



Beskrivning för detaljplanförslag

(berör plankartan ritn.nr. 17-23)

30.8.2023

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Ekåsen**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör i stadsdel 11, kvarter 559 tomterna 2, 4, 6-9 samt fastigheter 1:4, 1:9 och gatuområde i stadsdel 8.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 11, kvarter 570-579, park-, närrekreation-, lekpark-, naturskydds-, vatten-, och gatuområden samt område för bilplatser. samt gatuområde i stadsdel 8.

Planens uppgörare Raseborg stad

Plan nummer 7710

Anhängiggjord Kungörelse 5.9.2013

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 21.8.2013 § 94
Planutkast
Planläggningsnämnden 22.8.2018 § 109
Planförslag nr. 1
Planläggningsnämnden 27.5.2020 § 75
Godkännande
Planläggningsnämnden 28.10.2020 § 140
Remittering av planförslag nr. 1
Stadstyrelse 7.12.2020 § 432

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----|
| 1. GRUNDUPPGIFTER | 1 |
| 1.1. Planområdets läge | 1 |
| 1.2. Planens namn och syfte | 1 |
| 1.3. Förteckning över beskrivningens bilagor | 3 |
| 1.4. Förteckning över andra handlingar som berör planen..... | 3 |
| 2. SAMMANFATTNING | 3 |
| 2.1. Planprocessens skeden | 3 |
| 2.2. Detaljplaneförslag | 3 |
| 2.3. Genomförande av detaljplanen..... | 4 |
| För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. | 4 |
| 3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN | 4 |
| 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden..... | 4 |
| 3.1.1. Naturmiljö | 4 |
| 3.1.2. Byggd miljö..... | 5 |
| 3.1.3. Markägoförhållanden | 10 |
| 3.2. Planeringssituationen..... | 11 |
| 4. OLIKA SKEDEN I ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN..... | 13 |
| 4.1. Behovet av ändring av detaljplanen..... | 13 |
| 4.2. Planeringsstart och anhängiggörande | 13 |
| 4.3. Deltagande och växelverkan..... | 13 |
| 4.3.1. Intressenter..... | 13 |
| 4.3.2. Deltagande och växelverkan..... | 14 |
| 4.3.3. Myndighetssamarbete | 14 |
| 4.4. Mål för detaljplanen | 15 |
| 4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet | 15 |
| 4.4.2. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen..... | 17 |
| 4.5. Detaljplaneutkast | 17 |
| 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN (PLANFÖRSLAG II) | 19 |
| 5.1. Planens struktur | 19 |
| 5.1.1. Dimensionering..... | 20 |
| 5.1.2. Service | 21 |
| 5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet..... | 21 |
| 5.3. Områdesreserveringar | 22 |
| 5.3.1. Kvartersområden | 22 |
| 5.3.3. Gatuområden | 27 |
| 5.3.4. Parkeringsområden..... | 27 |
| 5.3.5. Naturområden | 27 |
| 5.3.6. Övriga områden | 28 |
| 5.3.7. Bestämmelser angående stadsbild och fasadmateriäl..... | 29 |
| 5.3.8. Skyddsobjekt | 29 |
| 5.4. Planens konsekvenser | 30 |
| 5.4.1. Generalplanemässig granskning | 31 |
| 5.4.2. Konsekvenser för den byggda miljön..... | 32 |
| 5.4.3. Konsekvenser för naturen och naturmiljön..... | 35 |
| 5.4.4. Övriga konsekvenser..... | 36 |
| 5.5. Planbeteckningar och planbestämmelser | 37 |
| 5.6. Namn..... | 37 |
| 6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN..... | 38 |
| 6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 38 |

| | |
|---|----|
| 6.2. Schema för genomförandet | 38 |
| 6.3. Uppföljning av genomförandet | 38 |
| 7. KONTAKTINFORMATION | 38 |
| Adress för skriftlig respons och anmärkningar:..... | 38 |

1.3. Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning)

Bilaga 2. Idéplan (grönområden)

Bilaga 3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.4. Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Akukon Oy 2020: Tieliikennemeluselvitys. Tammiharju, Raasepori.
- Granström, Anna 2013: Inventeringsrapport, Ekåsen (växten). Yrkeshögskolan Novia.
- Mikrolitti Oy 2008: Ekenäs, inventering av fornlämningar på detaljplaneområdet Dragsvik – Ekåsen 2008
- Pöyry CM Oy 2009: Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi. Rakennus- ja käyttöhistoria.
- Pöyry Environment Oy 2008: Naturinventering, Detaljplanen Ekåsen-Dragsvik
- Pöyry Environment Oy 2008: Inventering av kontaminerade marker i Ekåsen-området
- Pöyry Environment Oy 2008: Landskapsinventering av området Dragsvik-Ekåsen
- Silvestris naturinventering ab 2015: Ekåsen, Naturinventering 2014.
- Sitowise Oy 2019: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti.
- Sweco Ympäristö Oy 2014: Raasepori, Tammiharjun asemakaavan rakennettavuusselvitys.

2. SAMMANFATTNING

2.1. Planprocessens skeden

- Raseborgs stad köpte Ekåsens sjukhusområde 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS). Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.8.2013 § 94.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 5.9.2013.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 4.6.2014 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF.
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 17.9– 16.10.2018. Om utkastet inlämnades 12 utlåtanden och en åsikt.
- Planförslag nr. 1 har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 3.8 – 1.9.2020. Om förslaget inlämnades 9 utlåtanden och en anmärkning.
- Planförslag nr. 1 godkändes av planläggningsnämnden 28.10.2020
- Planförslag nr. 1 remitterades till beredning av stadsstyrelsen 7.12.2020

2.2. Detaljplaneförslag

I planförslaget anvisas kontors-, förvaltnings- och servicebyggnader, byggande av verksamhetsutrymmen, affärs- och bostadsbyggande samt rekreations- och skyddsområden till Ekåsens område. Funktionerna har placerats så att området bildar en mångsidig miljö för boende och arbetsplatser. Det befintliga byggnadsbeståndet med de omgivande miljöerna har betydande kulturhistoriska värden som har beaktats i planlösningen. Strandområdena har reserverats för allmänt rekreationsbruk och som naturskyddsområden.

