassa alue on osoitettu AL-alueeksi, jossa on suuri liikerakennusten rakennusala ja sen yhteyteen pieni rakennusala asuinrakennukselle. Tälle järjestelylle ei kuitenkaan ole tällä hetkellä kysyntää. Sen sijaan Trollbölessa on kysyntää pientalotonteille, mutta alueella ei ole vapaita tontteja. Kaavaehdotus vastaa osittain tähän tarpeeseen ja hyödyntää rakentamiseen jo varattua aluetta. LP-alueen sijainti kaavaluonnoksessa tien itäpuolella vaikuttaa luontoon vähemmän kuin jos alue sijaitsisi vastapäätä tien toisella puolella. Tien länsipuolella oleva alue on kallioinen ja kivinen ja korkeammalla suhteessa tiehen, mikä tarkoittaa, että pitäisi

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		Mikäli luontoselvityksen yhteydessä ilmenee merkittäviä luontoarvoja, on ne luonnollisesti huomioitava kaavassa.	muokata maastoa paljon enemmän, jos rakentaisi pysäköintialueen tien sille puolelle. Tien oikealla puolella oleva alue on melko tasainen, hieman matalampi suhteessa tiehen ja siitä voitaisiin pienemmällä vaivalla tehdä niin sanottu "viherpysäköintialue", jossa olemassa olevat puut huomioidaan. Tämän pitäisi olla luontoarvojen ja hiilensidonnan kannalta kannatettavaa. Pysäköintialueen sijoittaminen AO-tontin rajalle tarkoittaa, että maastoa tarvitsisi muokata enemmän (mahdollinen kallion räjäyty) koska pysäköintialueen ja AO-tontin välissä on avokallio-osuus. Luontoinventoinnin tulokset huomioidaan kaavassa. Luontoinventoinnin mukaan lepakoiden esiintyminen koulurakennusten läheisyydessä ja liito-oravien esiintyminen mahdollisen elinympäristön yhteydessä Storträskintien itäpuolella tulisi selvittää. Lepakoita esiintyy alueella, sillä vanhan koulurakennuksen ullakolta on löydetty ulostetta. Merkintä s-2 täydennetään lepakoita koskevilla määräyksillä. Tarkempi lepakkoselvitys on perusteltua, jos rakennuksiin tehdään isompia kunnostustöitä tai jos suunnitellaan rakennuksen purkua, jotta saadaan selvitettyä lepakoiden nykytilannetta. Ympäristötarkastaja selvitti liito-oravien mahdollisen elinympäristön eikä löytänyt kaava-alueella merkkejä liito-oravien esiintymisestä. Lajia ei tunneta alueelta tai sen läheisyydestä. Lähin tiedossa oleva havainto on yli 7 km kaava-alueelta. Kaavaan tehtävät muutokset: Merkintä s-2 täydennetään seuraavasti: <i>"Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.</i>

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
			<u>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.”</u>
7	Tekninen lautakunta 20.8.2024 § 136	Teknisellä lautakunnalla ei ole lausuttavaa Hisingerin korttelin asemakaavamuutoksen luonnoksesta.	Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
8	Sivistyslautakunta 20.8.2024 § 111	Jos alueelle muuttaa lapsiperheitä, on Österbyssä päiväkotia, esikoulu ja koulu vuosiluokille 1–6. Alueelta järjestetään ruotsinkielisille oppilaille esikoulu- ja koulukuljetuksia Österbyn skola -kouluun ja Ekenäs högstadieskola -kouluun sekä suomenkielisille oppilaille Hakarinteen kouluun (esikoulu - vuosiluokka 9). Tämä tarkoittaa, että koulukuljetuksista ei aiheudu lisäkustannuksia sivistyslautakunnalle. Västerbyn ulkoilualue tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet liikuntaan ja ulkoiluun.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
9	Eteläkärjen ympäristöterveys 9.9.2024	Asemakaavan toteuttamisesta ei todennäköisesti aiheudu terveysriskejä, eikä terveydensuojeluviranomainen vastusta asemakaavaluonnosta ja Hisingerin korttelin asemakaavamuutosta.	Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
10	Raaseporin Vesi – liikelaitoksen johtokunta § 70 4.9.2024	Lausunnossaan kaupungin kaavoituslautakunnalle Raaseporin Vesi -liikelaitoksen johtokunta totesi, että kaava-alue sijaitsee osittain vesilaitoksen veden ja jäteveden toimialueen ulkopuolella. Alue ei sijaitse ollenkaan huleveden toimialueella.	Merkitään tiedoksi.

