



Bakgrundskarta: LMV

Planens namn: **DETALJPLANEÄNDRING AV EKENÄS
SJUKHUSOMRÅDE**

Plannummer: **7027**

Berör plankartan: **RITNINGSDOKUMENT 4-26**

Typ av dokument: **Beredningsfasens planbeskrivning**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	kvarteret 82, tomter 2, i stadsdelen 4
Med planen bildas	tomterna 2 och 3 i kvarter 82
Utarbetare av planen	Sitowise Oy, Jurkka Pöntys YKS 615 och Malin Joki, Ingenjör inom lanmäteriteknik
Anhängiggjord	Kungörelse xx.xx.20xx
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 4,1 hektar och området är beläget i södra delen av Ekenäs på Raseborgs sjukhusområde. Planområdet gränsar i norr till samhällsstrukturen och i söder till naturskyddsområdet Ramsholmen.

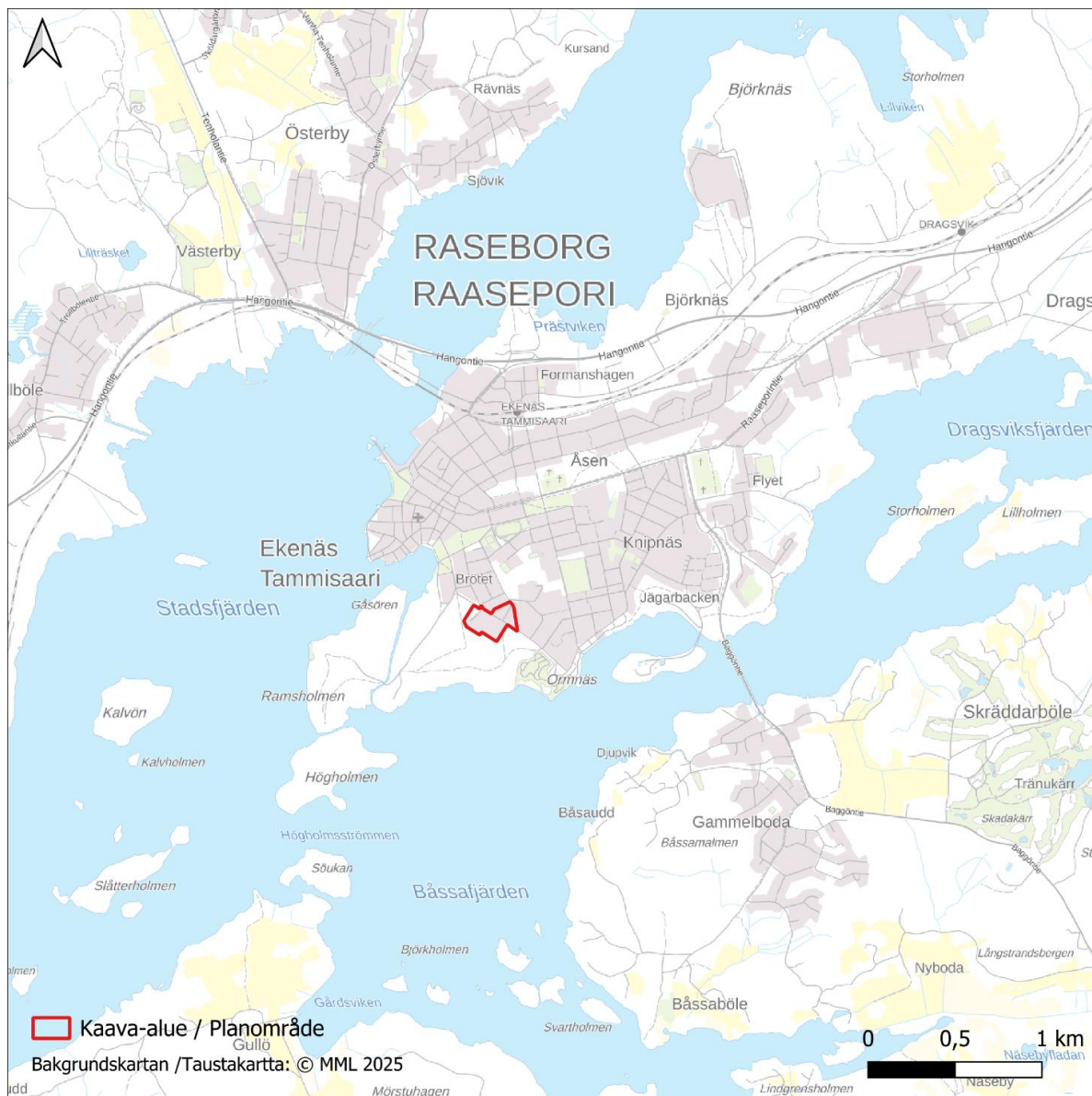


Bild 1.1. Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Detaljplaneändring av Ekenäs sjukhusområde.

Målet med detaljplanen är att ändra planen så att det även blir tillåtet att uppföra andra byggnader än sådana som betjänar social- och hälsovård, samt att utarbeta en ny tomtindelning.

Planläggningens mål omfattar även en helhetsmässig hänsyn till den befintliga byggda kulturmiljön samt ett förnuftigt bevarande av områdets identifierade skyddsvärden (byggnader som skyddas i detaljplanen).

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	5
3.1	Utredning av planområdets förhållanden.....	5
3.2	Planeringssituationen	13
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	17
4.1	Behovet av detaljplanen	17
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	17
4.3	Deltagande och samarbete.....	18
4.4	Mål för detaljplanen	19
4.5	Beredningsskedets planlösning	20
4.6	Planlösning i förslagsskedet (fylls i under förslagsskedet)	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
5.1	Planlösning	21
5.2	Planbeteckningar och -bestämmelser	22
5.3	Namn	24
5.4	Planens konsekvenser	24
5.5	Störningsfaktorer i miljön	29
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	29
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	29
6.2	Schema för genomförandet	30
6.3	Uppföljning av genomförandet	30
7	KONTAKTINFORMATION	31

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Detaljplanekarta- och bestämmelser

Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning, daterad 5.1.2026

Bilaga X. Uppföljningsblankett för detaljplanen i förslagsskedet

Bilaga X. Sammanfattning av responsen i beredningsskedet och bemötanden i förslagsskedet

Bilaga X. Sammanfattning av utlåtanden och anmärkningar i förslagsskedet samt bemötanden i godkännandeskedet

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

Lagar och direktiv:

Lag om områdesanvändning 132/1999. <https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/1999/132>.

Hänvisad 4.11.2025

Markanvändnings- och byggförordning 895/1999.

<https://www.finlex.fi/sv/lagstiftning/1999/895>. Hänvisad 4.11.2025



2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av HUS. Stadsstyrelsen har godkänt planläggningsinitiativet samt avtalet över inledandet av planläggning 18.8.2025 § 326.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.20xx
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 2.12.2025 om planprojektet i enlighet med 66 § i lagen om områdesanvändning (OAL) och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen (MBF).
- Beredningsfasens planmaterial (planutkastet) samt program för deltagande- och bedömning har varit framlagt i enlighet med 62 § OAL och 30 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx åsikt.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx.
- Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx anmärkning.

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

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

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen bildar tomterna 2 och 3 i kvarter 82. I detaljplanen har tomterna anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt offentliga byggnader, där miljön / miljöns särdrag bevaras (ALY). I detaljplanen har två byggnader anvisats med skyddsbeteckningarna sr-1 och sr-4 samt ett område med särskilda miljövärden. Kvarteret har också anvisats som ett område med särskilda naturvärden. Området omfattar hela kvarteret inom planen.

I detaljplanen har även byggnadsytor, byggnadernas högsta tillåtna våningsantal (III och V), underjordiskt utrymme samt en del av området reserverad för allmän cykeltrafik, där infart till tomten är tillåten, anvisats. I planen anges också riktgivande tomtgränser. Inom det planerade detaljplaneområdet ska tomtindelningen vara separat.