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

Ekåsens område har byggts upp under åren 1912–1980 och i området framkommer en bit av Finlands sjukhus- och garnisonshistoria. Området har länge varit stängt för utomstående. Användningsändamålet har ändrats flera gånger för de enskilda byggnaderna. I samband med ändringarna har byggnaderna reparerats och insidan av dem har renoverats enligt stilen och behoven för varje tidsepok. De största ändringarna har gjorts i samband med grundrenoveringarna efter 1980-talet. På grund av reparationerna avviker insidan av de byggnader som används inte märkbart från byggnader som grundrenoverats under motsvarande tidpunkt.

Raseborgs stadshus och största delen av stadens ämbetsverksamhet flyttades till området under år 2018. Som följd av verksamheten har parkeringsområdena utökats och förbindelserna för gång- och cykeltrafik förbättrats inom områdets gränser. Detta har gjort att parkområdena blivit mindre. I den södra delen av området byggdes två servicehusenheter 2019–2020.

3.1.1. Naturmiljö

Hela före detta sjukhusområdet består till största delen av bebyggd miljö där grönområdena främst består av parker. I parkerna växer främst björkar och tallar samt enstaka gamla ädellövträd såsom ekar och lönnar.

På den södra sidan av den byggda miljön finns ett gammalt, igenväxt ängsområde. Det är möjligt att åtminstone en del av det ängsliknande området har använts som trädgård. Området på den södra sidan av ängen består av en fuktig klibbalsskog som är skyddad som en naturtyp som ingår i naturvårdslagen.

Den västra delen av sjukhusområdet består av en förvildad trädgård; vegetationen är frodig och gamla trädgårdsarter förekommer allmänt. Den norra delen av promenadstråket består av förhållandevis gles blandskog på mo.

Grundvatten

En del av planområdet ligger i Björknäs grundvattenområde. De nedan presenterade bedömningarna för det grundvattenområde som ligger i planområdet grundar sig på Geologiska forskningscentralens utredning av den geologiska strukturen.

Björknäs grundvattenområde sträcker sig som en smal rygg från Ekenäs centrum cirka 5 km mot nordost, där den gränsar till Ekerö grundvattenområde. Mellan grundvattenområdet och havet i söder finns ett våtmarksområde. Som akvifer typ är Björknäs en antiklinisk (avgivande) randformation. Från planområdet flödar grundvattnet mot Björknäs vattentäkt.

Berggrunden på Björknäs grundvattenområde består av granit. Nedanför Dragsvik har jordskikten i krosszonen en tjocklek på till och med över 60 meter, men vanligtvis 20–50 meter.

Jordsubstansen i krosszonen varierar, men består huvudsakligen av fin sand där det förekommer mellanskikt med grus och finsubstans. Nedanför skiktet med fin sand förekommer grus.

Grundvattnets höjdnivå i planområdet uppskattas till cirka 5–7,5 meter över havet. Avståndet mellan markytan och grundvattnet uppskattas variera från några meter i den södra delen av planområdet till över tio meter i de norra delarna (områden som gränsar till Raseborgsvägen).

Naturskydd

I strandområdet ligger Flyets klubbaskärr (naturskyddsområde på privat mark YSA 012860) samt en naturtypsavgränsning som baserar sig på naturvårdslagen och har samma namn (LTA 010414). Området ingår i det nationella lundskyddsprogrammet.

3.1.2. Byggd miljö

Befolkning

I den västra kanten av planeringsområdet finns ett småvåningshus som byggts för HNS anställda. I byggnaden finns 9 bostäder.

