



RASEBORG
RAASEPORI

12.3.2025

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING



Planens namn: **HISINGERS KVARTER**

Plannummer: **7012, RBG/343/10.02.03.00/2024**

Berör plankartan: **RITNINGSDRUMMER 6-25**

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

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	I stadsdel 9, kvarteret 9345, tomt 1. Del av fastighet 710-410-1-18 Vesterby och 710-410-1-59 Skillnaden samt gatuområde.
Med planen bildas	I stadsdel 9, kvarter 9345 och 9346 samt områden för närrecreation, allmän parkering och gatuområden.
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 14.6.2024
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § 86 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § 86 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 20.11.2024 § 179 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden 23.4.2025 § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

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



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

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Hisingers kvarter.

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



1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	2
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Planprocessens skeden.....	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen	12
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	15
4.1	Behovet av detaljplanen	15
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	16
4.3	Deltagande och samarbete.....	16
4.4	Mål för detaljplanen	17
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	19
5.1	Planens struktur	19
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	20
5.3	Områdesreserveringar	20
5.4	Planens konsekvenser.....	23
5.5	Störande faktorer i miljön	28
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	28
5.7	Namn	28
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	28
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	28
6.2	Schema för genomförandet	28
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	28
7	KONTAKTINFORMATION	29

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen

Bilaga 3. Utlåtanden och bemötanden till planutkastet 1.11.2024

Bilaga 4. Utlåtanden och bemötanden till planförslaget 10.3.2025

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

Handlingar och bakgrundsutredningar

- Program för deltagande och bedömning



- Naturinventeringar i Hisingers kvarter i Raseborg år 2024
- Miljöinspektörens utlåtande: Flygekorreförekomst vid Hisingers kvarter (planprojekt 7012) 2024

Källmaterial

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

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till detaljplanen och planändringen togs av Raseborgs stad och detaljplanen och detaljplanändringen är med i planlägningsprogrammet 2024 som godkänts av Raseborgs stads fullmäktige. Planlägningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 29.5.2024 § 86.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.6.2024
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § i lagen om områdesanvändning (OAL) och 30 § MBF under perioden 17.6 – 16.8.2024. Om utkastet inlämnades 10 utlåtanden och 1 åsikt (Nylands förbund och Fingrid Oyj meddelade att de inte ger något utlåtande).
- Planförslaget lades fram till påseende i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden 16.12.2024 – 24.1.2025. Om förslaget inlämnades 9 utlåtanden (Nylands förbund och Caruna Oy meddelade att de inte ger något utlåtande).

2.2 Detaljplanen

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

2.3 Genomförande av detaljplanen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

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

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

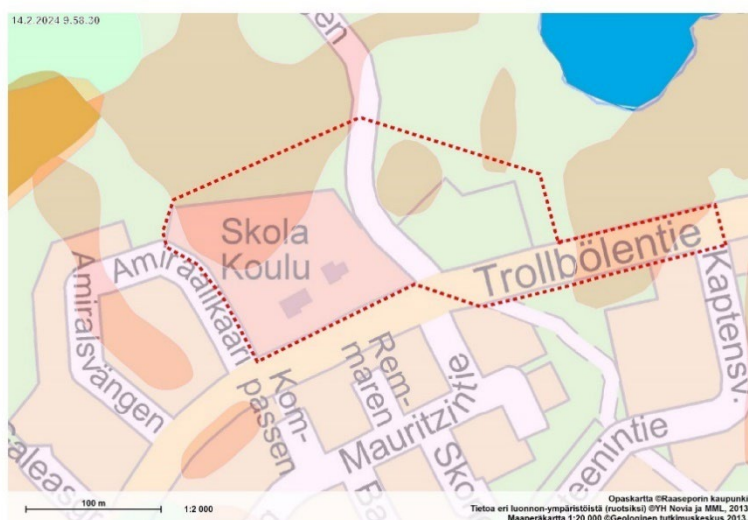
3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

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

Jordmånen

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



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

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

Naturens mångfald

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

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

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



Bild 3. På planområdet växer stora ståtliga träd.

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

Naturinventeringarna

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

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

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

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

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

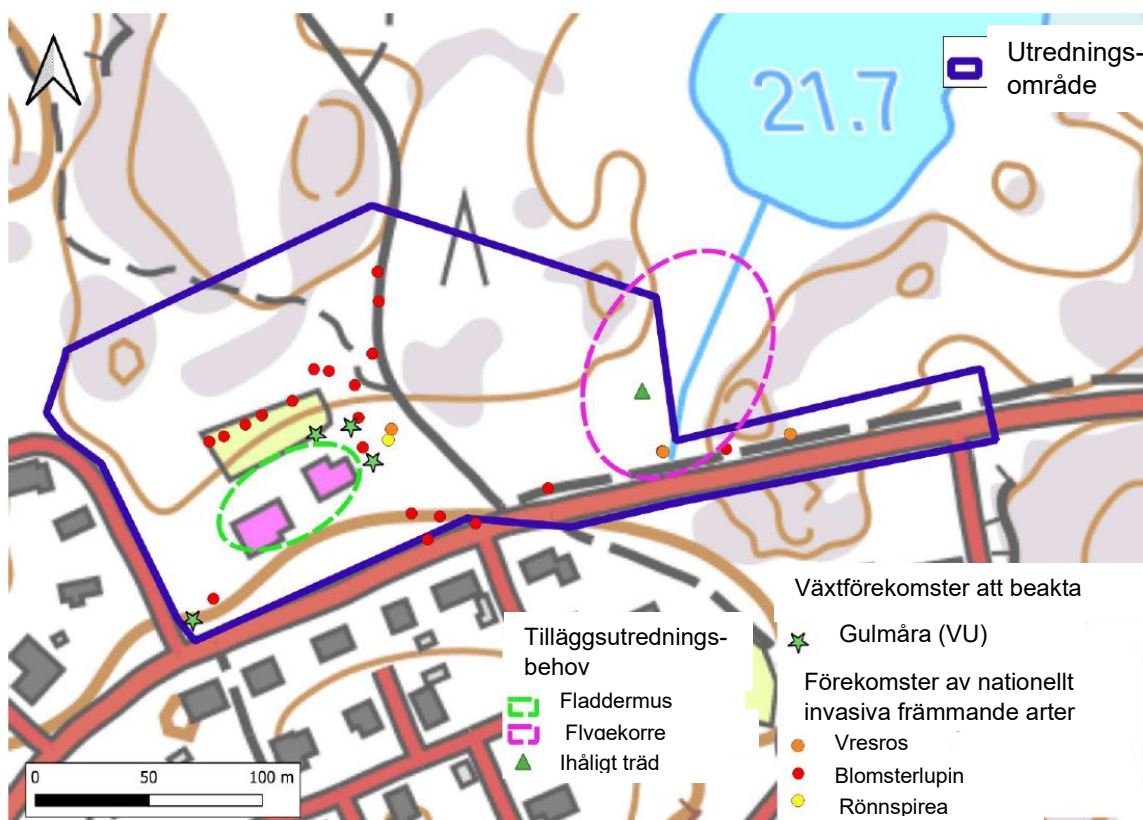


Bild 4. Sammandrag av naturinventeringens resultat.