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 planområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet består av fastigheten 710-4-82-3 inom Raseborgs sjukhusområde, inklusive de byggnader, trafiksystem och grönområden som finns där. Planområdets areal är enligt fastighetsregistret cirka 4,1 hektar.

Inom planområdet bedrivs sjukhusverksamhet och tomten har åtta byggnader: centralsjukhuset, en annan sjukhusbyggnad samt ekonomi- och containerbyggnader. I den östra delen av planområdet finns en parkeringsplats. Vid planområdets kanter finns grönområden i anslutning till byggnaderna.



Bild 3.1. Planområdet samt dess influensområde på ortobild. Planområdet är avgränsat med röd linje.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planområdet hör enligt landskapsindelningen till Södra kustlandet, närmare bestämt till landskapsregionen Kisko–Vichtis insjöregion. Mer specifikt är planområdet en del av Ekenäs landskapsbild. I Ekenäs landskap förenas havs- och kustlandskap med landskapselement från den byggda miljön. Den södra delen av Ekenäs utgör ett slutet naturlandskap med skogsmiljö.

Jordmån och berggrund

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. Torrläggningen av mark är den mest betydande mänskliga verksamheten som orsakar surhetsproblem i vattendrag på sulfatjordsområden. Till följd av torrläggningen når sulfidskikten ovanför grundvattennivån och svavelföreningarna i jorden bryts ned genom inverkan av syret i luften och ger upphov till svavelsyra. Till följd av oxideringen sjunker sulfidskiktets pH från 6–7 till under 4, till och med till under 3. Den uppkomna svavelsyran löser i sin tur upp metaller i jorden och dessa läcker ut i vattendragen och försämrar bl.a. ytvattens kemiska och ekologiska tillstånd. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvattnet samt korrosion på stål- och betongkonstruktioner och inverkar på jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har i allmänhet också svaga geotekniska egenskaper.

Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar har bedömts som mycket liten inom planområdet. Enligt Geologiska forskningscentralens kartmaterial består planområdets berggrund av mikroklingranit, delvis innehållande granat. Markförhållandena inom planområdet utgörs huvudsakligen av sand och i den sydöstra delen till en liten del av gyttjelera.

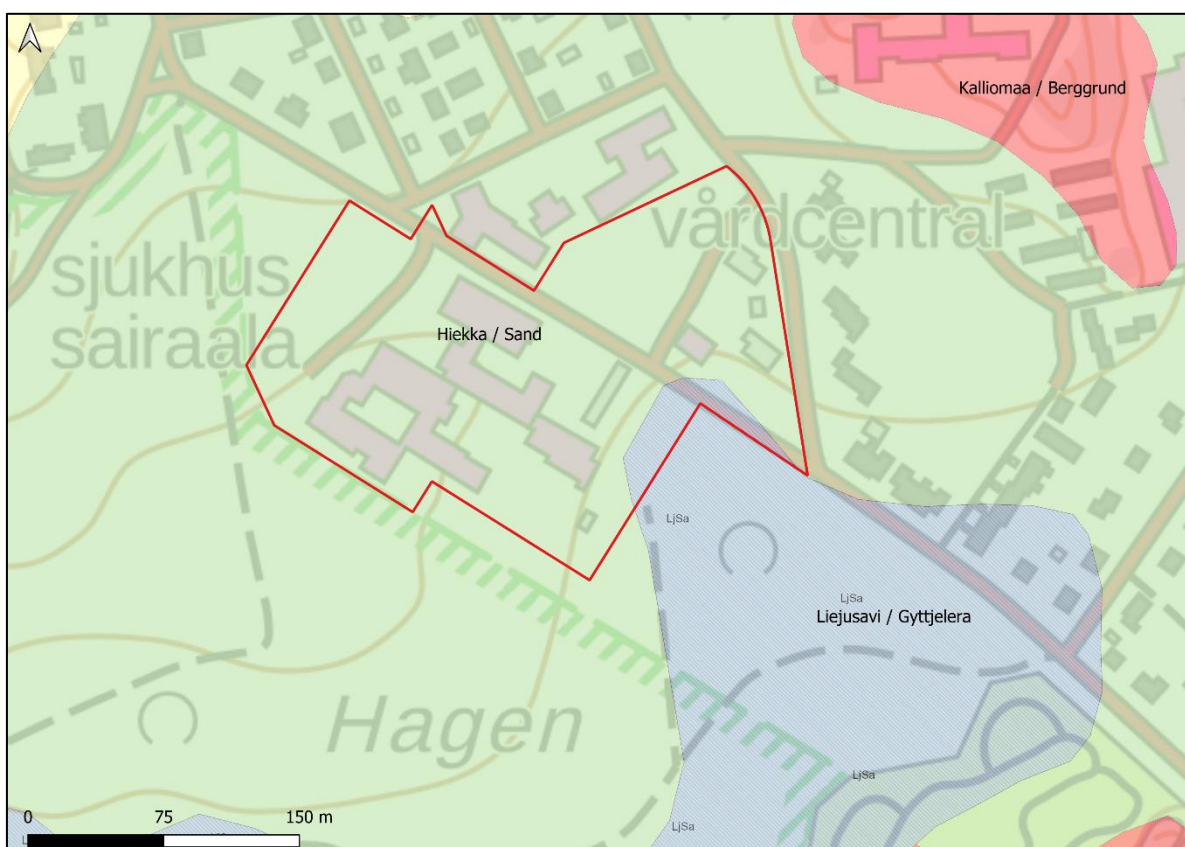


Bild 3.2. Planområdets jordmån. Planområdet är avgränsad med röd linje. Bakgrundskarta LMV 2025.

Naturens mångfald

Planområdet består huvudsakligen av bebyggd miljö, vilket gör att området kan anses sakna värden kopplade till biologisk mångfald. Inga särskilda naturvärden är kända inom området. Planområdet gränsar dock till naturskyddsområdet Ramsholmen. Naturvårdsfrågor behandlas längre fram i planbeskrivningen.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Inom planområdet finns inga sjöar, åar eller bäckar. Planområdet hör till 4 nivåns avrinningsområde FI1-81.02.077, som rinner mot de södra delarna av Ekenäs till Stadsfjärden och Båssafjärden i Östersjön.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet ligger cirka 500 meter norr om planområdet.

Planområdet ligger inom Raseborgs vattens verksamhetsområde.