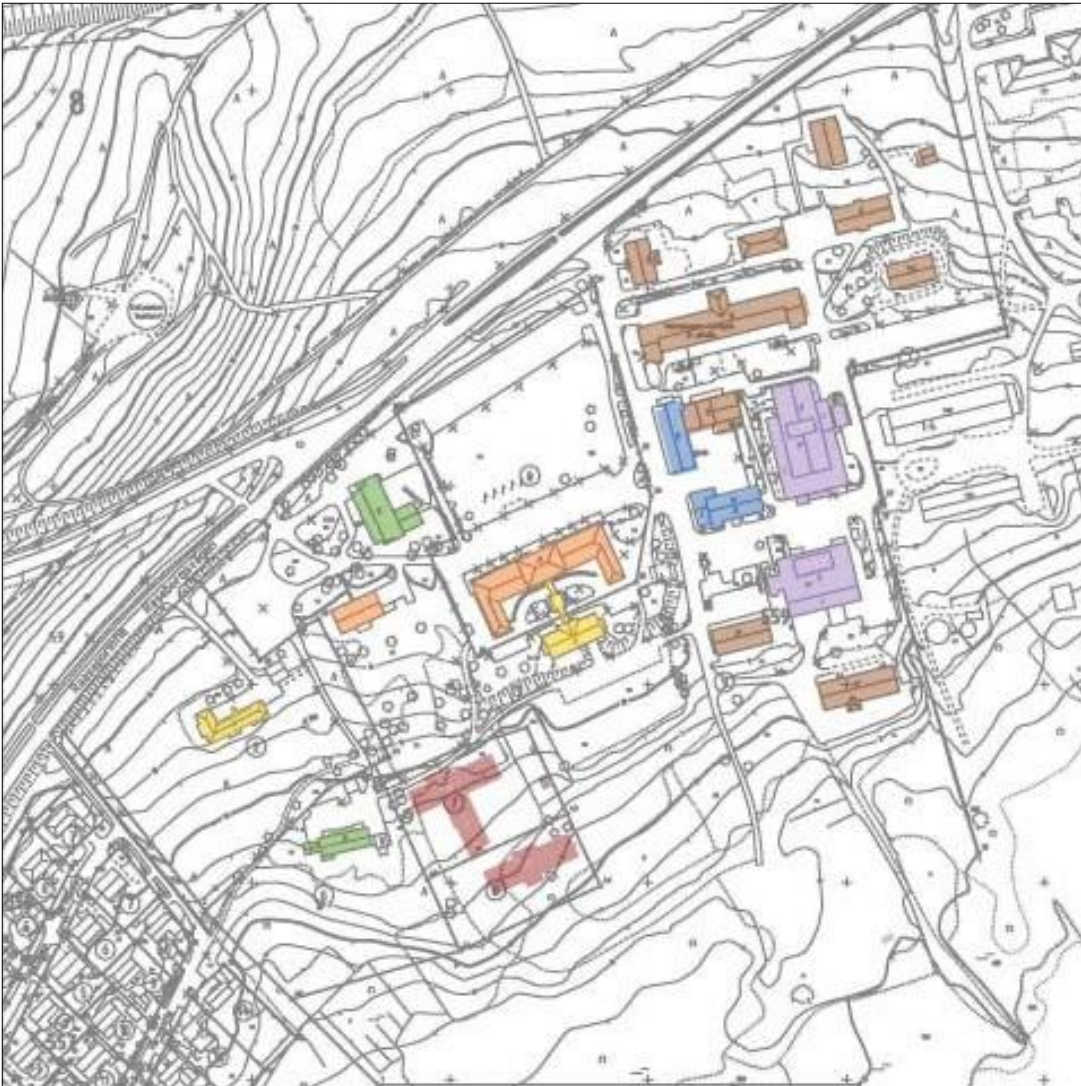
Samhällsstruktur

Ekåsens område ligger i den östra delen av Ekenäs tätort, i närheten av infartsleden till Dragsvik. Området har tidigare varit stängt för utomstående på grund av psykiatrisk sjukhusverksamhet. Området är delvis väldigt glest bebyggt och parkliknande. Den östra delen av planområdet är tätare bebyggt och där finns byggnader som har varit viktiga med tanke på områdets sjukhusverksamhet: ett före detta bageri och ett svinhus samt värmeanläggningar.

Stadsbild


Till garnisonsområdet ansluter Ekåsens sjukhusområde som avskildes från garnisonsområdet på 1920-talet. I Ekåsens sjukhusområde finns ett tjugotal byggnader från 1910–1970-talet. De äldsta byggnaderna är kasernbyggnader i tegel. I början fungerade den före detta artillerikasernen som sjukhus och de övriga byggnaderna var i service- och bostadsbruk.

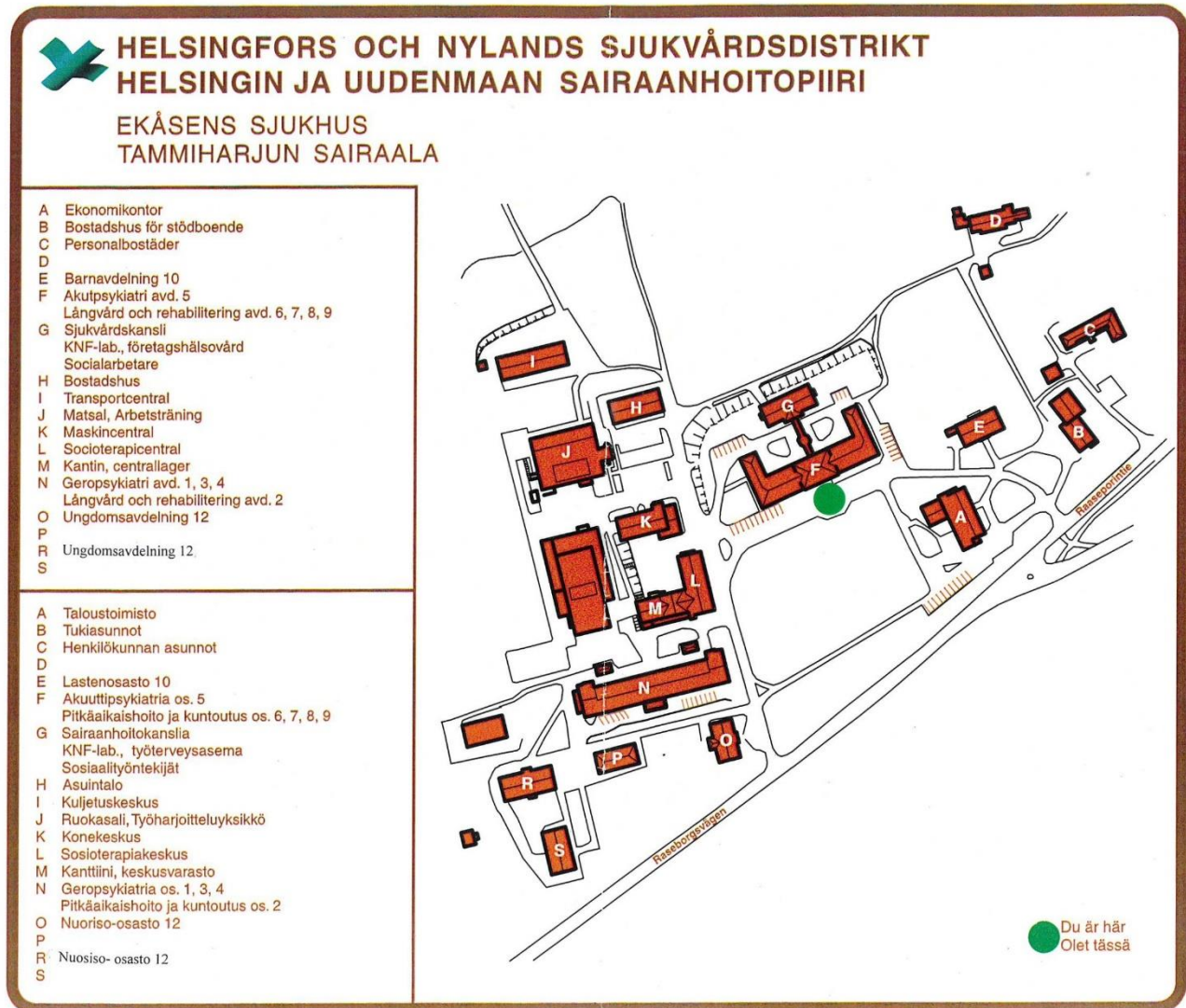
Kretssjukhusets huvudbyggnad i tre våningar är ritad av arkitekt Axel Mörne i slutet av 1920-talet. Under 1940–1950-talen uppfördes en administrationsbyggnad och bostäder för personalen. De nyaste byggnaderna som använts i samband med sjukhusverksamheten är matsalen och tvätteriet. Under 2019–2020 byggdes servicehusbyggnader i en våning på den sydvästra sidan av huvudbyggnaden.



