

Raseborgs Institutets detaljplan

Gäller fastigheterna 710-624-7-4 Myllylampi och 710-895-2-6 Yleinen tie

Sammandrag av utlåtanden, åsikter och svar på detaljplansutkastet

Detaljplanens utkastfas

Planutkastet för Raseborgs Institutets detaljplan har varit offentligt 27.10.2014–28.11.2014. Under denna tid lämnades en åsikt in. Myndighetsutlåtandena kom från följande instanser: (1.) Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, (2.) Museiverket, (3.) Västra Nylands landskapsmuseum, (4.) Västra Nylands räddningsverk, (5.) Nylands förbund/ Regionplanering/ Vauhkonen Heli, (6.) Sydspetsens miljöhälsa, (7.) Direktion för affärsverket Raseborgs Vatten.

I tabellen presenteras en sammanfattning av det mest centrala budskapet i utlåtandena och åsikterna. Ifall det inte fanns något att påpeka om utlåtandet eller åsikten har inget svar getts.

Utlåtanden		
1.	Nylands närings-, trafik- och miljöcentral 19.12.2014	
1.1	Planområdet är ett vitt område i landskapsplanen där man kan placera in lokalt betydelsefull markanvändningsverksamhet. Planområdet gränsar till naturskyddsområdet som det hänvisas till i Nylands landskapsplan samt ett skogsbruksdominerat, kontinuerligt område som är viktigt för det ekologiska nätverket, vilket hänvisats till i Nylands etapplandskapsplan 1. Läget för områdets landskapsplan ska korrigeras i planredogörelsen.	Landskapsplanens läge har korrigerats i planredogörelsen.
1.2	På området finns ingen giltig generalplan med rättsverkninng. Generalplanens innehållskrav bör i planredogörelsen speglas mot andra dylika projekt som pågår i Raseborg (service, inkvarteringskapacitet, efterfrågan).	Till redogörelsen har det fogats en jämförelse där Raseborgs Institutets område jämförs med andra projekt som pågår i Raseborg. Dessa är t.ex. Nordcenter med fokus på golf, Idrottsinstitutet Kisakeskus med fokus på sport och motion, det historiska herrgårdsområdet Svartå Slott och Fiskars Bruk med fokus på kultur och hantverk.
1.3	I planen hänvisas till 5925 v-m ² ny byggnadsrätt med vilken man strävar till att bygga allt som allt 118 inkvarteringsenheter på RM-kvartersområdena. De ungefärliga byggnadsytorna som	I planförslaget har byggnadsareornas gränser specificerats så att de viktigaste färd-, frisks- och samfällda områdena förblir utanför byggnadsareornas gränser. Inom de specificerade byggnadsareorna

	<p>presenterats inskränker inte byggandet och möjliggör därför ett synnerligen vagt genomförande som dessutom är oändamålsenligt för planområdets karaktär. Planbestämmelserna för RM-2-områdena ska preciseras så att de tydligare motsvarar planens mål om ett område för resetjänster. Privat semesterboende ska inte vara möjligt.</p>	<p>kommer nybyggnaden att enligt bestämmelserna styras till små byggnadsgrupper. .</p>
1.4	<p>Byggnadsrätten ska presenteras som våningskvadratmeter. Kvarternsnumren ska tilläggas.</p>	<p>Byggnadsrätten har enligt utlåtandet ändrats till våningskvadratmeter i alla kvarter. Kvarternsnumren har lagts till plankartan.</p>
1.5	<p>Kurscentrets förefintliga inkvarteringskapacitet ska framgå i redogörelsen.</p>	<p>I kurscentret finns för tillfället allt som allt 60 enkel-/dubbelrum, därigenom är huvudbyggnadens inkvarteringskapacitet ca 90 personer. Inkvarteringskapaciteten har lagts till redogörelsen.</p>
1.6	<p>Effekterna av planens olika genomförandesätt ska redovisas.</p>	<p>Områdets markanvändning har granskats genom tre tomtanvändningsplaner samt deras inverkningsplaner. Planförslagets vidareutveckling har gjorts på basen av alternativ 1.</p> <p>Tomtanvändningsplan 3</p> <p>Ett effektivt och koncentrerat alternativ där byggandet betonas av två- och trevåningshus på båda sidorna om vägen. Trevåningsbyggnaderna på backkrönet skönjas som högre massor ur det omgivande landskapet. Byggnaderna som grundar sig i koncentrerade massor skapar ett ensidigt inkvarteringsbestånd på området.</p> <p>Tomtanvändningsplan 2</p> <p>Ett tätt alternativ med en- eller tvåvåningsbyggnader. Byggnaderna vidgar ju längre bort från huvudbyggnaden man kommer. Jämfört med envåningsbyggnaderna i massor är tvåvåningsbyggnaderna utmanande med tanke på hinderlöshet och naturförbindelsen.</p> <p>Tomtanvändningsplan 1</p> <p>Byggnaderna sker i en våning och betonas på redan bebyggda områden samt vidgas ju längre bort från huvudbyggnaden man kommer. Omväxlingen i byggnadsvolymer möjliggör ett mångsidigt inkvarteringsbestånd. Ett envåningsbyggnadsbestånd passar bättre in i miljön och landskapet än ett flervåningsbestånd. Envåningsbyggnaderna</p>