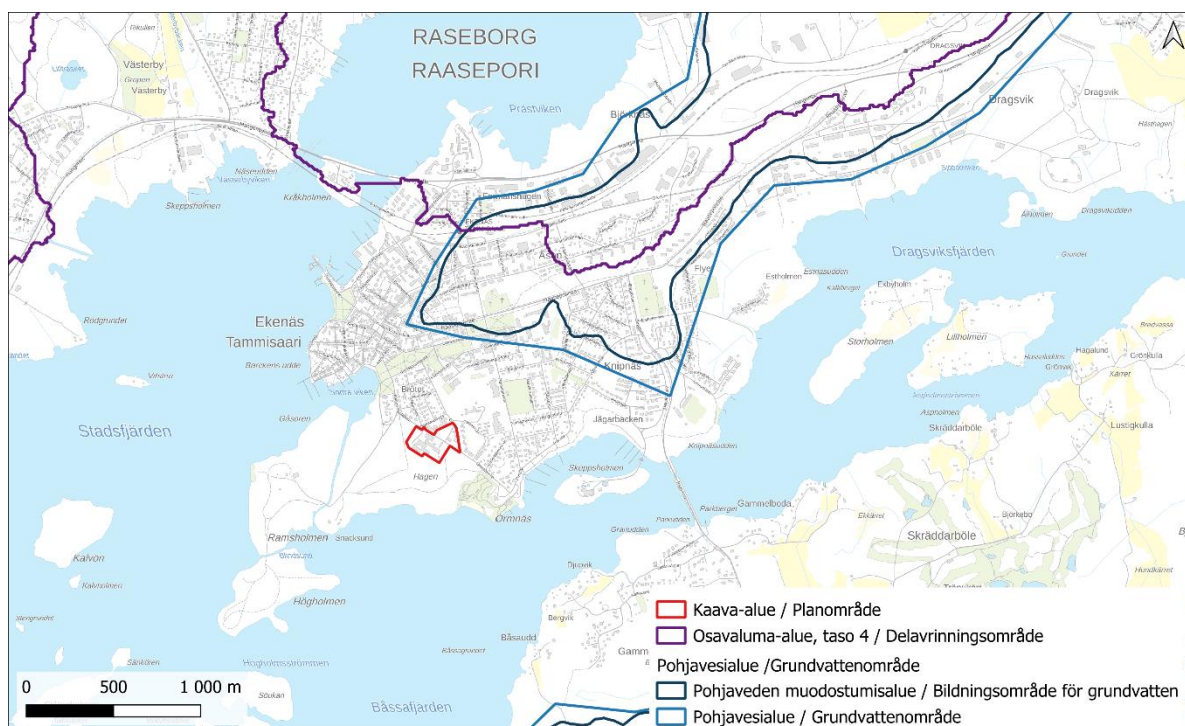


Bild 3.3. Grundvattenområden och delavrinningsområden i närheten av planområdet. Planområdet är avgränsad med röd linje. Bakgrundskarta LMV 2025.

Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk idkas inte inom planområdet.

Naturskydd

Planområdet gränsar i söder till Ramsholmens naturskyddsområde, vars skyddsgrund är Ramsholmens lundar (YSA012959, 21.11.1990). Skyddsområdet är på kartan nedan anvisat som ett privat skyddsområde. Det aktuella skyddsområdet ingår också Lundskyddsprogrammet.

I närheten av planområdet, i de södra delarna av Ramsholmen, finns även områden som ingår i Strandskyddsprogrammet.

Planområdet gränsar också till havsområdet De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken, vilket är ett Natura 2000-område (SPA- och SAC-område).

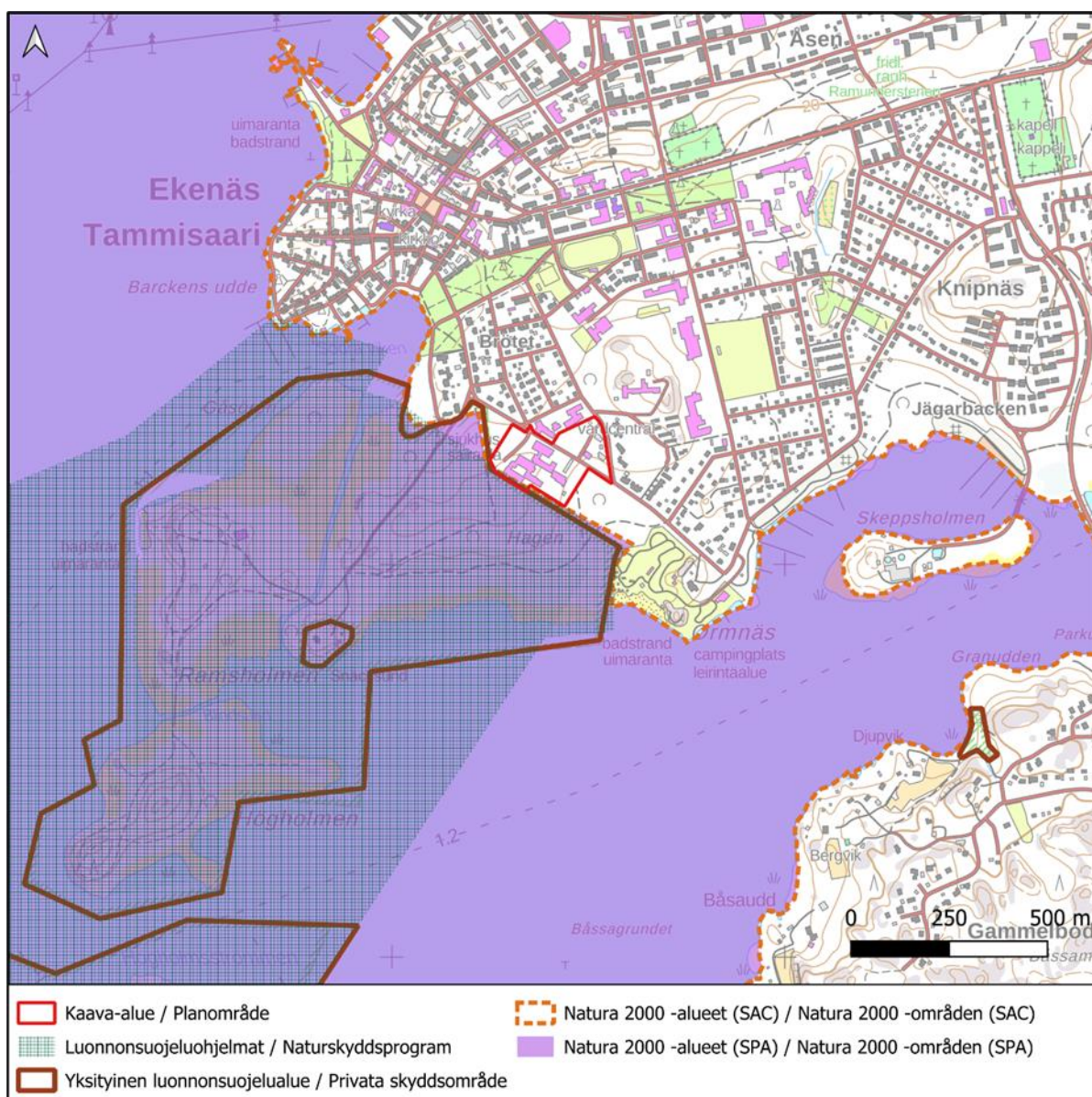


Bild 3.4. Naturskyddsområden i närheten av planområdet. Bakgrundskarta LMV 2025.

3.1.2 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Inom planområdet finns inga byggnader som är klassificerade för bostadsändamål.

Samhällsstruktur

Planområdet ligger inom den sammanhängande samhällsstrukturen inom Ekenäs tätortsområde. Ekenäs tätortsområde är ett av centrumområdena i Raseborgs stads samhällsstruktur.

Stads- / tätortsbild

Planområdet är beläget i utkanten av Ekenäs tätortsområde och utgör ett område som stadsbildsmässigt består av småhusdominerad bebyggelse och offentliga byggnader. Inom Ekenäs tätortsområde finns även radhus- och flervåningshusbebyggelse. Bebyggelsen kring sjukhusområdet samt inom planområdet består av kvarter med offentliga byggnader, såsom skolor och boll- och simhall, samt bostadsområdet Brötet. De äldsta byggnaderna är från 1900-talet och de nyaste från 1990-talet. Inom planområdet finns dessutom skyddade hus från början av 1900-talet

Boende

Inom planområdet finns inga byggnader som är klassificerade som bostadsbyggnader, men i planområdets omedelbara närhet, på nordvästra och östra sidan, finns småhusdominerat boende. Planområdet är en del av Ekenäs tätort, där det finns permanent boende.

Service

I närheten av området, inom cirka 500 meters radie, finns ett brett utbud av service och funktioner, såsom butiker, skolor, idrottsanläggningar, småbåtshamn samt restauranger. Inom planområdet är även Raseborgs sjukhus beläget.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom planområdet verkar Raseborgs sjukhus, där både HUS och Västra Nylands välfärdsområde har enheter. Sjukhuset sysselsätter yrkespersoner inom hälso- och sjukvård.