Figur 2. Karta över när de olika byggnaderna färdigställts, beskrivning nedan..

Färdigställning av byggnaderna

| | |
|------------|--|
| 1912–13 |  |
| 1930-talet |  |
| 1950-talet |  |
| 1960-talet |  |
| 1970-talet |  |
| 1986–1992 |  |
| 2020- |  |



Figur 3. Gammal guidkarta över Ekåsens sjukhusområde.

Ekåsens sjukhus- och Dragsviks garnisonsområdes värde för stadsbilden framhävs av den sammanhållna brukshistorian för områdena, vilket har lämnat sina spår i området byggnadsbestånd och miljö. Båda områdena har i praktiken använts under hela sin historia av samma huvudanvändare (Försvarmakten och mentalsjukhuset). Av denna orsak kan områdenas centrala särdrag fortfarande identifieras.



Figur 4. Karta över Ekåsens område och dess byggnader i bokstavsordning.

I landskapsutredningen för Dragsvik–Ekåsens område betonas bland annat det högväxta trädbeståndet och de öppna gräsfälten. Träden utanför huvudingången till sjukhuset och grönområdena på den sida av byggnaden som vetter mot stranden är även en viktig del av den kulturhistoriskt värdefulla sjukhusmiljön. I sjukhusområdet har det troligtvis funnits mer planteringar tidigare som försvunnit med tiden.



Figur 5. En gammal ek med skyddsbezeichnung, söder om huvudbyggnaden.



Figur 6. Framsidan av Ekåsens huvudbyggnad med dess öppna gräsfält.



Figur 7. Väster om huvudbyggnaden fins en hel del stora träd, främst björk och tall.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Huvudbyggnaden (sr-1(1)) i anslutning till det tidigare psykiatriska sjukhuset har ändrats till Raseborgs stads ämbetsbyggnad genom undantagstillstånd 2018. Utöver stadens ämbetsverksamhet ligger för tillfället även bland annat ett daghem, rehabiliterande arbetsverksamhet samt garnisonens hälsostation och tvätteri i planområdet. Kontors- och ämbetsverksamheten i området sysselsätter cirka 200 personer.

Ett finskspråkigt daghem har verkat före detta manskapskasern (betecknad sr-1(10) i planen) i cirka 8 år. Daghemmet betjänar finskspråkig småbarnsfostran i hela Ekenäsområdet. Det i planen sr-1 (10) betecknade husets hela nedervåning används av daghemmet. Daghemmet har cirka 20 anställda.

Rekreation

Hela före detta sjukhusområdet är en byggd miljö där grönområdena huvudsakligen är parkliknande.

Trafik

I norr gränsar planområdet till Raseborgsvägen. Till vägen finns tre anslutningar. Det finns ett internt trafiknät på området. En del av körvägarna är smala och grusbelagda.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Området för planändringen är en del av en kulturmiljö av riksintresse (RKY): Dragsvik kasernområde. Området är ett av Finlands viktigaste kasernområden från 1910-talet. De ryska planernas och de ursprungliga detaljplanemässiga och arkitektoniska målen har bevarats väl.

I planeringsområdet finns inga kända fornminnen.

Teknisk försörjning

Kommunalteknik har byggts i området.

Miljöskydd och störningar i miljön

Raseborgsvägen är en livlig huvudgata. I området finns ingen verksamhet som orsakar miljöstörningar.

I området mot stranden utanför kantinbyggnaden har det gjorts en utredning av förorenad mark. I utredningen konstaterades kvicksilver- och arsenhalter mellan tröskelvärdena och de lägre riktvärdena enligt statsrådets förordning 214/2017. Kviksilver konstaterades i jordmaterial som även innehöll tegel. Arsen konstaterades i siltrik lerjord och kan därför ha naturligt ursprung. De skadliga ämnena begränsar inte den markanvändning som planerats i området. Ifall jordmaterial grävs vid undersökningspunkterna, rekommenderas att kvicksilver- och arsenhalterna kontrolleras i grävmassorna. Ifall halterna i grävmassorna fortfarande överskrider tröskelvärdena ska jordmaterialet styras till en mottagningsplats med tillstånd.

Tvätteriet ingår i det riksomfattande registret över eventuellt förorenade marker. Markeringen i MATTI-registret innebär sannolikt ett behov av mark- och grundvattenundersökning från miljömyndighetens sida i tvätteriets område, ifall markanvändningen i tvätteriområdet ändras och det inte finns någon tidigare information om markens tillstånd. Om markanvändningen förblir oförändrad, finns det inget direkt behov av en undersökning.

3.1.3. Markägoförhållanden

Staden äger fastigheterna 403-1-9, 11-559-4, -5, -6, -7 och -8. Finska staten äger fastigheten 403-1-4. HUS äger fastigheten 11-559-2.