		möjliggör en jämbördig naturförbindelse och hinderlöshet i varje inkvarteringsenhet.
1.7	Eftersom naturinventeringen saknas kan man inte ta ställning till planutkastet ur en naturskyddssynvinkel.	Resultaten av naturinventeringen har lagts till redogörelsen samt tagits i beaktan på plankartan.
1.8	Markeringen för skogsområdet som gränsar till det skyddade myrområdet ska ändras från MU till MY, området har skyddsvärde åtminstone som myrens skyddszon.	Området som gränsar till myrområdet har enligt utlåtandet markerats som ett MY-område. Ändringen stöddes också av naturinventeringen; området fungerar som myrens skyddszon samtidigt som det gynnsamma mikroklimatet främjar krävande arters förekomst.
1.9	Det går ingen skild led för lätt trafik till området, något som borde nämnas i redogörelsen.	Saknaden av en led för lätt trafik har nämnts i redogörelsen.
1.10	Enligt redogörelsen kommer genomförandet av planområdet inte att avsevärt öka trafikmängden på området jämfört med användningen av kurscentret. Den uppskattade trafikmängden borde presenteras i redogörelsen.	Områdets trafik är säsongbetonad och knapp. Enligt planerna ska en förefintlig inkvarteringsbyggnad placeras på området med beaktan av ca 200 inkvarteringsenheter. Inkvarterings-, kurs- och semesterverksamheten mm. på området ska i första hand grunda sig i perioder på 3–10 dygn då trafikmängden inte blir större än vanligt. Kollektiva transportförbindelsen från Karis station (Buss/Stortaxi) till planområdet eftersträvas gå dagligen, särskilt under semestertid. Med tanke på att det är fråga om inkvarteringsanvändning kommer den teoretiska maximimängden bilar att vara ca 250 per dag under högsäsong. Under lugnare tider är trafikmängden betydligt mindre, ca 50 bilar per dag.
1.11	I planutkastet presenteras ett nytt anslutningsställe till kurvan av Källträsksvägen som går igenom området. För trafiksäkerheten är detta ett dåligt ställe för en anslutning eftersom synligheten är dålig i kurvan, vilket orsakar en kollisionsrisk. Vid sammanställandet av planen måste man undersöka om det är möjligt att gå vidare utan en ny anslutning eller om den går att genomföra på ett sätt som fyller synlighetskraven.	Källträsksvägen har presenterats som gata i planförslaget (Källträskgatan). Tomtanslutningens frisiktsområden har beaktats vid placeringen av byggnadsarean.