Nro	Viranomainen	Lausunto	Vastine
		Osalle aluetta on rakennettu kunnallistekniikkaa (vesi ja jätevesi). Jos vesilaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella olevat kiinteistöt haluavat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, Raaseporin Vesi voi käsitellä asian. Jos toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä liitetään toiminta-alueeseen, laajeneminen tapahtuu liittymän kustannuksella.	Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
11	Caruna Oy 16.8.2024	Asemakaavan ei nähdä merkittävästi vaikuttavan sähkönjakeluun. Mahdollisesti tarvittavat johto- ja laitesiirot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen ja laitteiden siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoamme kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
12	Fingrid 20.6.2024	Fingrid ei lausu Hisingerin korttelin asemakaavan ja asemakaavasta. Fingridin voi poistaa tämän Hisingerin korttelin asemakaavan jakelulistalta. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

MIELIPITEET LUONNOS

Nro	Mielipiteenantaja	Mielipide	Vastine
1	17.6.2024	s-2-merkintä - voisi olla hieman yleisempi, se on nyt hyvin tarkka, jokainen puu on korvattava. - Syntykö tässä tulkinta, että jos puu kaadetaan, uusi pitäisi istuttaa kyseiseen paikkaan? - Voisiko s-2-alueen raja seurata 25 metrin korkeuskäyrää niin, että osa sorakentästä ei kuulu s-2-alueeseen? sr-1 - rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot sisätiloissa ovat niin sanotusti täysin tuhoutuneet johtuen kaupungin aiemmista korjauksista, mm. materiaaleilla ja tekniikoilla, jotka eivät kuulu tällaiseen rakennukseen. Suojelumääräystä voisi ehkä täsmentää siten, että se koskee rakennuksen ulkomuotoa ja suhdetta lähiympäristöön? korkea energiatehokkuus - voiko sr-1-rakennukselle myöntää poikkeus niin, että se ei edellytä toimenpiteitä, jotka voivat olla ristiriidassa talotekniikan kanssa, joka soveltuu rakennukseen? Vaatimus voi olla vaikeasti sovitettavissa yhteen rakennuksen luonteen säilyttämisen kanssa, ja se voi edellyttää rakennustekniikka, joka ei sovellu vanhaan hirsirakennukseen. Pyrkä korkeaan energiatehokkuuteen voi tietysti aina, mutta miten rakennusvalvonta tulkitsee tämän yksityiskohtaisesti? pysäköinti - ohjeellinen pysäköintipaikka on pieni suhteessa pysäköintinormiin - voisi olla 5+7+5 m syvä, niin se vastaisi tilannetta sellaisena kuin parkkipaikka näyttää olleen käytössä tähän asti. Potentiaalisten autopaikkojen määrä kaksinkertaistuu.	Merkintä koskee rajattua osaa alueesta, jossa on sekä maiseman että ympäristön kannalta tärkeitä puita. Määräyksessä ei oteta kantaa siihen, mihin uusi puu istutetaan. Määräystä ei muuteta. s-2-alueen rajaa muutetaan siten, että se seuraa karkeasti 25 metrin korkeuskäyrää eikä siten sisällä sorakenttää. Kaavan suojelumääräykset koskevat vain rakennusten ulkopuolta. Suojelumääräystä sr-1 ei muuteta. Korkeaa energiatehokkuutta koskeva määräys poistetaan, koska sille asetetaan korkeat vaatimukset jo rakennuslupavaiheessa. Tonteilla pyritään kuitenkin edelleen tuottamaan uusiutuvaa energiaa mahdollisuuksien mukaan. Ohjeellinen pysäköintialue osoitetaan nykyisessä muodossaan, jotta sitä voidaan käyttää samalla tavalla myös jatkossa. Koska korttelitehokkuus on alhainen, asemakaavaan ei merkitä lisää pysäköintipaikkoja; jos tarvetta ilmenee, ne voidaan ratkaista tapauskohtaisesti asemapiirustuksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Kaavaan tehtävät muutokset: s-2-alueen rajaa muutetaan maastoa tarkoituksenmukaisella tavalla myötäileväksi.

Nro	Mielipiteenantaja	Mielipide	Vastine
			Energiatehokkuutta koskeva määräys poistetaan ja uusiutuvaa energiaa koskeva määräys muotoillaan seuraavasti: <i>"Alueella on pyrittävä tuottamaan tonteilla uusiutuvaa energiaa mahdollisuuksien mukaan. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria."</i> Ohjeellinen pysäköintipaikka tarkennetaan kaavakartalla.