3.2. Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

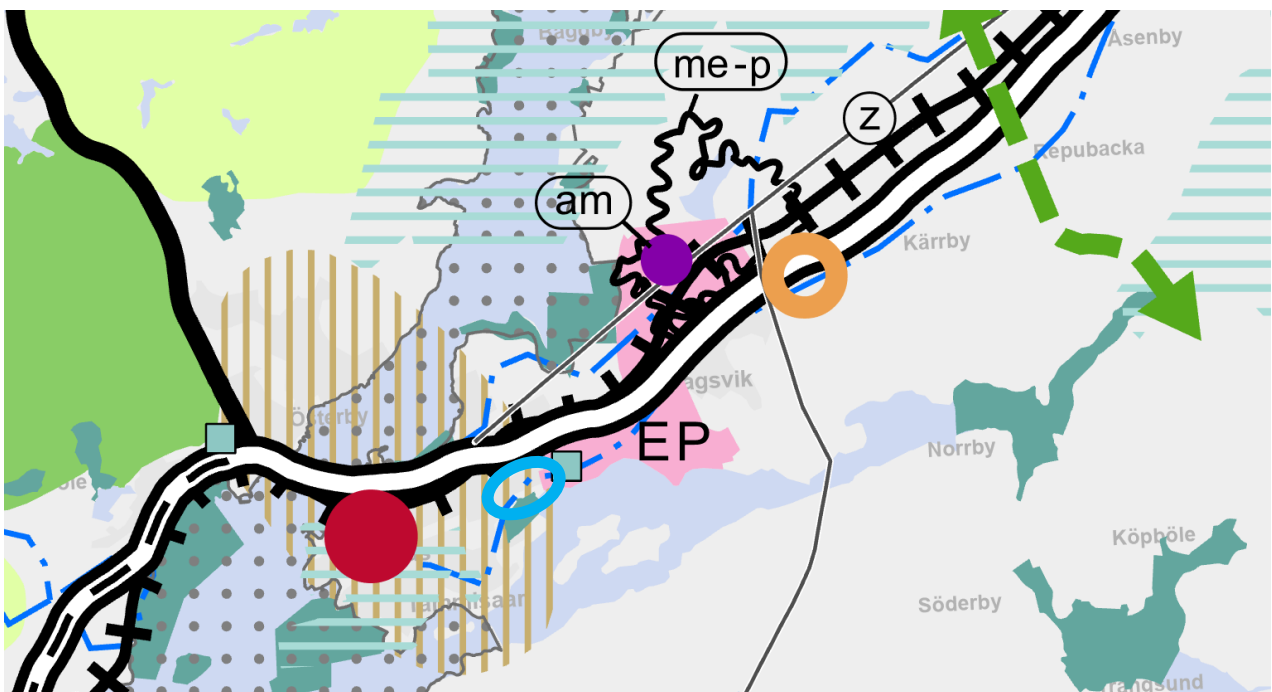
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY)

De byggda kulturmiljöerna av riksintresse representerar olika utvecklingsskeden i vårt land och avspeglar historien. Det är frågan om att både bevara traditionen och att utveckla områdena genom att förstärka deras karaktär och särdrag på ett för dem lämpligt sätt. Det är viktigt att inga sådana förändringar eller sådant byggande sker i dessa områden som i väsentlig grad står i konflikt med deras kulturmiljövärden.

Målet är att trygga bevarandet av strukturen, by- och stadsbilden och de befintliga byggnaderna och miljön i de byggda kulturmiljöerna av riksintresse samt att anpassa eventuellt kompletterande byggande och andra förändringar till kulturmiljöns karaktär och särdrag. Omfattningen av bevarandet och förändringarna samt deras innehåll avgörs genom planläggningen. Planområdet är en del av RKY-området Dragsviks kaserner.

Landskapsplanering

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, ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden samt delvis som grundvattenområde. Flyets klubbaskärr anvisas som skyddsområde.



Figur 8. Utdrag ur Helheten Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet är märkt med turkos oval.

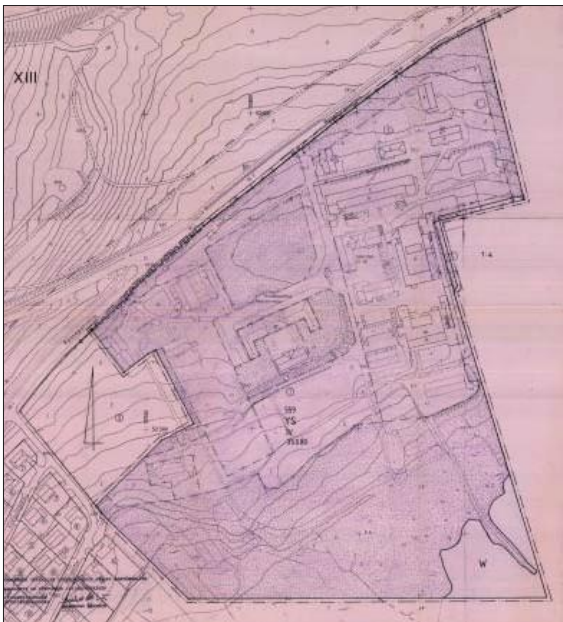
Generalplanering

I planeringsområdet finns inga gällande generalplaner.

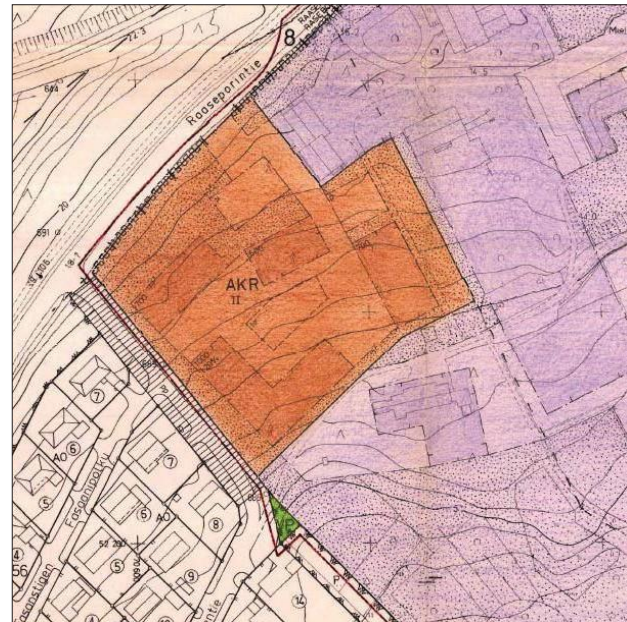
Detaljplanering

Detaljplanen för sjukhusområdet 572–65 har vunnit laga kraft 22.9.1992. I detaljplanen anvisas området som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS). Byggrätten i området är 35 000 m² i fyra våningar. Södra delen har betecknats som vattenområde (W). Detaljplan 412–55 som gäller på tomt 2 har vunnit laga kraft 20.11.1985. Tomten anvisas som kvartersområde för flervåningshus eller radhus och andra kopplade bostadshus. Byggrätten i området är 3 000 m². Detaljplanen 530–49 som gäller för en del av flyet, kvarteren 556–558 och till dem hörande park och gatuområden. Detaljplanen har vunnit laga kraft 4.10.1982.