Rekreation

I närheten av planområdet ligger Ramsholmen, ett viktigt rekreationsområde för Ekenäsborna. Från planområdet utgår stigar som ger direkt förbindelse till naturskyddsområdet Ramsholmen.

Trafik

Planområdet ligger inom kollektivtrafikens verksamhetsområde och vid stadens gatunät.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Inom planområdet finns inga byggnader som är skyddade enligt byggnadsarvsregistret. I den gällande detaljplanen är två byggnader inom planområdet skyddade. Den ena är en av sjukhusets äldsta träbyggnader (Sr-1) och den andra är den äldsta delen av sjukhuskomplexet, Bryggman (Sr-4).

Parkområdet Hagen och Ramsholmen, som gränsar till planområdet, har klassats som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). I planområdets närmiljö finns också Gamla stan och hamnen i Ekenäs, som är ett RKY-område.

Inom planområdet finns inga arkeologiska objekt av riksintresse eller fasta fornlämningar.

Som en del av planprocessen upprättas för planområdet en utredning av den byggda miljön.

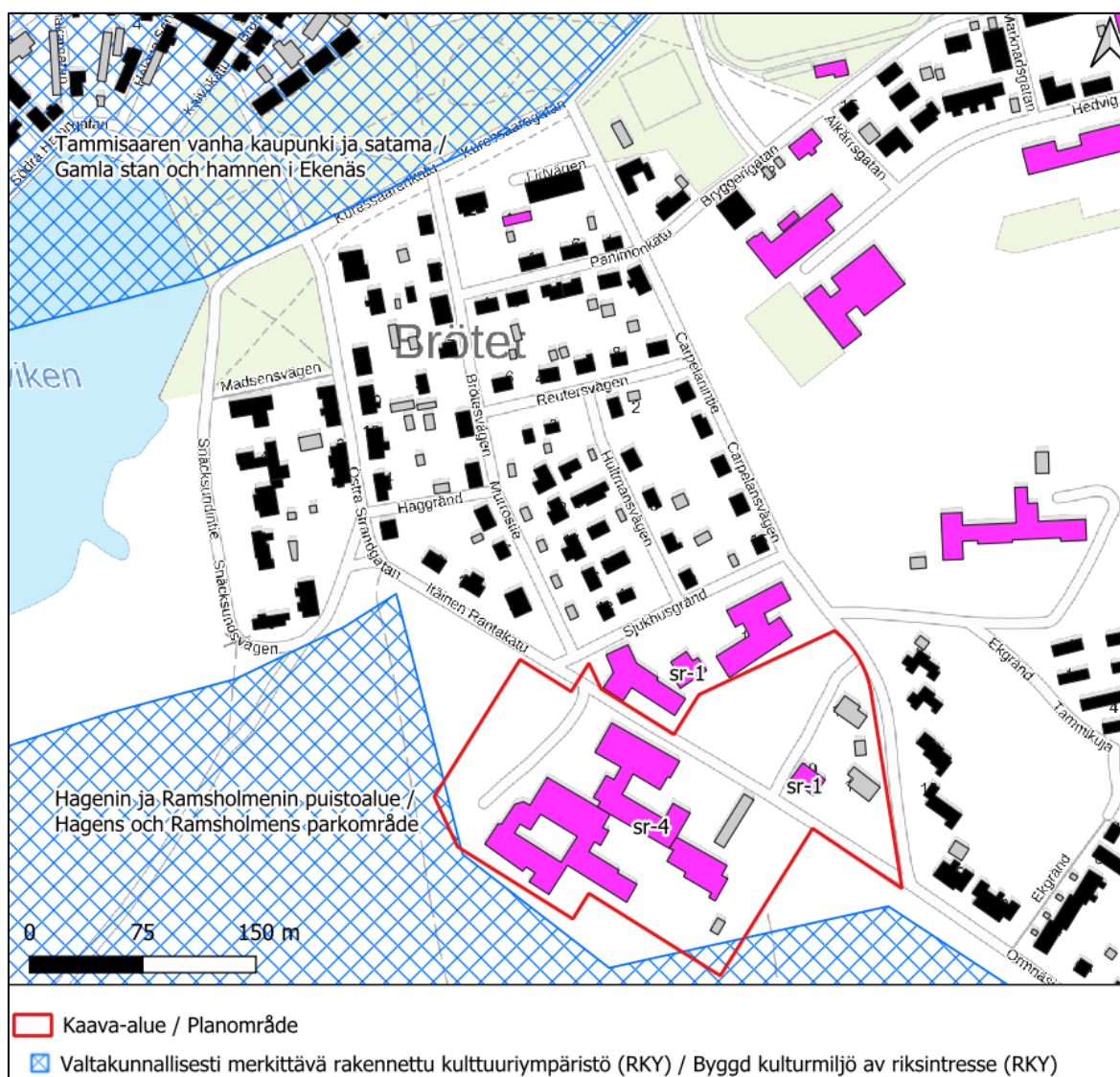


Bild 3.5. Värdefulla kulturmiljöobjekt inom planområdet och dess närmiljö. Sr-beteckningarna motsvarar byggnader som är skyddade enligt den gällande detaljplanen. Bakgrundskarta LMV 2025.

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i det kommunaltekniska nätverket. Området omfattas av Raseborgs Vattens nätverk för vattenledning, avlopp och dagvatten. Karis Telefons fiberkablar har dragits fram till planområdet.

Specialverksamhet

Inom planområdet förekommer sjukhusverksamhet.

Miljöskydd och störningar i miljön

Inom planområdet eller dess närmiljö finns ingen verksamhet som är känd för att orsaka miljöstörningar.

Social miljö

Planområdet ligger inom Ekenäs tätort, där det finns permanent boende. I närheten av området, inom cirka 500 meters radie, finns ett brett utbud av service och funktioner, såsom butiker, skolor, idrottsanläggningar, småbåtshamn samt restauranger. I anslutning till planområdet ligger också Ekenäsbornas viktiga rekreatiomsområde Ramsholmen. Från planområdet går stigar som ger direkt förbindelse till naturskyddsområdet Ramsholmen.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

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 viktigaste av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

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

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

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

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

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som fattades den 14.12.2017, trädde i kraft den 1.4.2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Landskapsplan

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) anvisas planområdet som en utvecklingszon för tätortsfunktioner samt som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Dessutom gränsar planområdet i söder till ett område som ingår i eller föreslås ingå i Natura 2000-nätverket (De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken) samt till ett naturskyddsområde (Ramsholmen).

På planområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

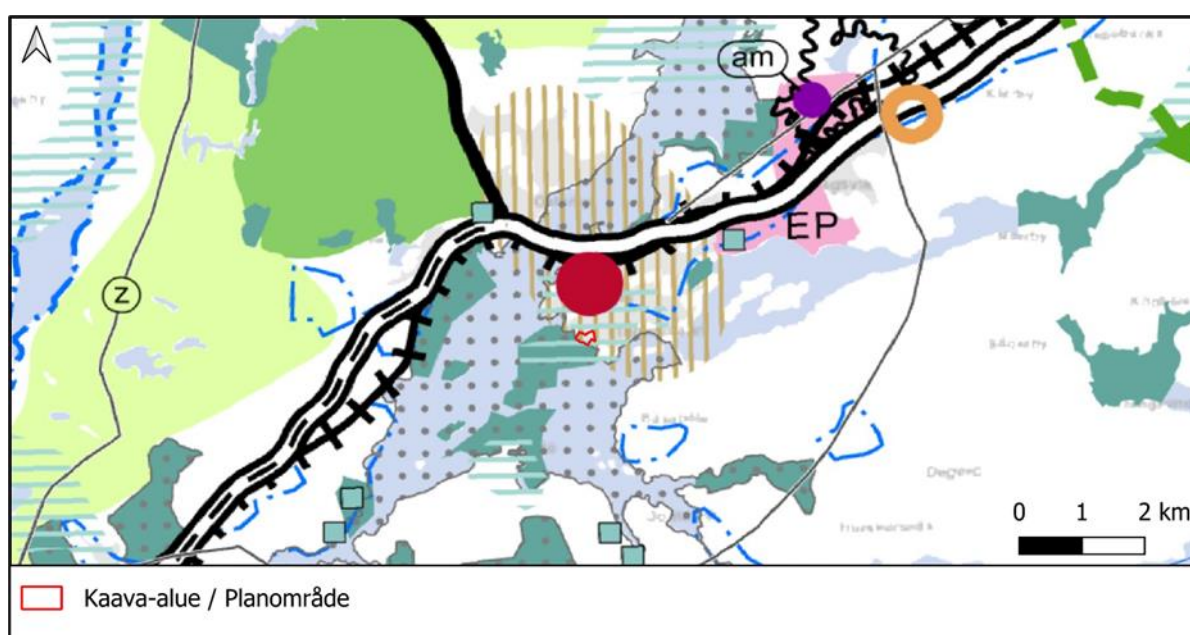


Bild 3.6. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdets avgränsning är anvisad med röd linje.

Den följande allmänna planeringsbestämmelsen gäller kulturmiljöerna:

"I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt."

Generalplanering

För området finns ingen gällande generalplan med rättsverkan. Inom planområdet gäller en delgeneralplan utan rättsverkan med namnet Ekenäs närhetsplan. Planen har ingen styrande inverkan på planläggningen.

För området utarbetas som bäst en strategisk generalplan som omfattar hela Raseborgs stad. Planläggningen inleddes den 10.1.2025.

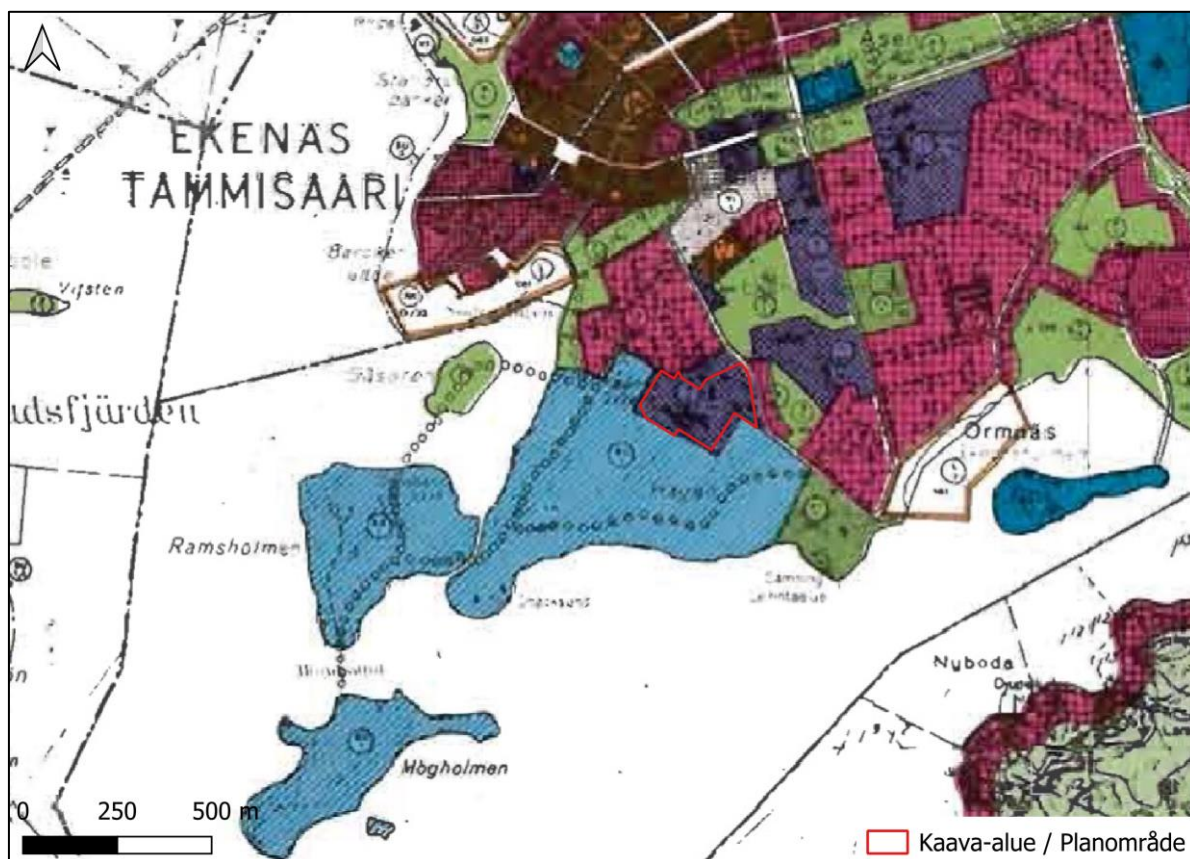


Bild 3.7. Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar, Ekenäs Närhetsplan. Planområdets avgränsning är anvisad med röd linje.

Detaljplanering

På området gäller detaljplanen:

- nr. 746-71, laga kraft 24.6.2002

I gällande detaljplan är planområdet anvisat som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS-1). Två byggnader inom området har i planen försetts med skyddsbeteckningar, sr-1 och sr-4.