Hisingers kvarter detaljplan och detaljplaneändring / Utlåtanden och bemötanden //

Hisingerin asemakaava ja asemakaavamuutos / Lausunnot ja vastineet

UTLÅTANDEN FÖRSLAG / LAUSUNNOT EHDOTUS

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
1	Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) 27.2.2025	NTM-centralen har gett utlåtande om planens beredningsmaterial 13.9.2024. NTM-centralens utlåtande har i huvudsak beaktats väl. Närings-, trafik- och miljöcentralen konstaterade i beredningsskedet att dagvatten från områden som reserverats för parkering ska ledas genom en konstruktion som förbättrar vattenkvaliteten, till exempel oljeavskiljning eller biofiltrering. Staden har i sitt svar konstaterat att parkeringsområdet är tänkt att genomföras som ett grönparkeringsområde med en yta som är genomsläpplig för vatten. NTM-centralen anser att lösningen är godtagbar. Om det byggs dagvattenbrunnar på parkeringsområdet ska de utrustas med oljeavskiljare.	Antecknas för kännedom. Bestämmelsen om dagvatten kompletteras med att om dagvattenbrunnar byggs på parkeringsområde, ska de utrustas med oljeavskiljare. Planförslaget justeras enligt följande: Dagvattenbestämmelserna kompletteras enligt följande: <i>"Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.</i> <i>Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämma förhållandena i närliggande natur och vattendrag.</i> <u><i>"Om det på ett parkeringsområde byggs dagvattenbrunnar, ska de förses med oljeavskiljare."</i></u>
	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 27.2.2025	ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 13.9.2024. ELY-keskuksen lausunto on otettu pääosin hyvin huomioon. ELY-keskus lausui valmisteluvaiheessa, että pysäköintiin varattujen alueiden hulevedet tulee johtaa eteenpäin vesien laatua parantavan rakenteen kuten öljynerotuksen tai biosuodatuksen kautta. Vastineessaan kaupunki on todennut, että pysäköintialue on tarkoitus toteuttaa viherpysäköintialueena, jonka pinta on vettä läpäisevä. ELY- keskus katsoo ratkaisun olevan hyväksyttävä. Mikäli pysäköintialueelle rakennetaan hulevesikaivot, tulee ne varustaa öljynerottimilla.	Merkitään tiedoksi. Määräystä hulevedestä täydennetään siten, että jos hulevesikaivoja rakennetaan pysäköintialueille, ne on varustettava öljynerottimilla. Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Hulevesimääräykset täydennetään seuraavasti:

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
			"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. <u>Mikäli pysäköintialueelle rakennetaan hulevesikaivot, tulee ne varustaa öljynerottimilla."</u>
2	Nylands förbund 20.12.2024	Nylands förbund ger inget utlåtande.	Antecknas för kännedom.
	Uudenmaan liitto 20.12.2024	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
3	Västra Nylands räddningsverk 13.1.2025	Släckvatten Tillgången på släckvatten till området måste tryggas. Släckvattenarrangemangen ska genomföras i enlighet med den släckvattenplan som Västra Nylands räddningsverk har utarbetat. Det ska placeras minst en brandpoststation på området med en genomströmning på minst 2400 l/min.	Planeringen av kommunaltekniken sker i det skede då planen genomförs.
	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 13.1.2025	Sammutusvesi Alueen sammutusveden saanti on turvattu. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 2400 l/min.	Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget. Kunnallistekniikan suunnittelu tapahtuu kaavan toteutusvaiheessa. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
4	Västra Nylands museum 11.12.2024	När det gäller planförslaget som nu är till påseende kan museet konstatera att man gällande den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet bra beaktat museets utlåtande i utkastskedet. Bestämmelserna för beteckningarna sr-1 och ALP/s-1 har preciserats och presentationen av skolbyggnaderna i området i planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med museets tidigare utlåtande. Museet anser att bestämmelsetexterna för beteckningarna sr-1 och ALP/s-1 samt bestämmelserna om områdets miljö och nybyggnation nu verkar	Antecknas för kännedom.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		vara ändamålsenlig. Med planen strävar man till att bevara den gamla skolbyggnaden och dess omgivnings kulturhistoriska och landskapsmässiga värden, även om byggnadens och tomtens användningsändamål ändras. Det skulle vara bra att lägga till ett vägledande förtydligande till bestämmelsen om ALP/s-1-kvartersområdet, enligt vilket det är önskvärt att bevara gårdsområdet i närheten av den skyddade skolbyggnaden glest bebyggt för att bevara skolbyggnadens landskapsmässiga värde på ett bättre sätt. I det här skedet har museet inga ytterligare synpunkter på planförslaget gällande den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet. När det gäller det arkeologiska kulturarvet konstaterar museet att det inte finns några fasta lämningar eller andra kulturarvsobjekt på planområdet och att det inte finns några hinder för att främja planen.	ALP/s-1 beteckningens bestämmelsetext kompletteras med en text om att gårdsområdet ska hållas glest bebyggt. Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom. Planförslaget justeras enligt följande: Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I byggnaderna 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. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga 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. Gårdsområdet kring den skyddade byggnaden ska hållas glest bebyggt.
	Länsi-Uudenmaan museo 11.12.2024	Nyt nähtävillä olevaa kaavaehdotusta koskien museo voi todeta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta, että museon luonnosvaiheen lausunto on otettu hyvin huomioon. Sr-1 ja ALP/s-1 merkintöjen kaavamääräystekstejä on täsmennetty ja alueen koulurakennusten esittelyä kaavaselostuksessa täydennetty museon aiemman lausunnon mukaisesti. Sr-1 ja ALP/s-1 merkintöjen määräystekstit sekä	Merkitään tiedoksi.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		alueen ympäristönhoitoa ja uudisrakentamista koskevat määräykset vaikuttavat museon näkemyksen mukaan nyt asianmukaisilta. Kaavalla pyritään ohjaamaan vanhan koulurakennuksen ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseen, vaikka rakennuksen ja tontin käyttötarkoitus muuttuu. ALP/s-1-korttelialuetta koskevaan määräykseen olisi hyvä lisätä vielä ohjaava tarkennus, jonka mukaan piha-alue suojellun koulurakennuksen läheisyydessä on toivottavaa säilyttää väljästi rakennettuna, jotta koulurakennuksen maisemallinen asema säilyy varmemmin. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo toteaa, että kaava-alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita eikä kaavanedistämislle ole estettä.	ALP/s-1 merkinnän määräystekstiä täydennetään tekstillä, jonka mukaan piha-alue on pidettävä harvaan rakennettuna. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: 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-, päiväkot-, 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 väriyksen osalta. Lisäksi suojellun koulurakennuksen läheisyydessä olevat uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne soveltuvat sijainniltaan ja mittakaavaltaan siihen siten, että koulurakennuksen hallitseva asema alueella säilyy. <u>Suojeltua rakennusta ympäröivä piha-alue tulee pitää väljästi rakennettuna.</u>
5	Miljö- och byggnadsnämnden 29.1.2025 § 14	<u>Miljö- och byggnadsnämnden avger följande utlåtande i egenskap av byggnadstillsynsmyndighet:</u> Byggnadstillsynsmyndigheten har inget att anmärka över planförslaget till detaljplan och ändring av detaljplan för Hisingers kvarter.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
6	29.1.2025 § 15	<u>Den kommunala miljövårdsmyndigheten konstaterar följande som utlåtande:</u> De naturvärden som påtalats i naturinventeringen har beaktats i tillräcklig utsträckning i planen. Bostadstomternas nödvändighet har övervägts och motiverats. Likaså har parkeringsplatsens placering motiverats. Den kommunala miljövårdsmyndigheten har inget att anmärka mot planförslaget.	Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
	Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.1.2025 § 14	<u>Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa rakennusvalvontaviranomaisena seuraavan lausunnon:</u> Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole mitään huomautettavaa ehdotuksesta Hisingerin korttelin asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi.	Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
	29.1.2025 § 15	<u>Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toteaa lausuntonaan seuraavaa:</u> Luontoselvityksessä esille tuodut luontoarvot on otettu riittävässä määrin huomioon kaavassa. Asuintonttien tarpeellisuutta on harkittu ja perusteltu. Samoin pysäköintialueen sijainti on perusteltu. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
7	Direktion för affärsverket Raseborgs Vatten 5.2.2025 § 8	I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterade Raseborgs Vattens direktion att planområdet ligger till viss del utanför vattenverkets nuvarande verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området hör inte alls till verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunalteknik (vatten och avlopp) finns utbyggt i en del av området. Om fastigheter som ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde önskar ansluta till det kommunala vatten-	Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Raaseporin Vesi - liikelaitoksen johtokunta 5.2.2025 § 8	och avloppsnätet kan ärendet tas till behandling vid Raseborgs Vatten. Om fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till verksamhetsområdet sker utbyggnad på anslutarens bekostnad. Lausunnossaan kaupungin kaavoituslautakunnalle Raaseporin Vesi -liikelaitoksen johtokunta totesi, että kaava-alue sijaitsee osittain vesilaitoksen nykyisen veden ja jäteveden toimialueen ulkopuolella. Alue ei sijaitse ollenkaan huleveden toimialueella. Osalle aluetta on rakennettu kunnallistekniikkaa (vesi ja jätevesi). Jos vesilaitoksen toimialueen ulkopuoliset kiinteistöt haluavat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, Raaseporin Vesi voi ottaa asian käsiteltäväksi. Jos toimialueeseen liitetään toimialueen ulkopuolisia kiinteistöjä, laajentaminen tapahtuu liittyjän kustannuksella.	Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
8	Tekniska nämnden 18.2.2025 § 34 Tekninen lautakunta 18.2.2025 § 34	Detaljplanebestämmelsen i fråga om tidigare skolbyggnader ska vara sådan att den gör det möjligt att till exempel använda skolbyggnader som reservlokaler för skol- och daghemsbruk, om det i framtiden visar sig vara nödvändigt. Till dessa delar ska detaljplanen också möjliggöra eventuellt ändringsbyggande. Tekniska nämnden har inget annat att yttra om förslaget till detaljplan. Asemakaavamääräyksen aiempien koulurakennusten osalta tulee olla sellainen, että se mahdollistaa esimerkiksi koulurakennusten käyttämisen väistötiloina koulu- ja päiväkotikäyttöön, mikäli se tulevaisuudessa osoittautuu tarpeelliseksi. Asemakaavan tulee mahdollistaa myös mahdollisen muutosrakentamisen näiltä osin. Teknisellä lautakunnalla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.	Enligt bestämmelserna är det möjligt att på området för ALP/s-1 ha skolnings- och daghemsutrymmen samt offentliga utrymmen. Inom ramen för planens övriga bestämmelser är det möjligt att utföra ändringsbyggande för ovannämnda användningsändamål. Antecknas för kännedom. Määräysten mukaan ALP/s-1-alueella on mahdollista pitää koulutus- ja päiväkotitiloja sekä tiloja julkisille palveluille. Kaavan muiden määräysten puitteissa on mahdollista toteuttaa muutosrakentamista edellä mainittuihin tarkoituksiin. Merkitään tiedoksi.
9	Sydspetsens miljöhälsövärd 24.2.2025	Ur hälsoskyddssynpunkt påpekas att jordmånens radon bör beaktas eftersom planområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I samt att hela området borde tas med i	Eftersom planområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I där det finns risk för riklig förekomst av radon, läggs en bestämmelse angående radon till de allmänna bestämmelserna.