Vattendrag, vattenhushållning, grundvatten och dagvatten

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

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

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

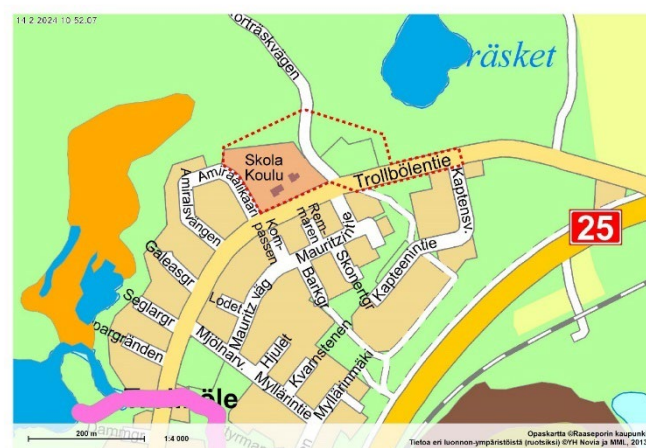


Bild 5. Lillträsket med blå färg till nordost, Bastdalmyr med mörkgul färg och Stadsfjärden i nedre hörnet med brun färg, en bäck mellan Kvarnträsket och havet med rosa färg. Planområdet med röd streckad linje. (Raseborgs stads karttjänst, 2024)

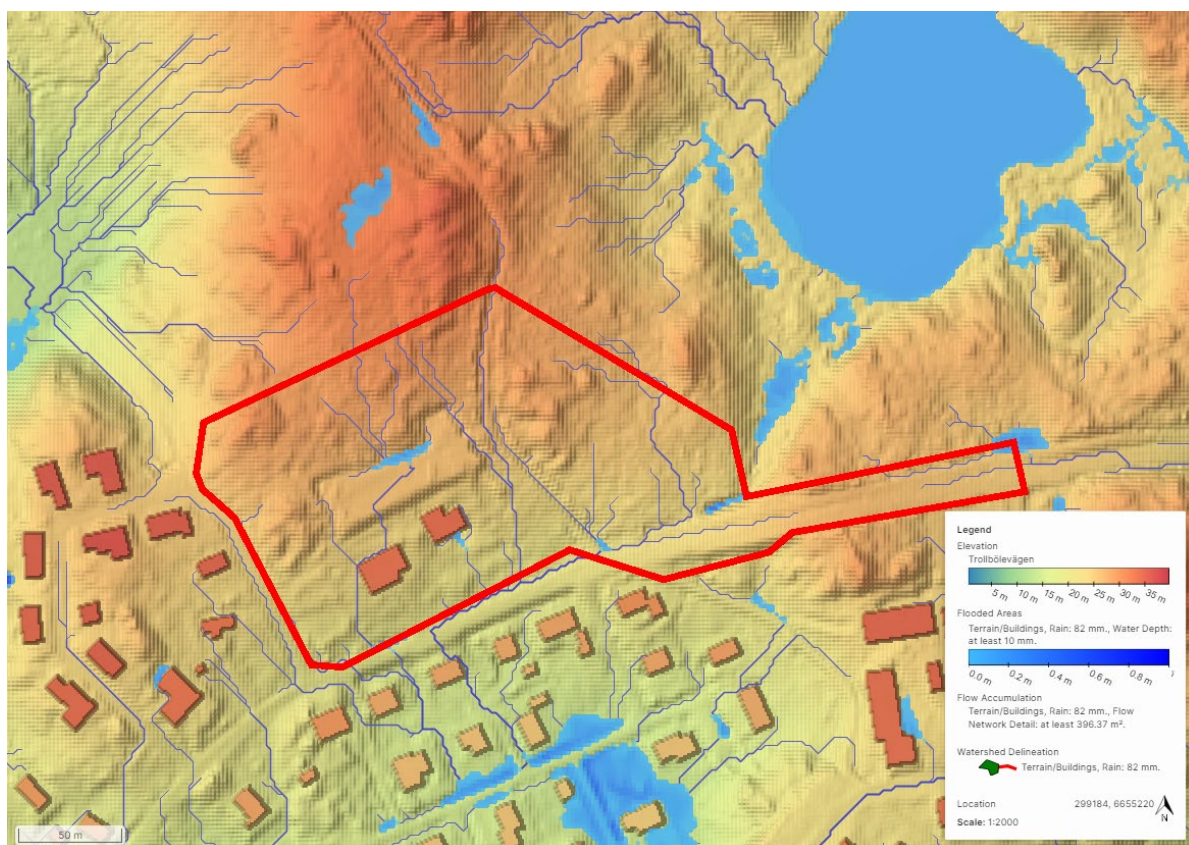


Bild 6. Riktgivande rinnvägar och översvämningssområden om nederbörden uppgår till 82 mm. Planområdet utmärkt med rött (SCALGO Live 2024).

Naturskydd

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

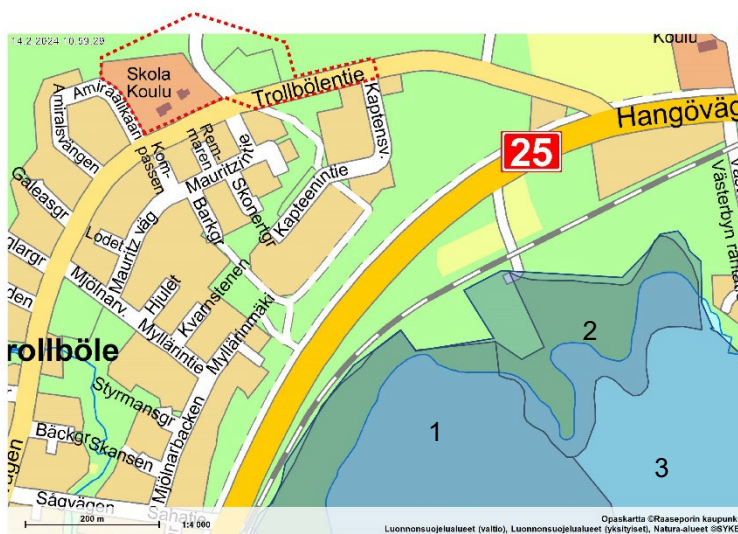


Bild 7. Stadsfjärdens (1) och Hagalunds (2) naturskyddsområden och Hangö och Ekenäs skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde (3) ligger nära planområdet (Raseborgs stads karttjänst, 2024).