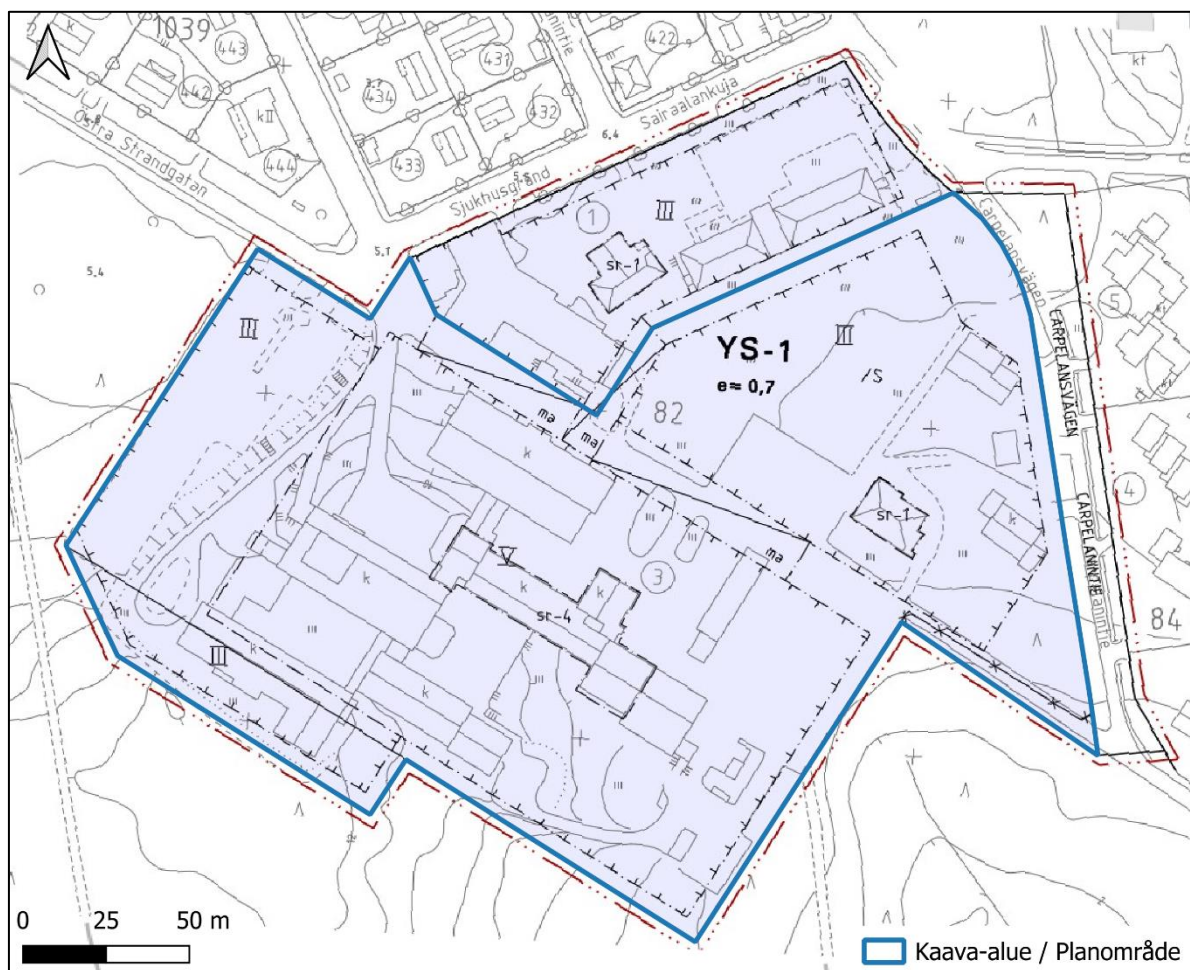


Bild 3.8. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är anvisad med blå linje.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av fullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

Utvecklingsbild för markanvändning – Raseborg 2050

Raseborgs stad har utarbetat en utvecklingsbild för markanvändningen – Raseborg 2050, som är en strategi och framtidsvision för markanvändningen. Utvecklingsbilden utarbetades under åren 2021–2023 och godkändes av stadsfullmäktige 26.2.2024.

På utvecklingsbilden ingår detaljplaneändringen av Ekenäs sjukhusområdets planområde i markanvändningsutvecklingszonen, som omfattar området mellan Tenala, Ekenäs, Karis, Pojo och Fiskars. I utvecklingszonen förstärks befintliga centrum som områden för

mångsidigt boende och helhetsservice. Planområdet ingår även i området anvisat som stadscentrum.

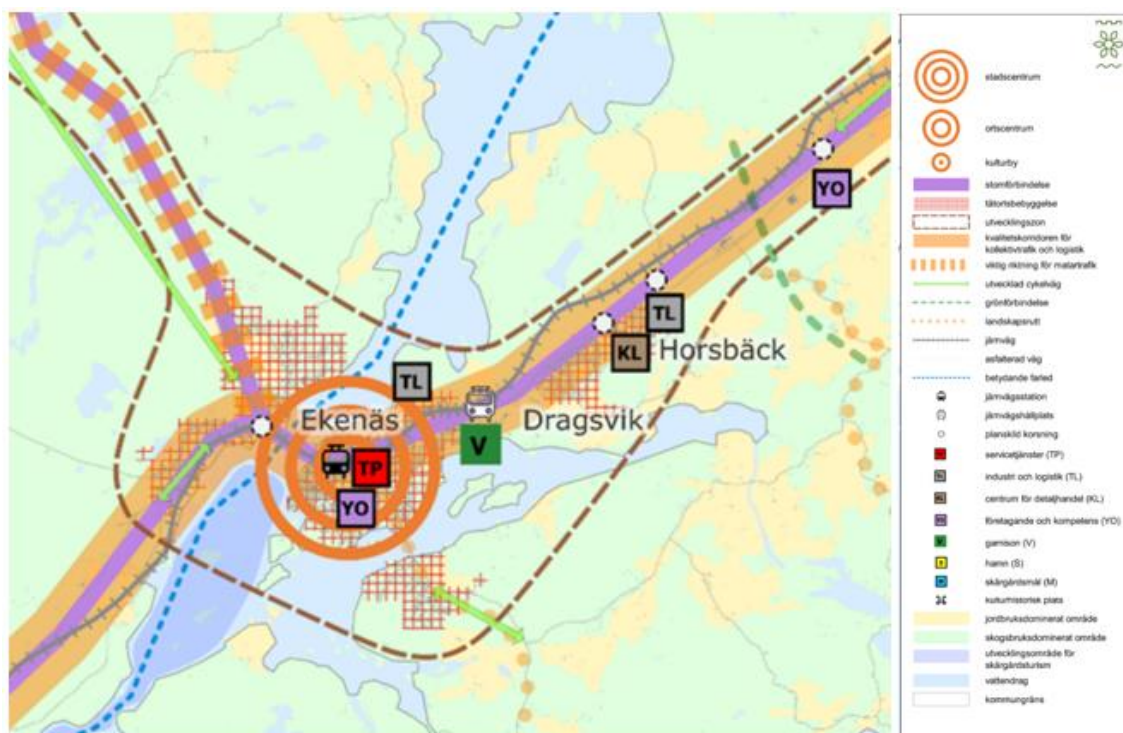


Bild 3.9. Utdrag ur kartpresentationen för Utvecklingsbilden för markanvändning-Raseborg 2050 (godkänd 26.2.2024).

Enligt utvecklingsbilden värnar man om den biologiska mångfalden genom att utveckla markanvändningen i första hand i redan bebyggda områden eller i dess omedelbara närhet. Stadens klimatpåverkan minimeras genom att främja hållbara transportsätt och förtäta samhällsstrukturen inom utvecklingszonen. Stadscentrum utvecklas med hänsyn till naturen, landskapet och den byggda kulturmiljön.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Efter att verksamheten av specialiserade sjukvården vid HUS har minskat finns det ett behov av att utveckla tomten vid fastigheten för Raseborgs sjukhus för mångsidig användning utöver sjukhusverksamhet.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av markägaren. Stadsstyrelsen har beslutat att godkänna planläggningsinitiativet 18.8.2025 § 326. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB xx.xx.20xx § xx.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.20xx

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

- Tillstånds och tillsynsverket (f.d. NTM-central)
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands välfärdsområde

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsovård
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Rådet för personer med funktionsnedsättning

Övriga aktörer

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

4.3.2 Deltagande och växelverkan

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



Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende 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.

Under projektets gång kan intressenterna kontakta Raseborgs planläggning. Under projektets gång ordnas vid behov separata samråd med intressenterna.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Den konsult som utarbetar planen upprättar bemötanden till de åsikter och anmärkningar som inkommit under framläggningstiden

4.3.3 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 2.12.2025 om planprojektet i enlighet med 66 § OAL och 26 § MBF. Vid samrådet betonades bland annat att den parkartade miljön ska beaktas i områdets planering. De byggnadshistoriska utredningarna ska kompletteras. Eftersom området saknar en generalplan med rättsverkningar, ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen preciseras liksom landskapsplanens beteckningar för den byggda kulturmiljön (RKY).

4.4 Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av markägarna i området. Efter att HUS specialiserade sjukvård har minskat är målet med utvecklingen av Raseborgs sjukhustomt att bredda användningen utöver sjukhusverksamheten.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Raseborgs stad har som mål att möjliggöra och stödja fortsatt sjukhusverksamhet samt utveckla en mer mångsidig verksamhet i området. Området saknar (del)generalplan med rättsverkan. Därför ska projektet uppgöra utredningar och konsekvensbedömningar på (del)generalplanenivå. I utredningarna och konsekvensbedömningarna för planändringen bedöms de frågor som nämns i lagen om områdesanvändning § 54 och 39, såsom fungerande samhällsstruktur, ekonomisk och ekologisk hållbarhet samt utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen.

Byggnads- och områdesspecifika skyddsbestämmelser enligt gällande detaljplan avlägsnas inte. Eventuella uppdateringar av bestämmelserna ska förhandlas med museimyndigheten. Eventuell tilläggs- eller nybyggnation ska anpassas till omgivningen och stadsbilden.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) har planområdet anvisats som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Ett av målen för planläggningen är att på ett helhetsmässigt sätt beakta den befintliga byggda kulturmiljön och att på ett ändamålsenligt sätt bevara områdets identifierade skyddsvärden (byggnader som skyddas i detaljplanen).