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto 24.5.2025	vattentjänstverkets verksamhetsområde.	Raseborgs Vatten fattar beslut om eventuella utvidgningar av sitt verksamhetsområde. Planförslaget justeras enligt följande: De allmänna bestämmelserna i planen kompletteras med följande bestämmelse: <i>"Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³."</i>
		Terveysuojelun näkökulmasta huomautetaan, että maaperän radon tulee ottaa huomioon, koska kaava-alue sijaitsee Salpausselkä I -harjumuodostumalla, ja että koko alue tulisi sisällyttää vesihuoltolaitoksen toimialueeseen.	Koska suunnittelualue sijaitsee Salpausselkä I -harjumuodostumalla, missä on riski runsaasta radonin esiintymisestä, yleisiin määräyksiin lisätään määräys radonia koskien. Raaseporin Vesi päättää toimialueensa mahdollisesta laajentamisesta. Kaavaehdotusta muutetaan seuraavasti: Yleiset määräykset täydennetään seuraavalla määräyksellä: <i>"Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³."</i>
10	Bildningsnämnden 25.2.2025 § 24	Bildningsnämnden beslutar: - att som sitt utlåtande om förslag till detaljplan och ändring av detaljplan för Hisingers kvarter konstatera att bildningsnämnden inte har något att tillägga till sitt tidigare utlåtande.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
	Sivistyslautakunta 25.2.2025 § 24	Sivistyslautakunta päättää - todeta lausuntonaan ehdotuksesta Hisingerin korttelin asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, ettei sillä ole mitään lisättävää aikaisempaan lausuntoonsa.	Merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotuksessa.
11	Caruna Oy 21.2.2025	Caruna Oy ger inget utlåtande.	Antecknas för kännedom.
		Caruna Oy ei anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.