1.12	Det gamla boningshuset har skyddats behörigt. NTM-centralen föreslår att skyddsbestämmelsen skrivs i följande form: "I byggnadens renoverings- och ändringsarbeten ska ursprungliga eller motsvarande material användas samt byggnadens särdrag behållas."	Planbestämmelsen har ändrats till den form utlåtandet föreslår.
1.13	Kurscentret och boningsbyggnaden som byggts på 1960-talet representerar, även som relativt profant realiserade, planeringsideal från 50 år tillbaka med sin placering och sina arkitektoniska lösningar. Det är nödvändigt att reda ut hur de kan preserveras vid tilläggsbyggandet. Man kunde t.ex. dra strängare gränser på byggnadsytorna som sammanhänger med en byggnadsyta som tillåter nybyggnad.	Institutbyggnadens byggnadsarea har ett kl-märke, vilket innehåller en bestämmelse om byggnadens preservering.
2. Museiverket 24.11.2014		
2.1	Museiverket har gett sitt utlåtande om samma plan redan vid dess utkastfas 6.6.2014. I utlåtandet krävdes en fornlämningsinventering på den norra sidan av Källträsksvägen, ifall markanvändningen i planen ändras. Raseborgs stad har genomfört denna inventering men inga fasta fornlämningar hittades i terrängundersökningen.	Resultaten från den arkeologiska inventeringen har lagts till redogörelsen.
2.2	På basen av ett samarbetsavtal mellan Museiverket och Västra Nylands landskapsmuseum är det landskapsmuseet som ger ett utlåtande gällande den bebyggda kulturmiljön och landskapet.	Se punkt 3.2.
3. Västra Nylands landskapsmuseum 1.12.2014		
3.1	Landskapsmuseet tar ställning till utkastet ur den bebyggda kulturmiljöns, landskapets och byggnadsskyddets synvinkel. Landskapsmuseet anser att området kan utvecklas enligt det som presenterats i planförslaget.	
3.2	Områdets kulturmiljö har presenterats i redogörelsen men på ett ytligt och kort sätt som inte ger en särskilt noggrann bild av byggnadernas bevaring. Planerna för de äldsta kurscentrumbyggnaderna har t.ex. inte nämnts. I presentationen	Presentationen av kulturmiljön i de två nämnda byggnaderna har preciserats och deras möjliga värden som borde stödas av planen har bedömts noggrannare. Bedömningarna har presenterats i redogörelsens bilaga "Dokumentering över den bebyggda miljön" samt i

	verkar det ändå som om dessa 1960-tals byggnader trots genomförda ändringsarbeten har sådana värden vars bevarande planen nu borde poängtera starkare. Landskapsmuseet anser att värdena på de ifrågavarande byggnaderna borde utredas tydligare än vad som presenterats hittills och markeras i planen på ett behörigt sätt.	planförslaget.
3.3	Ett utav byggnaderna på området, villabyggnaden som blivit färdig år 1916, har i planutkastet nämnts som en byggnad som ska skyddas behörigt. I bestämmelsetexten borde en antydning tilläggas enligt vilken man måste be om ett utlåtande av museimyndigheten gällande alla ändringsplaner.	Den föreslagna antydningen om att be om utlåtande har lagts till bestämmelsetexten.
3.4	Bestämmelserna gällande nybyggnadens byggnadssätt verkar enligt landskapsmuseet vara ändamålsenliga.	
3.5	Utlåtande gällande fornlämningar ges av Museiverket.	Se punkt 2.1.
4.	Västra Nylands Räddningsverk 4.12.2014	
4.1	Våningsytan på områdets boningsbyggnader i brandklass P3 måste delas upp i högst 2400 m ² grupper (som en våning). Brandtekniska grupper ska åtskiljas med en minst åtta meter stor skyddszon eller alternativt med en brandvägg.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
4.2	I samband med planeringen av gator och tomtanslutningar ska man ta i beaktan att adresserna är tydliga och logiska. Tomtanslutningen ska finnas just på den plats adressen anger.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
4.3	Byggnaderna måste placeras på tomten på ett sätt som gör det möjligt för räddningsverket att ta sig fram till byggnaderna med sina tunga fordon.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
4.4	Stora byggnader borde placeras på tomten så att räddningsverket kan agera i deras omedelbara närhet med sina tunga fordon.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
4.5	Vid placeringen av byggnaderna ska kraven för brandsäkerhet i närbeläget byggande tas i beaktan.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.

4.6	Tillgång till släckvatten på området måste säkras. Släckvattensarrangemangen ska uppgöras enligt släckvattensplanen som Västra Nylands räddningsverk sammanställt.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
4.7	Vägar som tar slut ska tillrustas på vändningsplatsen.	Källträsksgatans har i planförslaget en vändningsplats.
4.8	Ifall områden reserverade för fotgängare ska användas till tomtrafik måste de byggas på ett sätt som gör det möjligt att röra sig med räddningsverkets tunga fordon på dem.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
5.	Nylands förbund / Regionplanering / Vauhkonen Heli	
5.1	I landskapsplanen är största delen av planeringsområdet ett s.k. vitt område som man ännu inte uppvisat något användningssyfte för. För den norra delen av planeringsområdet gäller en MLY-områdesreservationsmarkering i etapplandskapsplan 1, vilket står för ett brett, kontinuerligt skogsdominerande område som är viktigt för det ekologiska nätverket. Områdena kan också användas till andra syften, t.ex. glesbebyggelseaktigt byggande och semesterboende.	
5.2	Områdets nordvästra kant gränsar till ett naturskyddsområde som Nylands landskapsplan hänvisar till. Området är ett myrområde som hör till det riksomfattande myrskyddsprogrammet som administreras av Forststyrelsen.	
5.3	Nylands etapplandskapsplan 2 godkändes av Miljöministeriet 30.10.2014. För vita områden utanför Helsingfors gäller en utvecklingsrekommendation enligt vilken området i första hand är avsett för jord- och skogsbruk samt annan stödande näringsverksamhet. Bostads- och arbetsplatsbyggnad som riktar sig till området ska styras till tätortsområden och byar. I den mer detaljerade planeringen ska man ta i beaktan landskapets och kulturmiljöns särdrag, åker-, skogs- och andra naturområden som är viktiga för jord- och skogsbruk, ekologin eller	