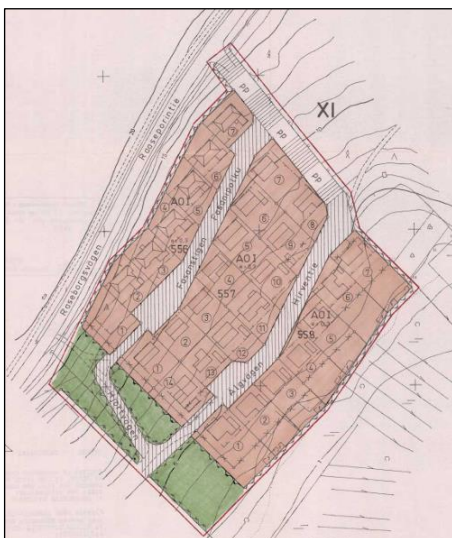
På området mellan fastigheterna 710-11-558-14 och 710-11-559-6 gäller detaljplan 214–33, som har vunnit laga kraft 29.11.1971. Området anvisas som park (P).



Figur 6. Utdrag av detaljplan 572–65.



Figur 7. Utdrag av detaljplan 412–55.



Figur 9. Utdrag av detaljplan 530–49.

Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018

4. OLIKA SKEDEN I ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av ändring av detaljplanen

Ekåsens område avskildes från Dragsviks kasernområde 1921. Det var avsett för ett kretsmentalsjukhus för svensk- och tvåspråkiga kommuner i Nyland och Åboland. Området har efter detta vårdat en central del av mentalvårdspatienterna i Västra Nyland. Verksamheten har emellertid minskat under årens lopp eftersom kommunerna har valt att ta hand om sina patienter själva.

Raseborgs stad köpte området 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS).

Nästan hela Raseborgs stads organisation har flyttats till Ekåsens område under 2018. Den nuvarande verksamheten i området motsvarar inte användningsändamålet för det kvartersområde för byggnader som betjänar socialförvaltningen och hälsovården som anvisas i den gällande planen (572–65).

På tomt 2 i den västra kanten av planområdet gäller en detaljplan som godkänts 1985 (412–55). I planen är de anvisade bygggrätterna till största delen oförbrukade. Enligt 51 § och 60 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen ska en kommun se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner. Således är det motiverat att ta med denna tomt i planändringen.

Pp-området (för gång- och cykeltrafik reserverat gatuområde), gårdsgatan (Älgvägen och Hjortvägen) på den sydvästra sidan av det i utkastskedet anvisade området för detaljplaneändringen tas nu med i områdeshelheten för detaljplaneändringen pga. att det uppkommit behov att uppdatera områdets huvudanvändning enligt dagens bruk, samt förlänga Älgvägen fram till Ekåsens gränd.

4.2. Planeringsstart och anhängiggörande

Raseborgs stad köpte Ekåsens sjukhusområde 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS). Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.8.2013 § 94.

Detaljplanarbetet kungjordes anhängigt 5.9.2013.

4.3. Deltagande och växelverkan

4.3.1. Intressenter

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planlaggning. Det är möjligt att bekanta sig med planmaterialet på stadens planläggningsenhet, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta planläggningsenheten under planläggningsprocessen. Under

planläggningsprocessen hålls det olika nödvändiga informations- och förhandlingsträffar med 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.

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

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Försvarsmakten

Stadens myndigheter

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

Övriga aktörer

- Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (HNS)
- Raseborgs Natur r.f.
- Västra Nylands välfärdsområde

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

Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under tiden 17.9–16.10.2018. Om utkastet inlämnades 12 utlåtanden och en åsikt.

Planförslag nr. 1 har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 3.8-1.9.2020. Om förslaget inlämnades 9 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtandena och anmärkningen behandlades av stadsstyrelsen under godkännandebehandling och planförslaget nr. 1 remitterades tillbaka till beredningen 7.12.2020.

4.3.3. Myndighetssamarbete

I inledningsskedet 4.6.2014 ordnades ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF. Under samrådet diskuterades bland annat bevarandet av områdets byggnader och karaktär. I planförslaget anvisas största delen av byggnaderna på området som byggnader som ska skyddas med beteckningen sr-1(x). Utgångspunkten är att byggnadernas

interiörer inte skyddas genom en detaljplan och därför berör skyddsbezeichnungarna i planförslaget endast byggnadernas utsida. Bestämmelserna för byggnadssätt har överförts till planens allmänna bestämmelser och placeringen av nya byggnader styrs genom strikta byggnadsytor. De mest centrala grönområdena har identifierats och anvisas som parker eller områden som ska planteras.

När det gäller förbättrandet av trafiknätet har bland annat behovet av att förbättra anslutningen mellan Raseborgsvägen och Ekåsens gränd identifierats. Man har även identifierat behoven av att förlänga Älgvägen fram till Ekåsens gränd, justera Hjortvägens avslut samt ändra en del av Älgstigen till gårdsgata.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av Raseborg stad

I stadens åtgärdsprogram konstateras med tanke på balanseringen av ekonomin att områdets potential för byggande av bostäder bör inventeras. I den gällande detaljplanen anvisas området som ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, vilket inte möjliggör bostadsbyggande.

Målet är att möjliggöra kontors-, förvaltnings-, service- och bostadsbyggande i Ekåsens område. Strävan är att utveckla funktionerna så att området bildar en levande och mångsidig miljö för bostäder och arbetsplatser.

Ur boendets perspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsam, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området. Staden har utarbetat en utredning av servicenätet år 2019, den kommer att uppdateras under 2023. I den behandlades i synnerhet var servicen är belägen samt hur servicen och behovet av sådan utvecklas. I Ekenäs koncentreras social- och hälsovårdstjänsterna, familjecentralservicen; rådgivningen och familjearbetet samt servicen för äldre; hemvård, dagverksamhet och seniorrådgivning till Sjukvårdsskolans fastighet. Lättillgängliga hyreslokaler som riktar sig till äldre samt enheter för effektiviserad boendeservice erbjuds i Ekenäs centrum.