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

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

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

Tätortsbild

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

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



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



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

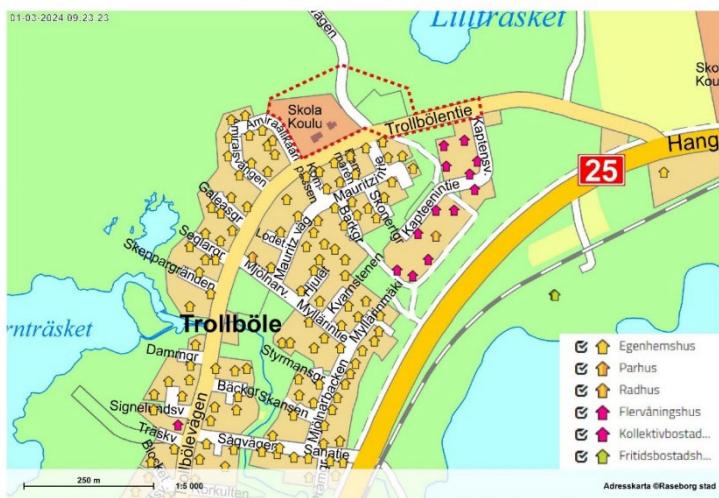


Bild 10. Alldeles intill planområdet finns ett bostadshus från 1800-talet.

Boende

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

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



Service

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



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

Arbetsplatser, näringsverksamhet

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

Rekreation

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

Trafik

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



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

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

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



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

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



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

Den gamla skolbyggnadens interiör har genom tiderna genomgått stora förändringar i samband med renoveringar och ombyggnad. Bland annat har de gamla plåtugnarna avlägsnats och köket omplacerats. Nya material (isolering, väggskålning och väggmaterial, golvskaflning och golvmaterial, ljudisolerande takmaterial, köksinredning, toaletter, fönster etcetera) och teknik (bland annat ventilation och uppvärmning) har installerades i

skolbyggnaden. Med dessa ändringar har skolan allt efter behov uppdaterats att motsvara dagens behov. Detta har dock medfört att eventuella skyddsvärden inomhus försvunnit.



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

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

Teknisk försörjning

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

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns ingen verksamhet på området som orsakar miljöstörning.

3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet ägs i sin helhet av Raseborgs stad.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av de allmänna och generella målsättningarna i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.



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

1. övergången till ett kolsnålt samhälle,
2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,
4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

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

Landskapsplanering

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

Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser gäller på planområdet.



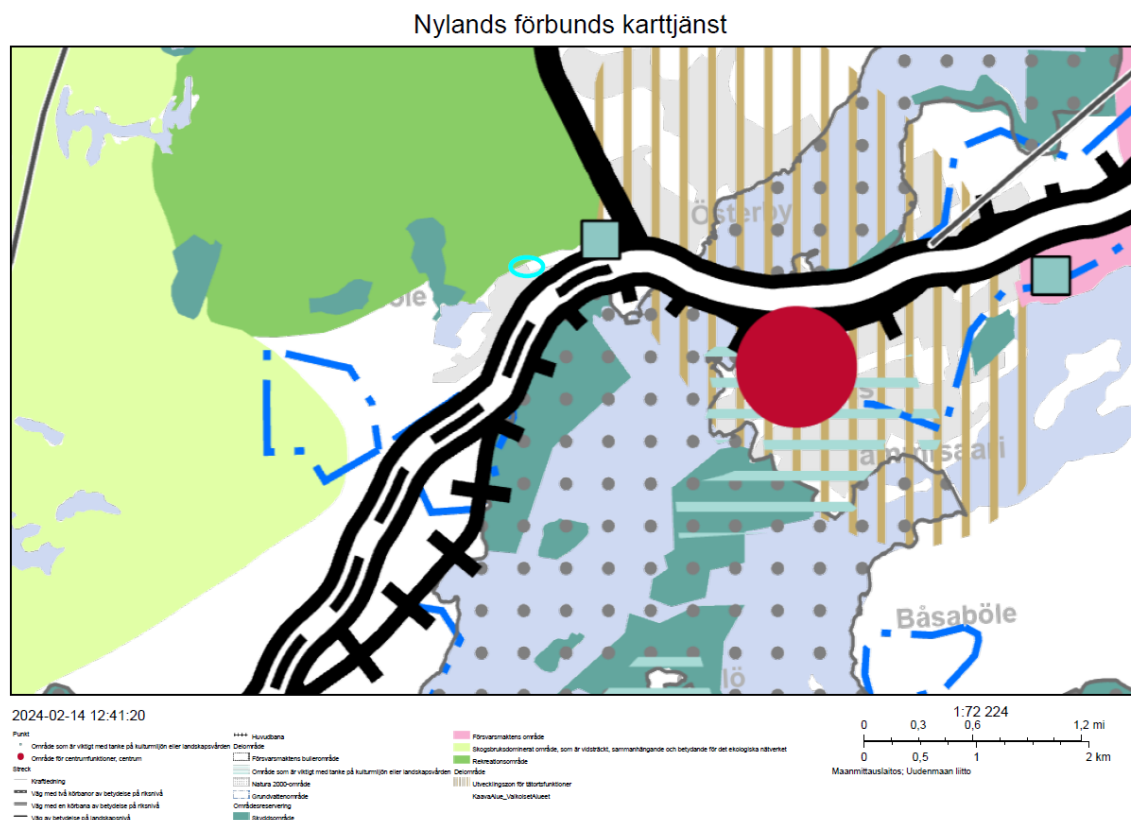


Bild 18. Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planområdet markerat med turkos cirkel.

Generalplanering

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

Detaljplanering

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

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

I planområdet ingår områden som saknar detaljplan.



STADSPANEANDRING
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Vesterby

VL

AL
e=0,25

9345

YO II
e=0,30

9346

9343

9344

A0

Amnåsvägen

Tröskelvägen

Hisingervägen

9341

9340

9335

9330

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

Andra planer

Byggförbud

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

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

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

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

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.6.2024

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

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

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



4.3.2 Deltagande och växelverkan

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

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

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

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

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

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt 66 § i lagen om områdesanvändning och markanvändnings- och byggförordningen (MBF) 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också under planläggningsprocessen. Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

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

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

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

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

Mål som grundar sig på planeringssituationen

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

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

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

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

Mål för detaljplanens kvalitet

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

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

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

Om detaljplanens förslag inlämnades sammanlagt 9 utlåtanden (Nylands förbund och Caruna Oy meddelade att de inte ger utlåtande). Sammandrag av utlåtandena och åsikterna och bemötanden av dem finns i bilagorna till planhandlingarna.

Staden

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

NTM-centralen

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

Västra Nylands museum

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

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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



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

5.1 Planens struktur

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

5.1.1 Dimensionering



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

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

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

5.1.2 Service

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

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AO

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

Förklaring: Det är meningen att man på tomterna får bygga småhus i högst två våningar. De nya byggnaderna ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga

byggnaderna i Trollböle-området med tanke på placering, form, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Tanken är att tomterna i utkanten av friluftsområdet ska ha en lummig karaktär. Träden är viktiga med tanke på att de bland annat bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid, har en svalkande effekt vid hett väder och binder föroreningar. På tomterna ska man sträva till att producera förnybar energi och till ett allmänt hållbarhetstänk.



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

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

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

5.3.2 Övriga områden och delområden



Område för närrekreation.