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Kompletteras på basen av responsen

4.5 Beredningsskedets planlösning

4.5.1 Beskrivning av beredningsskedets planmaterial

För planprojektet hölls den 2.12.2025 ett myndighetssamråd i inledningsskedet i enlighet med 66 § i områdesanvändningslagen (OAL) och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen (MRA).

Utifrån målen och den information som erhållits från bakgrundsmaterialet utarbetades material för beredningsskedet, vars konsekvenser bedömdes.

I materialet för beredningsskedet har planområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt offentliga byggnader, där miljön / miljöns särdrag ska bevaras. I planen har två tomter anvisats, mellan vilka ett område reserverat för allmän cykling har anvisats samt där infart till tomten är tillåten.

I planen har dessutom två skyddade byggnader samt ett område eller en del av ett område med särskilda miljövärden anvisats. Den plan som presenteras i beredningsskedets material möjliggör uppförande av byggnader med högst tre respektive fem våningar inom planområdet. Tomtindelningen har presenterats som riktgivande. I de allmänna bestämmelserna konstateras att tomtindelningen inom detaljplaneområdet ska vara separat. Beredningsskedets planlösning presenteras närmare nedan.

Raseborgs planläggningsnämnd behandlar beredningsskedets planmaterial och beslutar att lägga fram det till påseende i enlighet med 62 § i OAL och 30 § i MRA. Under framläggningstiden har intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om beredningsskedets material.

4.5.2 Behandlingar och beslut under planeringsskedet**4.5.3 Erhållen respons och bemötande över beredningsskedets material****4.6 Planlösning i förslagsskedet (fylls i under förslagsskedet)****4.6.1 Beskrivning av förslagsskedets planmaterial****4.6.2 Behandlingar och beslut under planeringsskedet****4.6.3 Erhållen respons och bemötande över förslagsskedets material****5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN****5.1 Planlösning**

I materialet för beredningsskedet har planområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader, där miljön / miljöns särdrag ska bevaras. I planen har två tomter anvisats, mellan vilka ett område reserverat för allmän gång- och cykeltrafik har anvisats.

I planen har dessutom två skyddade byggnader samt ett område eller en del av ett område med särskilda miljövärden anvisats. Den plan som presenteras i beredningsskedets material möjliggör uppförande av byggnader med högst tre respektive fem våningar inom planområdet. Tomtindelningen har presenterats som riktgivande. I de allmänna bestämmelserna konstateras att tomtindelningen inom detaljplaneområdet ska vara separat. Beredningsskedets planlösning presenteras närmare nedan.





Bild 5.1. Utdrag ur beredningsskedets planmaterial 12.2.2026.

5.1.1 Dimensionering (kompletteras i förslagsskedet)

5.2 Planbeteckningar och -bestämmelser



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt socialverksamhet och hälsovård, där miljön/miljöns särdrag bevaras. Minst 30 % av byggnadsytan ska reserveras för verksamheter inom social- och hälsovård.



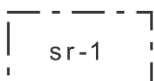
Kvartersområde.



Byggnadsyta.



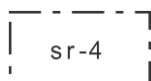
Riktgivande tomtgräns.



Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, stadsbildsmässigt, byggnadshistoriskt 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



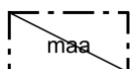
möjlighet att avge utlåtande om bygglovsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.



Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad eller del av byggnad. Vid reparationer eller ändringar i byggnaden bör man sträva till att bevara eller återställa dess ursprungliga arkitektoniska särdrag. I samband med bygg- och rivningslov bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande inbegäras.

/ S

Kvarter med särskilda miljövärden. Vid byggnation inom området skall särskild hänsyn fästas vid den befintliga bebyggelsens och gårdsmiljöns karakteristiska särdrag.



Utrymme under markplanet.



För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

82

Kvartersnummer.

2

Nummer på riktgivande tomt eller byggnadsplats.

V

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



Linje 3 meter utanför planområdet.



Delområdets gräns.

e = 0,7

Exploateringstal, dvs förhållandet mellan våningsyta och tomt/byggnadsplatsens yta.

p (4,5)

Parkeringsplats där tomterna 4 och 5 i kvarter 82 har parkeringsrätt.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Bilplatser bör reserveras på tomt enligt följande:

- 1 bpl/ 150 m²-vy
- 1 bpl / 250 m² våningsyta för servicebostäder

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.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, lekplats eller lekområde bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. Existerande träd ska i första hand bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

På området tillåts anordningar för produktion av förnybar energi, såsom solpaneler och värmepumpar, att placeras på byggnader eller tomt. De anordningar som är till för att utnyttja den förnybara energin skall planeras som del av byggnadernas arkitektur.

Områdets trädgårdsaktiga karaktär ska bevaras.

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

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

5.3 Namn

Planen ger inte upphov till ny namngivning.

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. Konsekvensbedömningen preciseras i takt med att planeringsarbetet framskrider.

5.4.1 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanens beteckningar för den byggda kulturmiljön

Enligt lagen om områdesanvändning ska 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. Således ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen preciseras, liksom landskapsplanens beteckningar för den byggda kulturmiljön (RKY).

Detaljplanens konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar = Planområdets läge inom verksamhetsområdet för kommunalteknik och i Ekenäs tätort främjar ett fungerande samhälle. De lösningar som presenteras i planen kompletterar områdets bostadsbyggande, service och infrastruktur och stöder sig på dessa. Planen möjliggör områdets utveckling som en del av Ekenäs tätort. Planområdet är beläget i anslutning till goda kommunikationer, och många tjänster i närområdet är belägna på gångavstånd, vilket främjar hållbar mobilitet i området.
2. Ett effektivt trafiksystem = Området är beläget i Ekenäs tätort och är en del av det redan befintliga trafiksystemet. Planområdet är beläget i anslutning till goda kommunikationer, och många tjänster i närområdet finns på gångavstånd. Inga nya vägar anläggs inom området och tätorten utvidgas inte genom planlösningen. Därmed bibehålls trafiksystemets effektivitet på nuvarande nivå.
3. En sund och trygg livsmiljö = Man har strävat efter att beakta olika befolkningsgruppers behov genom att förbättra tillgängligheten längs områdets färdleder och genom att möjliggöra ett mångsidigt byggnadsbestånd. Planområdet gränsar till omfattande skogsområden och Ramsholmens naturskyddsområde, som invånarna kan utnyttja för rekreation.
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar = Planlösningen beaktar områdets landskapsmässiga värden samt kulturmiljö- och naturvärden. I planen anges skyddsbestämmelser för områden och objekt som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och naturvärdena.
5. En energiförsörjning med förmågan att vara förnybar = Planen möjliggör mångsidigt boende, vars elförbrukning kan täckas med förnybar energi. I planen anges inga lösningar för energiförsörjning, varför planen inte har någon direkt inverkan på den förnybara energiförsörjningen.

Till landskapsplanens kulturmiljöer hör följande allmänna planeringsbestämmelse:

”I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas. I den mer detaljerade planeringen ska man kontrollera de senaste uppgifterna om värdefulla områden, objekt och förbindelser som ingår i myndighetsbeslut, inventeringar eller register samt noggrannare gränser för områden och objekt.”

Detaljplanens konsekvenser för landskapsplanens bestämmelser om den byggda kulturmiljön:

I planen anges skyddsbestämmelser för områden och objekt som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och naturvärdena. Under planprocessen utarbetas en utredning av den byggda miljön, som i sin tur stöder värnandet av den byggda miljön och landskapet. Planens konsekvenser för den byggda kulturmiljön kompletteras när utredningen av den byggda miljön har färdigställts.