Av stadens service är avsikten att koncentrera förvaltnings- och ämbetsverksamhet, sysselsättningstjänster samt Ekenäsområdets finskspråkiga dagvård till Ekåsens område.

Mål som härletts utgående från planeringssituationen

Detaljplanen utarbetas för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkningar. På nationell nivå styrs planeringen av markanvändningen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de fungerar som vägledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen främst genom landskapsplaneringen.

I de gällande landskapsplanerna anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner, byggd kulturmiljö av landskapsintresse och riksintresse (RKY) samt dessutom som grundvattenområde. Flyets klibbalskärr anvisas som naturskyddsområde. I landskapsplanen utfärdas följande planeringsbestämmelser:

Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med

sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill. I den mer detaljerade planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid förenhetligande av samhällsstrukturen.

Nybyggande och annan markanvändning ska genom planering anpassas till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särdrag och tryggar miljö- och naturvärden samt beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsliga särdrag. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen. I den mer detaljerade planeringen av området ska man genom placeringen av funktioner och tillräckligt effektiv områdesanvändning främja en samhällsstruktur som stöder cyklande, gångtrafik och kollektivtrafik.

I den mer detaljerade planeringen bör tillgången till daglig service, tillräckliga friluftss- och rekreativmöjligheter samt cykel- och gångförbindelser till regionala rekreativområden tryggas.

På områden som anvisats som skyddsområden får inte planeras åtgärder som äventyrar eller försämrar de natur- och miljövärden, på grund av vilka området har bildats till naturskyddsområde eller målet är att inrätta ett sådant.

Vid användningen av områdena måste säkerställas att naturarvet och kulturmiljöerna av riksintresse bevarar sitt värde. I den mer detaljerade planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

De åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet.

Mål som härletts från området förhållanden och egenskaper

Det befintliga byggnadsbeståndet med sin omgivning har betydande värden som ska värnas. Genom planändringen utreds skyddsbehovet för byggnaderna och de grönområden som är värdefulla med tanke på stadsbilden i området.

Vid stranden finns ett naturskyddsområde, LTA010414 Flyets klubbaskärr. Planens mål är att trygga bevarandet av värdena i naturskyddsområdet.

Raseborgsvägen är en livligt trafikerad huvudgata. Målet är att minska trafikbullret i de kvartersområden som är avsedda för bostäder genom dimensioneringen och placeringen av byggnaderna.

4.4.2. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

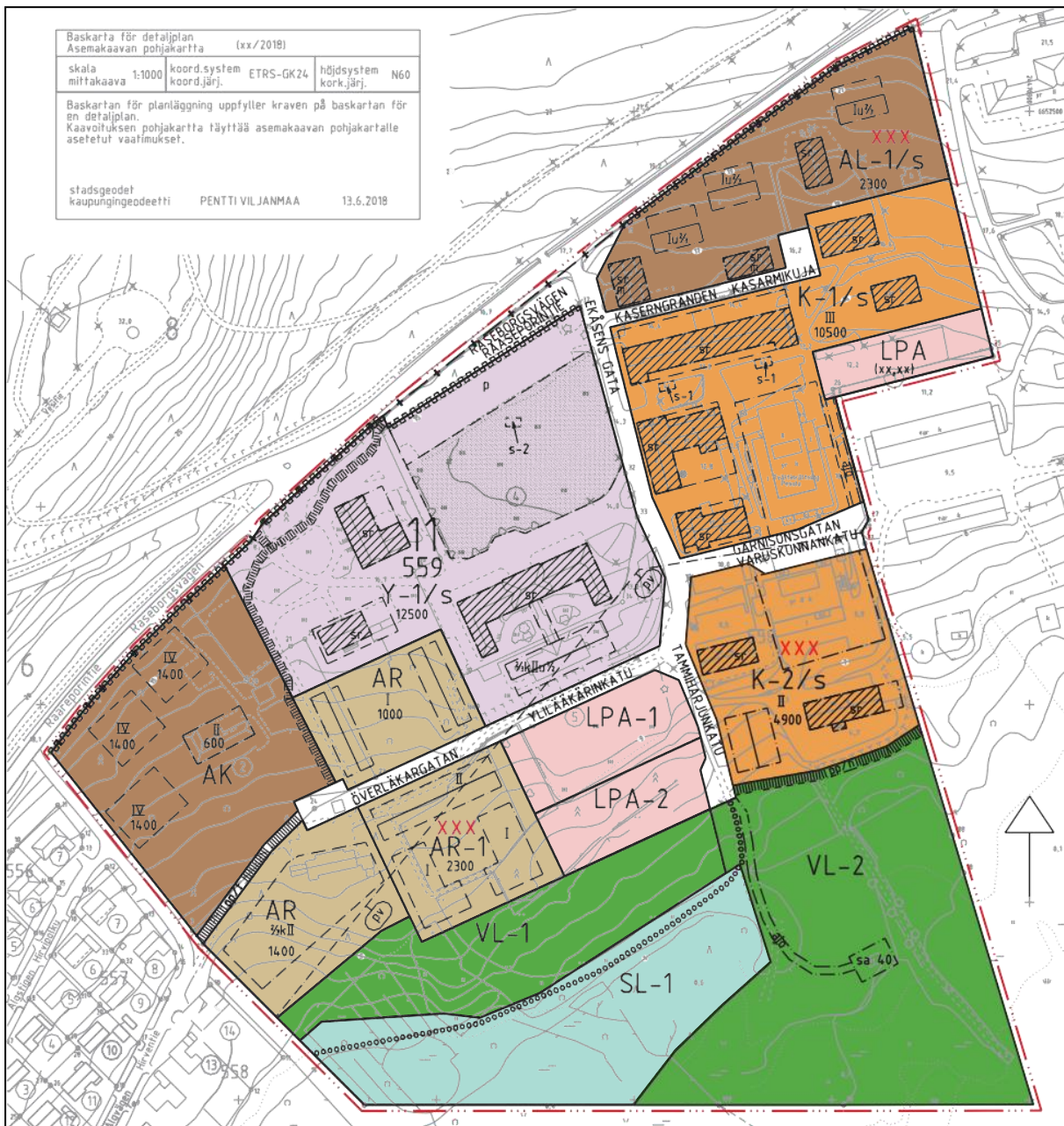
HUS har som främsta mål att möjliggöra bostäder för sina anställda. I nuläget finns det inget tilläggsbehov av tjänstebostäder. Målet är att tomt 710-11-559-2 ska utvecklas så att boende av varierande form möjliggörs.