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

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

Gata

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

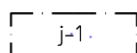


Förklaring: Tanken är att planteringarna ska utgå från inhemska naturenliga arter som lämpar sig för kulturmiljön och läget invid friluftsområdet.

nä

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

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



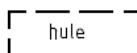
För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.

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



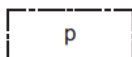
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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



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

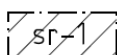
Förklaring: Dessa områden kan användas för fördröjning av dagvatten ifall det visar sig att det finns behov för det i grönområdena.



Riktgivande parkeringsplats.

Förklaring: Eftersom det i dagsläget finns en fungerande parkeringsplats anvisas den som riktgivande parkeringsplats i planen för att den också i fortsättningen ska kunna användas som parkeringsplats i stället för att anlägga en ny. Eftersom kvarterseffektiviteten är låg, anvisas inte flera parkeringsplatser på plankartan - om behov finns kan de med fördel avgöras utifrån en situationsplan i samband med bygglovsförfarandet.

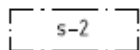
5.3.3 Skyddsobjekt



Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och arkitektoniskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller 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.



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



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

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

5.4 Planens konsekvenser

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

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

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning



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

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Området befinner sig i en tätort bebyggd främst med småhus. Området har befintlig infrastruktur och ligger på cirka 3 kilometers avstånd från service som betjänar boendet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Området utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. Planområdet ligger invid en gata med cykel- och gångväg. Stadens vatten- och avloppsvattenledningar finns också i en del av planområdet och det är möjligt att ansluta resten av området till vatten- och avloppssystemet.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Boendet anvisat i planen svarar på efterfrågan av tomter för bland annat småhus. Tillgång till service finns på några kilometers avstånd och möjliggörs också med planen.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,;	Planområdet ligger på några kilometers avstånd från Ekenäs resecenter. En gång- och cykelväg förbinder planområdet med Ekenäs centrum. Vatten- och avloppsvattenledningar finns i en del av planområdet och det är möjligt att ansluta resten av området till vatten- och avloppssystemet. Avfallshanteringen sköts inom det befintliga avfallshanteringssystemet.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;	Planområdet ligger i utkanten av ett småhusområde och det gränsar till Västerby friluftsområde. Planområdet utgör ett lugnt och tryggt bostadsområde med goda möjligheter att idka en sund livsstil.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planområdet är ett bostadsområde med möjlighet att idka småskalig affärsverksamhet i form av till exempel tjänster av olika slag. Ytterligare



<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	affärsverksamhet finns i Österby och Ekenäs tätorter.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Funktioner med särskilda miljöolägenheter finns inte från tidigare och kommer inte enligt planen att anläggas i planområdet.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Planen inkluderar bestämmelser om byggsättet för att skapa en enhetlig stadsbild och miljö. En landskapsbild av hög kvalitet säkerställs med hjälp av bestämmelser om hur miljön ska bevaras och hur nybyggnation ska anpassas till det existerande byggnadsbeståndet. Existerande naturvärden beaktas på vederbörligt sätt.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Det befintliga rekreationsområdet kan utnyttjas på planområdet, som ligger på gränsen till Västerby friluftsområde.



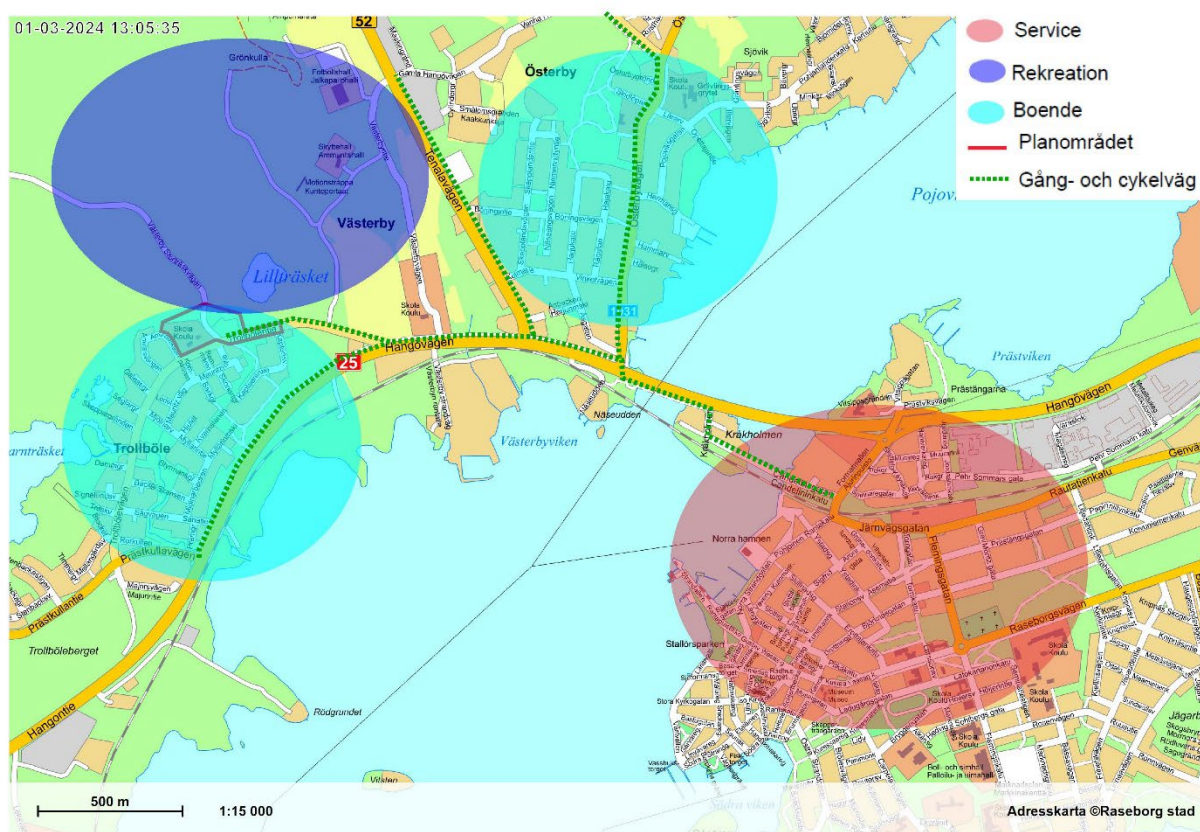


Bild 22. Utbudet av bland annat service och rekreation samt gång- och cykelvägar i närheten av planområdet.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