5.4.2 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 är beläget i Ekenäs tätort och ansluter till den befintliga byggda miljön. Den kommunala infrastrukturen sträcker sig till området. Planlösningen beaktar områdets landskapsmässiga värden samt kulturmiljö- och naturvärden. I planen anges skyddsbestämmelser för områden och objekt som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och naturvärdena.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	De lösningar som presenteras i planen kompletterar områdets bostadsbyggande, service och infrastruktur och stöder sig på dessa. Planen möjliggör områdets utveckling som en del av Ekenäs tätort.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Ändringen av detaljplanen stöder områdets nuvarande service och utvidgar både serviceutbudet och bostadsutbudet. Detaljplaneområdet stöder sig, berörande offentliga tjänster, på serviceutbudet i Ekenäs tätort.
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,	Området är beläget i Ekenäs tätort och utgör en del av den redan befintliga bebyggelsen i tätorten. Den kommunala infrastrukturen sträcker sig till området. Därmed kan energi-, vatten- och avfallshanteringen ordnas på ett ändamålsenligt sätt som är hållbart med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin. Planområdet är beläget i anslutning till goda kommunikationer, och många tjänster i närområdet är belägna på gångavstånd.



<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Man har strävat efter att beakta olika befolkningsgruppers behov genom att förbättra tillgängligheten längs områdets färdleder och genom att möjliggöra ett mångsidigt byggnadsbestånd. Planområdet gränsar till omfattande skogsområden och Ramsholmens naturskyddsområde, som invånarna kan utnyttja för rekreation.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planen möjliggör även placering av affärs- och kontorsbyggnader inom planområdet, vilket främjar etableringsmöjligheter för stadens näringsliv och därmed dess verksamhetsförutsättningar.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Inom området placeras ingen verksamhet som orsakar särskilda miljöolägenheter.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	I planen anges skyddsbestämmelser för områden och objekt som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och naturvärdena. Under planprocessen utarbetas en utredning av den byggda miljön, som i sin tur stöder värnandet av den byggda miljön och landskapet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planområdet gränsar till omfattande skogsområden och Ramsholmens naturskyddsområde, som invånarna kan utnyttja för rekreation.

5.4.3 Konsekvenser för den byggda miljön

Ändringen av planens användningsändamål så att även boende möjliggörs ökar tomtreserven för produktion av flervåningsbostäder inom Ekenäs tätortsområde. Detta har indirekta konsekvenser för närservice och rekreationsområden i närområdet, då ett större invånarantal i framtiden kommer att använda dem. Konsekvenserna är dock inte betydande. Planen möjliggör bostadsbyggande inom området och genom ett ökat invånarantal även ökade skatteintäkter för staden.

Sammantaget är planen mycket småskalig och är belägen inom stadens befintliga tätortsområde. Därmed har planen inga betydande konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen.

Med tanke på energiekonomin är den förändring som planen medför inte betydande. Eventuell ny bebyggelse är mer energieffektiv än den tidigare bebyggelsen, varför energiförbrukningen per kvadratmeter för byggnadernas uppvärmning kan bedömas minska. Förändringen bedöms inte ha någon märkbar inverkan.

Eventuell ny- eller ombyggnation inom kvarteren medför, om den genomförs, både byggtidstrafik och trafik som uppstår till följd av ett ökat invånarantal. Trafiken kan antas vara till stor del gång- och cykelbetonad, men även privat biltrafik uppstår. En ändring av fastighetens användningsändamål förändrar dock inte trafikmängderna i någon större utsträckning, eftersom den trafik som är kopplad till sjukhusverksamhet i motsvarande grad skulle minska i området, om området delvis omvandlas till en bostadsmiljö.

Planen möjliggör nybyggnation inom området. Ersättning av byggnader med nybyggnader har stadsbildsmässiga konsekvenser, särskilt för gaturummet och de vyer som öppnar sig från bostäderna. Stadsbilden påverkas i väsentlig grad av vilket alternativ för byggnadsvolymer som väljs. Planen möjliggör samma byggrätter och våningsantal som den gällande detaljplanen, varför planens konsekvenser för den byggda miljön kan anses vara måttliga.

I planen anges skyddsbestämmelser för områden och objekt som är värdefulla med tanke på kulturmiljön och naturvärdena, vilket möjliggör bevarandet av en värdefull kulturmiljö.

Konsekvenserna av eventuell ny- och ombyggnation beskrivs närmare i förslagsskedet, då en utredning av den byggda miljön har färdigställts till stöd för konsekvensbedömningen.

5.4.4 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Konsekvenserna för mark och vatten begränsar sig huvudsakligen till konsekvenserna av markarbeten i samband med de rivnings- och byggarbeten som möjliggörs av planen, men planen i sig anses inte ha några faktiska konsekvenser för marken eller områdets vattenförhållanden. Dagvattenhanteringen kan i viss mån förbättras i samband med nybyggnation, till exempel om gröna tak förverkligas på byggnaderna, men i huvudsak kan även dagvattensituationen bedömas förbli oförändrad.

Det byggande som möjliggörs genom planen medför tillfälliga utsläppseffekter på grund av trafik under byggtiden och koldioxidutsläpp från material. Eventuell ny bebyggelse är dock mer energieffektiv än den tidigare bebyggelsen, varför livscykelkonsekvenserna för byggnaderna sannolikt är mer positiva än negativa. Berörande trafiken betonas klimatkonsekvenserna vid användningsskedet, men de bedöms inte vara betydande i ett större sammanhang.

Planområdet utgör till största delen en byggd miljö, varför det kan anses att området saknar värden kopplade till biologisk mångfald. Inga särskilda naturvärden eller särdrag med anknytning till biologisk mångfald är kända inom området. Planområdet gränsar till Ramsholmens naturskyddsområde, men de förändringar som möjliggörs genom planen

medför inga konsekvenser för naturskyddsområdet. Planändringen har därmed inga betydande konsekvenser för växt- och djurarter, den biologiska mångfalden eller naturresurserna.

De parkliknande gårdsmiljöerna inom planområdet har dock identifierats som områden med särskilda miljövärden. Gårdsmiljöerna inventeras närmare som en del av utredningen av den byggda miljön. I planen har områden med miljövärden försetts med beteckningen /s, som förpliktar till att vid byggande fästa uppmärksamhet vid gårdsmiljöns karaktäristiska särdrag. Den nybyggnation som möjliggörs genom planen medför således inte att gårdsmiljöns särdrag försvinner eller förändras i någon betydande grad. Därtill har trädbeståndspräglade miljöer i planområdets kantzoner avgränsats utanför byggnadsytorna. Därmed kan planen anses ha högst ringa konsekvenser för områdets gårdsmiljöer.

5.4.5 Övriga konsekvenser

Planen möjliggör en ökning av antalet invånare inom tätortsområdet samt nya affärs- och kontorslokaler. Kvarterets användningsändamålsbeteckning möjliggör vid behov även en mer mångsidig användning av kvarteret jämfört med nuläget. Områdets ägarförhållanden förblir dock oförändrade.

Eventuell nybyggnation inom kvarteret förändrar de vyer som öppnar sig från bostäderna samt disponeringen av gårdsområdena. Dessa förändringar kan ses som de mest betydande konsekvenserna för de nuvarande invånarnas levnadsförhållanden och livsmiljö i de närliggande kvarteren. Planen möjliggör även placering av affärs- och kontorsbyggnader inom planområdet, vilket främjar etableringsmöjligheterna för stadens näringsliv och därmed dess verksamhetsförutsättningar.

Planen förhindrar inte att den nuvarande sjukhusverksamheten fortsätter i området.

Planlösningen har relativt små konsekvenser för verksamheten i närområdet.

5.5 Störningsfaktorer i miljön

Planen bedöms inte ha sådana konsekvenser som skulle medföra miljöstörningar.

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 Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3827
linda.kaira(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