	<p>rekreationsverksamheten samt undvika onödigt splittrande av dessa områden.</p> <p><i>Planredogörelsen ska uppdateras enligt landskapsplanens läge.</i></p>	<p>De nämnda korrigeringsarna har tagits i beaktan och planredogörelsen har uppdaterats enligt landskapsplanens läge.</p>
5.4	<p>Nylands förbund anser att utvecklingsmöjligheterna inom turistnäringen är viktiga i Västra Nyland även om rese- och fritidstjänster inte behandlats i landskapsplanen.</p>	
5.5	<p>Nylands förbund anser att en omfattande utveckling och sammanställande av en detaljplan som utnyttjar förefintlig infrastruktur stämmer överens med riksomfattande mål för användningssyften av områden. Områdets värdefulla kulturmiljö och skogar stöder turism med fokus på välmående och natur. Utvecklingen av området för med sig nya tjänster inom välmående, också för lokala invånare, därtill kan genomförandet av planen öka arbetsplatserna inom servicebranschen på området.</p>	<p>Det är uttryckligen fråga om att trygga det förefintliga byggnadsbeståndet samt att fortsätta verksamheten på området. Utvecklingen av området skapar dessutom nya möjligheter för semesterfirande i Västra Nyland.</p>
5.6	<p>Nylands förbund anser att man i detaljplanens förberedelseskede noggrannare ska granska områdets trafikreglering och dess påverkan på miljön. En realistisk möjlighet till att ordna daglig kollektivtrafik på området ska undersökas t.ex. genom att prognostisera antalet användare.</p>	<p>Trafikmängden har granskats efter utkastet och resultatet har presenterats i planredogörelsen. Buss-/minibussförbindelsen som planerats till området skulle högst antagligen erbjudas av en privat tjänsteleverantör (Raseborgs Institutet), det skulle alltså inte vara en kollektiv förbindelse. Transporten kunde ordnas t.ex. 2 gånger i dagen utanför säsongen och 4–5 gånger i dagen under högsäsong.</p>
5.7	<p>I den fortsatta planeringen ska man tänka på att samordna möjliga miljövärden som framgår i de pågående natur- och arkeologiska inventeringarna. Därtill ska man bedöma inverkan av utredningarna som presenteras i utlåtandet samt deras inverkan på planlösningen.</p>	<p>Den färdiga natur- och arkeologiska inventeringens inverkan har utretts och de förändringar som orsakas har förts vidare till planförslaget.</p>
6.	<p>Sydspetsens miljöhälsa 19.12.2014</p>	
6.1	<p>Sydspetsens miljöhälsa har inget att påpeka ur ett hälsoskyddsperspektiv eftersom detaljplanen inte skapar verksamhet som skulle orsaka hälsorisker.</p>	<p>Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.</p>

6.2	En stor del av den planerade verksamheten på området faller ändå under hälsoskyddslagstiftning.	Beaktas vid byggnadstillståndsfasen.
7.	Raseborgs stad / Raseborgs Vatten 3.12.2014	
7.1	På planområdet finns förefintlig teknik som tjänar både nuvarande och kommande byggnader. Raseborgs vatten påpekar att man i detaljplanen ska göra en områdesreservation för den förefintliga tekniken.	En områdesreservation för den förefintliga kommunaltekniken har lagts till planområdet.
Åsikter		
	På vägnar av Kvarnträsket-Myllylammen suojeluyhdistys ry / Hannu Korkeala och Ritva Hyttinen	
	Vi föreslår att man vid uppgörandet av detaljplanen tar i beaktan nödvändiga vatten- och avloppslinjer samt el- och telekabellinjer som kommer till området så att de kan utnyttjas i andra fastigheter i träskets omgivning.	Nödvändiga reservationer för kommunalteknikens ledningsområden har lagts till plankartan och Källträsksgatan kan vid behov användas som tekniskt område.