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

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

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

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

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

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

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

5.4.4 Övriga konsekvenser

Sociala konsekvenser

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

Trafiklösningarnas konsekvenser

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

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

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

5.5 Störande faktorer i miljön

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

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

I planen ges inga nya namn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

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

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

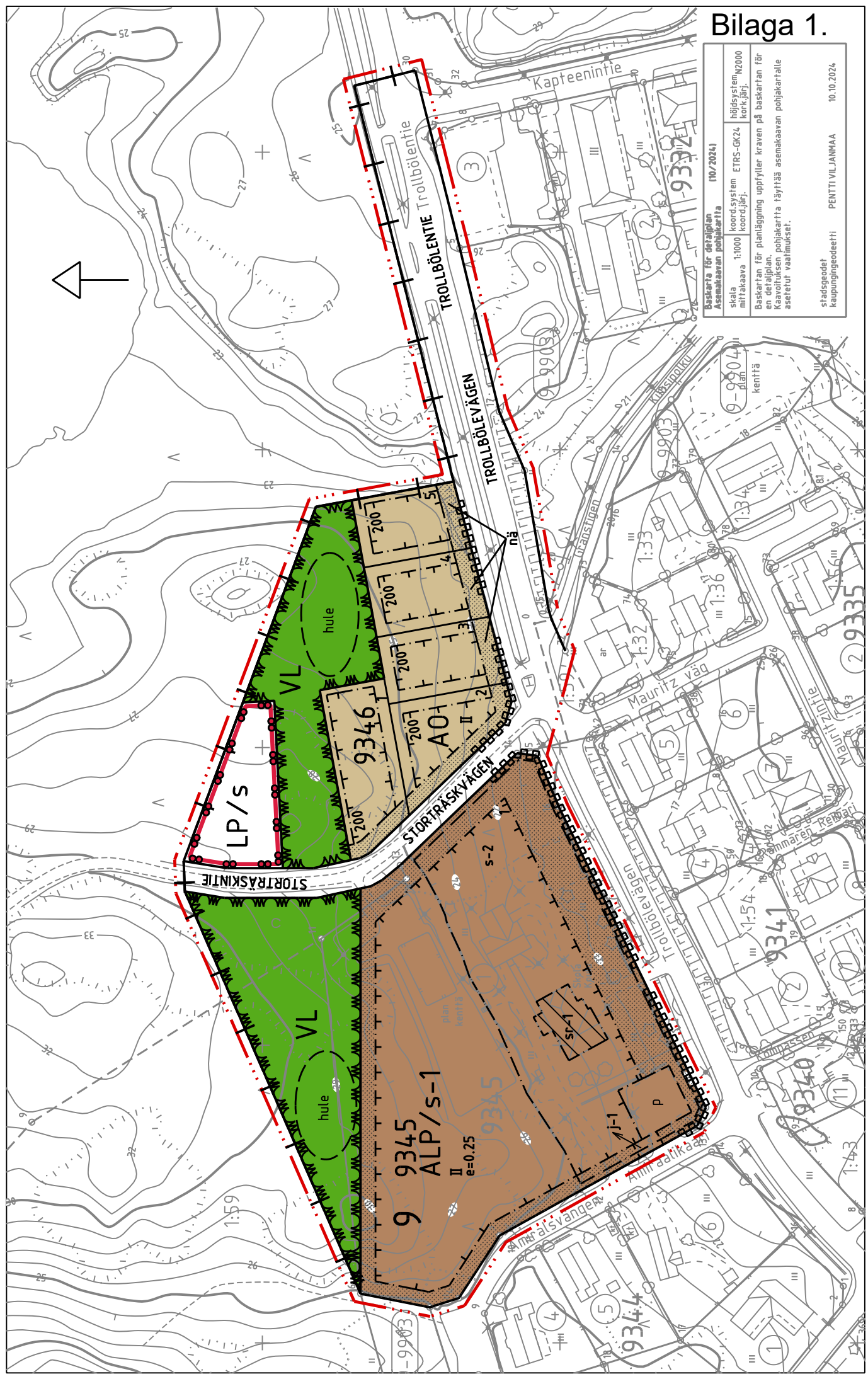
Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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



Baskaria för detaljplan Assemakaavan pohjakartta (10/2024)	skala mittakaava 1:1000 koordinaatit ETRS-GK24 koordinaatit	hoidsystem N2000 koordinaatit	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,

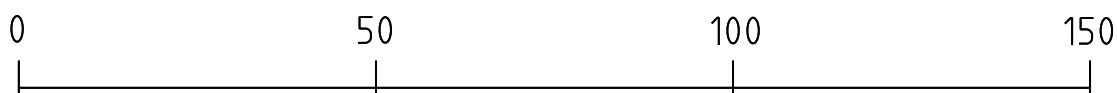
tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18

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

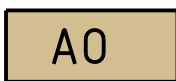
PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

Erillispienialojen 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

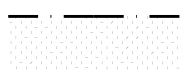
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



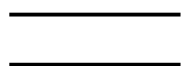
Rakennusala.

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



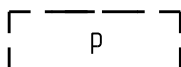
Istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

Gata.



Katu.

Riktgivande parkeringsplats.



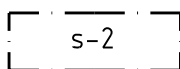
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



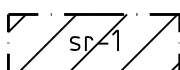
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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.



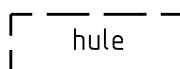
Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden. Vanhoissa koulurakennuksissa voidaan olettaa, että lepakoilla on päiväpiiloja. Rakennusten ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee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

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



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



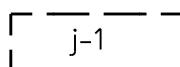
Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyksratkaisuja.

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 försämrat 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, väriytyksen, 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				

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	3.3.2025
Planens namn	Hisingers kvarter		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	20.11.2024
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	14.6.2024
Permanent plankod		Producentens plankod	7012
Planområdets areal [ha]	3,2486	Ny areal för detaljplan [ha]	1,0641
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	2,1845

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	3,2486	100,00	4393	0,14	1,0641	-1107
A sammanlagt	1,8354	56,5	4393	0,24	1,3454	3193
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-1,4300	-4300
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,6866	21,1	0	0,00	0,5581	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,7266	22,4	0	0,00	0,5906	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	1	339	0	0

Underbeteckningar

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

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

Hisingers kvarter detaljplan och detaljplaneändring / Utlåtanden, åsikter och bemötanden

UTLÅTANDEN UTKAST

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
1	Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) UUDELY/10955/2024 13.9.2024	NTM-centralen konstaterar att planutkastet inte ger en tillräcklig bild av planens konsekvenser för planområdets natur och särdrag. I motsats till vad som antyds i beskrivningen har planens konsekvenser för växt- och djurarter i området eller för den biologiska mångfalden i vidare bemärkelse inte bedömts i samband med planen. I avsnitt 5.4.3 om bedömningen av konsekvenserna för naturen och naturmiljön anges dessutom felaktigt att området till stor del skulle vara bebyggt och att planändringen inte skulle ha en negativ inverkan på den befintliga naturen. I motsats till vad som antyds i planutkastet är det uppenbart att mer än hälften av planarealen för närvarande är obebyggd yta, vars nuvarande arter och naturtyper till stor del kommer att försvinna när planen genomförs. Detta har en negativ inverkan på den befintliga naturen och bör noteras i avsnitt 5.4.3 och utvärderas på lämpligt sätt. NTM-centralen anser att det är nödvändigt att göra en naturutredning i samband med planen, vars iakttagelser och slutsatser ligger till grund för utarbetandet av planen. Vid naturinventeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid den eventuella förekomsten av skogsknipprot sydväst om Lillträsket och den eventuella hållmarkstorrängen mellan Amiralsvängen och idrottsplanen. Skogsknipproten är en art som är skyddad enligt naturvårdslagen (74 § 9/2023) och som har påträffats vid Trollbölevägen öster om planområdet. Gamla flygbilder visar att den steniga ängen mellan Amiralsvängen och skolans idrottsplan har varit öppen och ängslik åtminstone sedan 1950-talet, men troligen betydligt längre. Att det kunde vara fråga om en möjlig vårdbiotop	Såsom det står i PDB har en naturinventering gjorts för planområdet sommaren 2024. Beskrivningen kompletteras med en sammanfattning av naturinventeringens resultat. Resultatet i naturinventeringen beaktas på vederbörligt sätt. I kapitel 5.4.3 korrigeras den felaktiga beskrivningen av att området till största delen är bebyggt samt bedöms konsekvenserna för naturen när området byggs ut. Såsom det står i PDB har en naturinventering gjorts för planområdet sommaren 2024. Beskrivningen kompletteras med en sammanfattning av naturinventeringens resultat. Resultatet i naturinventeringen beaktas på vederbörligt sätt. I kapitel 5.4.3 korrigeras den felaktiga beskrivningen av att området till största delen är bebyggt samt bedöms konsekvenserna för naturen när området byggs ut och hur man strävar till att minimera de negativa konsekvenserna som uppkommer i samband med utbyggnaden av området. Vid naturinventeringen påträffades ingen skogsknipprot inom planområdet. Miljöinspektören besökte sommaren 2023 och 2024 platsen där skogsknipproten tidigare observerats utanför planområdet och konstaterade då att förekomsten verkar ha försvunnit. Ett nytt besök planeras till sommaren 2025 för att följa upp situationen. Inga hotade naturtyper eller skyddsvärda naturtyper och livsmiljöer, enligt naturvårdslagen, skogslagen eller vattenlagen, påträffades i naturinventeringen inom planområdet. Området kring skolan har under många år använts som skolgård, vilket har

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		indikeras av ett gammalt torp som ligger på samma plats enligt en kartbok i Nationalarkivets karttjänst, den så kallade "Senaatin kartasto" (Senatens atlas (1870–1907)). Utifrån de fotografier som finns tillgängliga är det möjligt att det rör sig om en karg hållmarkstorräng eller gräsrik torräng, båda är akut hotade naturtyper. NTM-centralen konstaterar att planbestämmelsen (sr-1) som ingår i planändringen tar vederbörlig hänsyn till skyddsmålen för den värdefulla gamla Mauritz Hisingers / Västerby skola. I ALP/s-kvarteret bör särskild uppmärksamhet ägnas åt placeringen av nya byggnader. Det naturligaste sättet att göra detta skulle vara att anvisa bindande byggnadsytor och våningsytor, som man har gjort i AO-kvarteret. AO-kvarteret i planförslaget omfattar fem tomter, varav tre är planerade att nås direkt från Trollbölevägen, som fungerar som en samlargata, över pp/jk-vägen som går längs gatan. NTM-centralen fäster uppmärksamhet vid den trafiksäkerhetsrisk som lösningen medför. NTM-centralen anser att det är en god idé att utreda möjligheten att använda en gatulösning för att ansluta tomterna till gatunätet. Planbestämmelser förpliktar till att fördröja och absorbera rent dagvatten på tomterna. Om det finns en risk för att dagvatten måste fördröjas även på de allmänna grönområdena på grund av dess mängd, bör områden reserveras för detta ändamål med en planmarkering.	slitit på terrängen. Antecknas för kännedom. Planbestämmelsen gällande nybyggnationen på ALP/s-1 kvartersområdet preciseras så att den gamla skolbyggnadens dominerande roll i landskapet ska bibehållas och att nya byggnader beträffande läge och skala ska anpassas till den samt att gårdsområdet kring den skyddade byggnaden ska hållas glest bebyggt. Det finns många motsvarande infarter i Ekenäs med betydligt mera livligt trafikerade gator, till exempel Österbyvägen och Tenalavägen (landsväg). Att ordna infarterna på ett annat sätt på planområdet är svårt på grund av terrängens beskaffenhet (berg i dagen) och skulle medföra ett större ingrepp i naturen. Planområdets infarter till AO-tomterna görs säkrare genom att anvisa ett friskt område (nä) intill cykelvägen och Trollbölevägen, där växtligheten ska vara lägre än 80 cm. Dessutom begränsas infarternas läge och antal på plankartan. Riktgivande områden som vid behov är ämnade för fördröjning av dagvatten på närreklamationsområdena anvisas på plankartan där det torde vara praktiskt möjligt att anlägga dylika. En riktgivande analys med Scalgo Live indikerar att det även vid stor nederbörd inte bildas stora översvämningar av dagvatten från

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		Dessutom ska dagvatten från områden som är reserverade för parkering ledas vidare genom en struktur med oljeseparation eller biofiltrering för att förbättra vattenkvaliteten.	grönområdena på planområdet. Resultatet av den riktgivande analysen bifogas till beskrivningen. Den allmänna parkeringsplatsen är menad att genomföras som en grönparkering där man beaktar naturen och bevarar så många träd som möjligt. Meningen är att parkeringens yta ska vara genomsläpplig eftersom det inte är fråga om ett grundvattenområde. På detta sätt vill man göra ett så litet ingrepp i terrängen som möjligt och på så vis påverka miljön så lite som möjligt. Planförslaget justeras enligt följande: ALP/s-1 beteckningens bestämmelsetext kompletteras enligt följande: <i>"Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I byggnaderna får placeras utrymmen för boende, butiker, kontor, inkvartering, hälsojänster, offentlig service och serviceboende för åldringar samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnaden som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnaden som är historiskt värdefull i omgivningen. <u>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.</u>"</i> I samband med infarterna till AO-tomterna vid Trollbölevägen anvisas friskiktområde, nä: "För friskiktområde reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
			<i>inom frisiktsområdet vara högst 80 cm.”</i> Dessutom begränsas infarternas läge och antal vid AO-kvartersområdet. Riktgivande områden för hantering av dagvatten anvisas på plankartan, Hule: <i>”Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.”</i>
2	Nylands förbund 21.8.2024	Nylands förbund ger inget utlåtande.	Antecknas för kännedom.
3	Västra Nylands räddningsverk 10.9.2024	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. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
4	Västra Nylands museum 31.7.2024	När det gäller den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet kan museet understödja planändringsutkastet. Museet anser att det är möjligt att ändra den gamla skolbyggnadens användningsändamål. Den gamla skolbyggnadens värden och miljöns värden har poängterats och beaktats i planutkastets beteckningar och bestämmelser som i huvudsak är bra och ändamålsenliga. Skolkvarterets nya beteckning för användningsändamål, ALP, möjliggör många olika verksamheter, och eftersom det är fråga om en skyddad skolbyggnad skulle det vara bra att precisera att de nya funktioner som placeras där ska vara av sådan kvalitet att de är kompatibla med byggnadens randvillkor och inte äventyrar bevarandet av byggnaden och dess värden. Dessutom bör interiören i den gamla skolbyggnaden	sr-beteckningens bestämmelsetext preciseras med att verksamheten ska vara sådan att den inte äventyrar byggnaden och dess värden. I beskrivningen görs en kort beskrivning av byggnadens interiör

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		presenteras och det bör bedömas om det finns värden som ska bevaras i interiören som bör beaktas redan när planen utarbetas. Det nya kvartersområdet får fristående småhus (AO) verkar lämpligt med tanke på det intilliggande småhusområdet. I det nya AO-kvarteret ska skalan på nybyggnationen med fördel motsvara skalan på det intilliggande småhusområdet. De delar av område som i planutkastet anvisas att ska planteras i utkanterna av kvartersområdena och bestämmelserna gällande bevarandet av träd och plantering av ersättande träd på tomter är bra, liksom de allmänna bestämmelserna om byggnadssätt. När det gäller ALP-kvartersområdet vill museet också påpeka att utbyggnaden av skolan som byggdes 1990 inte har beaktats eller presenterats närmare i planmaterialet. Museet anser att dess dimensioner, formspråk och utseende passar bra in i närheten av den gamla skolbyggnaden. Om den ska ersättas med nybyggnation vid ett senare tillfälle anser museet att det är viktigt att styra byggnationen i närheten av den gamla skolan så att den nya byggnaden också passar bra med den gamla skolbyggnaden och miljön samt att den också blir underordnad den gamla skolan och lämnar huvudrollen till den gamla skyddade byggnaden. Det vore bra om detta också preciserades i planen, om tanken är att tillåta nybyggnation i den delen av ALP/s-1-kvartersområdet där den gamla skolan ligger. Gårdsområdet i närheten av den gamla skolan kunde	med bilder. Byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden inomhus har gått mer eller mindre förlorade i och med de renoveringar och ändringsarbeten som gjorts genom tiderna. Nu finns i byggnaden sådana material och sådan teknik som inte hör hemma i den (väggar/väggskålning, golv, tak, nya fönster, isolering, ventiler och bland annat toaletterna och köket med inredning har förnyats). Att skydda interiören är inte motiverat eller ändamålsenligt. Skydd av byggnaders interiör brukar i regel inte heller förverkligas genom detaljplan, utan genom separat beslut enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet. Antecknas för kännedom. ALP-beteckningens bestämmelsetext kompletteras med att nybyggnation nära den gamla skolbyggnaden ska anpassas till den så att den bibehåller sin dominerande roll och att byggandet i närheten av den dessutom ska vara glest.

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		med fördel hållas rätt glest bebyggt. I sr-märkningens bestämmelsetext ska ordet museimyndighet ersättas med <i>det regionala ansvarsmuseet</i> (Västra Nylands museum) i enlighet med nuvarande praxis. När det gäller det arkeologiska kulturarvet konstaterar museet att eftersom det såvitt känt inte hade gjorts någon arkeologisk undersökning på planområdet, inspekterade en arkeolog från Västra Nylands museum området den 10 april 2024. Det finns inga fasta fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt på planområdet. Stenkonstruktionen i den västra kanten av planområdet längs Amiralsvängen härrör från en byggnad som ännu existerande i slutet av 1950-talet. Ur det arkeologiska kulturarvets synvinkel finns det inget hinder för att föra planen vidare.	Bestämmelsetexten korrigeras enligt utlåtandet. Antecknas för kännedom. Planförslaget justeras enligt följande: sr-beteckningens bestämmelsetext kompletteras enligt följande: <i>"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. <u>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.</u>"</i> ALP/s-1 beteckningens bestämmelsetext kompletteras enligt följande: <i>"Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I byggnaderna får placeras utrymmen för boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso- och sjukvårdstjänster,</i>

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
			<i>offentlig service och serviceboende för åldringar samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriell, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnaden som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnaden som är historiskt värdefull i omgivningen. <u>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.</u></i>
5	Miljö- och byggnadsnämnden 11.9.2024 § 116	Miljö- och byggnadsnämnden avger följande utlåtande i egenskap av byggnadstillsynsmyndighet: Enligt bifogade kartmaterial och beskrivningar framför byggnadstillsynen följande anmärkning: - Man torde överväga riskerna gällande infarterna till AO-tomterna från Trollbölevägen.	Det finns många motsvarande infarter i Ekenäs med betydligt mera livligt trafikerade gator, till exempel Österbyvägen och Tenalavägen (landsväg). Att ordna infarterna i planområdet på ett annat sätt är svårt på grund av terrängens beskaffenhet och skulle medföra ett större ingrepp i naturen. Planområdets infarter till AO-tomterna görs säkrare genom att anvisa ett friskt område (nä) intill cykelvägen och Trollbölevägen, där växtligheten ska vara lägre än 80 cm. Dessutom begränsas infarternas läge och antal på plankartan. Planförslaget justeras enligt följande: I samband med infarterna till AO-tomterna vid Trollbölevägen anvisas friskiktområde, nä: <i>"För friskiktområde reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får inom frisksiktområdet vara högst 80 cm."</i> Dessutom begränsas infarternas läge och antal vid AO-kvartersområdet.

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
6	11.9.2024 § 117	Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att som kommunens miljövårdsmyndighet ge följande utlåtande i ärendet: Planläggningen bör överväga AO-tomternas nödvändighet och i stället överväga att behålla området som grönområde. Speciellt om AO-tomterna inte förverkligas är det även motiverat att överväga LP- områdets placering på nytt för att undvika splittring av grönområdet. Ifall det i samband med naturinventeringen framkommer betydande naturvärden, bör dessa givetvis beaktas i planen.	I den gällande planen är området anvisat som AL-område med en stor byggnadsyta för affärsbyggnader och en liten byggnadsyta för en bostadsbyggnad i anslutning till byggnadsytan för affärsutrymme. För detta upplägg finns ingen efterfrågan i dagsläget. Däremot finns det i Trollböle efterfrågan på egnahemshustomter och för tillfället finns inga dylika tomter att tillgå i området. Planenförslaget tillgodoser en del av detta behov och utnyttjar det område som redan från tidigare reserverats för byggande. Placeringen av LP-området på den östra sidan av vägen i planutkastet innebär ett mindre ingrepp i naturen jämfört med om området skulle placeras på den västra sidan. Den västra sidan av vägen är bergig och stenig samt ligger på en högre nivå i förhållande till vägen, vilket skulle kräva ett betydligt större ingrepp i naturen om en parkering anlades där. Den östra sidan av vägen är däremot relativt plan och ligger något lägre, vilket gör att en parkering där skulle kunna anläggas med mindre påverkan. Där är det även möjligt att skapa en så kallad "grönparkering" där man i största möjliga mån bevarar befintliga träd. Detta vore fördelaktigt både för att bevara naturvärden och för koldioxidbindning. Att placera parkeringsområdet direkt intill AO-tomten skulle också innebära ett större ingrepp i terrängen (eventuell sprängning av berg), eftersom det finns ett synligt bergsparti mellan det planerade parkeringsområdet och AO-tomten. Naturinventeringens resultat beaktas i planen. Enligt den borde man undersöka förekomsten av fladdermöss i anslutning till skolbyggnaderna och flygekorre i anslutning till en potentiell livsmiljö öster om Storkärrsvägen. Fladdermöss förekommer på

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
			området i och med att avföring hittats på vinden i den gamla skolbyggnaden. Beteckningen s-2 kompletteras med bestämmelser om fladdermöss. Om större renoveringar planeras eller en byggnad planeras att rivas, är det befogat att genomföra en noggrannare inventering av fladdermöss för att fastställa deras aktuella förekomst. Miljöinspektören undersökte den potentiella livsmiljön för flygekorre men fann inga tecken på att arten förekommer inom planområdet. Flygekorren är inte känd från detta område eller dess närhet, och den närmaste kända observationen ligger över 7 km bort. Planförslaget justeras enligt följande: Beteckningen s-2 kompletteras med bestämmelse om fladdermöss: <i>"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. <u>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 eller om man planerar rivning av en byggnad bör en fladdermusinventering uppgöras.</u>"</i>
7	Tekniska nämnden 20.8.2024 § 136	Tekniska nämnden hade inget att yttra om utkastet till ändring av detaljplanen för Hisingers kvarter.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
8	Bildningsnämnden 20.8.2024 § 111	Om det till området flyttar barnfamiljer finns daghem, förskola och skola för årskurserna 1–6 i Österby. Från området ordnas för de svenskspråkiga eleverna förskole- och skoltransporter till Österby skola och Ekenäs högstadieskola och för de finskspråkiga eleverna till Hakarinteen koulu (förskola - åk 9).	Antecknas för kännedom.

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		Detta innebär att tilläggskostnader för skoltransporter inte uppstår för bildningssektorn. Västerby friluftsområde erbjuder mångsidiga möjligheter till motion och uteliv.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
9	Sydspetsens miljöhälsa 9.9.2024	Förverkligande av detaljplanen torde inte orsaka hälsorisker och hälsoskyddsmyndigheten har inget att anmärka över utkastet till detaljplan och ändring av detaljplan för Hisingers kvarter.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
10	Direktionen för affärsverket Raseborgs Vatten § 70 4.9.2024	I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterade Raseborgs Vattens direktion att planområdet ligger till viss del utanför vattenverkets 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- och avloppsnätet kan ärendet tas till behandling vid Raseborgs Vatten. Då fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till verksamhetsområdet sker utbyggnad på anslutarens bekostnad.	Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
11	Caruna Oy 16.8.2024	Detaljplanen anses inte ha en betydande inverkan på eldistributionen. Eventuella lednings- och transformatorförflyttningar görs av Caruna och den som beställer förflyttningen står för	Antecknas för kännedom. Antecknas för kännedom.

Nr	Myndighet	Utlåtande	Bemötande
		kostnaderna. Förflyttningen av ledningar och apparatur förutsätter att en ny permanent plats ordnas för dem. Vi önskat få en möjlighet att specificera vårt utlåtande i planläggningens nästa skeden.	Antecknas för kännedom. Utlåtandet föranleder inga ändringar i planförslaget.
12	Fingrid 20.6.2024	Fingrid ger inget utlåtande om detaljplanen och detaljplaneändringen Hisingers kvarter. Fingrid kan avlägsnas från distributionslistan för detaljplanen Hisingers kvarter. På i frågavarande detaljplaneområde har Fingrid inga kraftledningar eller andra funktioner.	Antecknas för kännedom. Fingrid avlägsnas från distributionslistan för detaljplanen Hisingers kvarter. Antecknas för kännedom.

ÅSIKTER UTKAST

Nr	Asiktsgivare	Åsikt	Bemötande
1	17.6.2024	s-2 beteckningen - kunde den vara lite mer generell, den är nu mycket specifik då vartenda träd ska ersättas. - uppstår här en tolkning att om ett träd fälls ska ett nytt planteras på just den platsen? - kunde gränsen för s-2 området följa 25m höjdkurvan, så att inte en del av grusplanen faller inom s-2 området? sr-1 - byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden inomhus är ju s.a.s. totalförstörda genom stadens tidigare renoveringar, bl.a. med material och teknik som inte alls hör hemma i en sådan typ av byggnad. Skyddsbestämmelsen kunde kanske specificeras att den gäller byggnadens yttre och relation till närmiljön? hög energieffektivitet - kan sr-1 byggnaden undantas så att där inte krävs åtgärder som ev. är i strid med byggnadsteknik som lämpar sig för byggnaden? Kravet är kanske svårförenligt med bevarande av byggnadens karaktär och kräver kanske byggnadsteknik som inte lämpar sig för en gammal stockbyggnad. Sträva till hög energieffektivitet kan man förstås alltid, men hur tolkas detta i detalj av byggnadstillsynen? parkeringsplan - den riktgivande parkeringsplatsen är liten i relation till parkeringsnormen - kunde vara 5+7+5m djupt så skulle det motsvara situationen så som parkeringen verkar ha använts hittills. Antalet potentiella parkeringsplatser fördubblas	Beteckningen gäller en begränsad del av området med viktiga träd både beträffande landskapsbilden och miljön. Bestämmelsen tar inte ställning till var det nya trädet planteras. Bestämmelsen ändras inte. Gränsen för s-2 området ändras så att den någotsånär följer 25 meters höjdkurvan och således utesluter grusplanen. Skyddsbestämmelserna i planen gäller enbart byggnadernas yttre. Skyddsbestämmelsen sr-1 ändras inte. Bestämmelsen gällande hög energieffektivitet slopas eftersom det redan finns höga krav på det i bygglovsskedet. Däremot ska man ännu i fortsättningen vid mån av möjlighet sträva till att producera förnybar energi på tomterna. Den riktgivande parkeringsplatsen anvisas som den är i nuläget för att den ska kunna användas som sådan också i fortsättningen. Eftersom kvarterseffektiviteten är låg, anvisas inte flera parkeringsplatser på plankartan, om behov finns kan de med fördel avgöras utifrån en situationsplan i samband med bygglovsförfarandet. Planförslaget justeras enligt följande: s-2-områdets gräns justeras så att det på ett ändamålsenligt sätt följer terrängens former. Bestämmelsen om energieffektivitet slopas och bestämmelsen

Nr	Asiktsgivare	Åsikt	Bemötande
			om förnybar energi formuleras enligt följande: <i>"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 skall planeras som del av byggnadernas arkitektur."</i> Den riktgivande parkeringsplatsens preciseras på plankartan.

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>Om det på ett parkeringsområde byggs dagvattenbrunnar, ska de förses med oljeavskiljare."</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
			<i>"Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.</i> <i>Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa.</i> <i><u>Mikäli pysäköintialueelle rakennetaan hulevesikaivot, tulee ne varustaa öljynerottimilla."</u></i>
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 turvattava. 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: <i>"Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I byggnaderna får placeras utrymmen för boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso tjänster, offentlig service och serviceboende för äldre samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med 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."</i>
	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: <i>"Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppia, 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 ympäröivä piha-alue tulee pitää väljästi rakennettuna."</i>
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 Sivistyslautakunta 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 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.