Utgående från en diskussion som förts med barnträdgårdsläraren vid daghemmet Mäntykoto (märkt sr-1(10) på plankartan) svarar daghemmets nuvarande utrymmen väldigt väl mot behovet inom småbarnsfostran. Även gårdsområdet är tillräckligt stort. Det skulle emellertid finnas ett behov av ett skogbevuxet friluftsområde i närheten.

I området (kvarter 575, märkt KTY/s/pv) finns ett tvätteri. Med tanke på tvätteriets verksamhet måste användningen av de nuvarande lastbryggorna kunna fortsätta.

4.5. Detaljplaneutkast

Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 17.9–16.10.2018. I planutkastet anvisades ett gatunät till området och användningsändamålen för kvartersområdena specificerades med beaktande av den nuvarande användningen för byggnaderna i områdena eller deras potentiella användning (möjligheter att göra ändringar i byggnaderna).



Figur 10. Utdrag ur planutkast, ritn.nr. 29–18.

Planförslag nr. 1 har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 3.8-1.9.2020. Om förslaget inlämnades 9 utlåtanden och en anmärkning. Utlåtandena och anmärkningen behandlades av stadsstyrelsen under godkännandebehandling och planförslaget nr. 1 remitterades tillbaka till beredningen 7.12.2020.

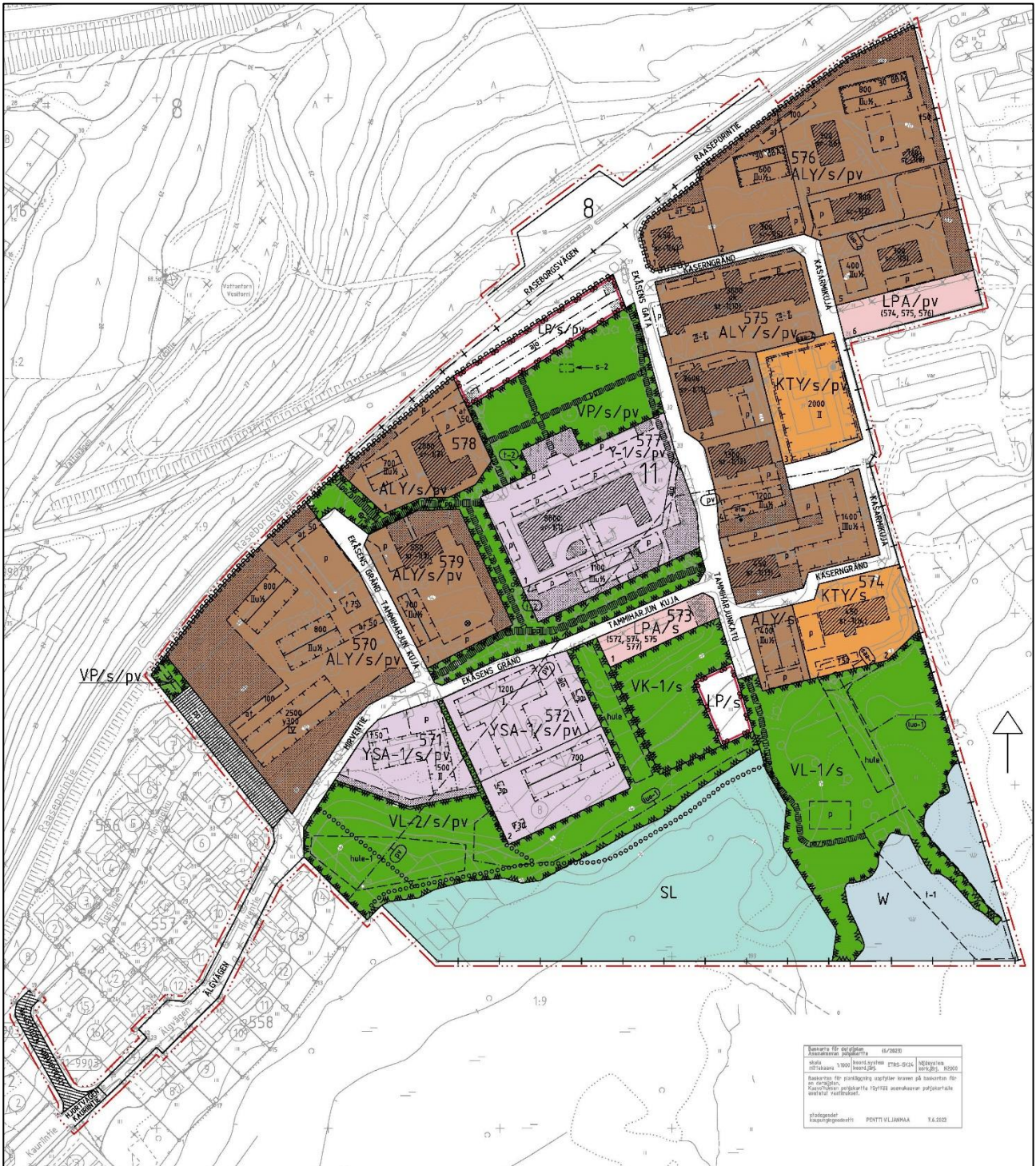


Figur 11. Utdrag ur planförslag nr. 1, ritn. nr. 23–20.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN (PLANFÖRSLAG II)

5.1. Planens struktur

Gatunätet i det nya planförslaget baserar sig både på befintliga och nya körförbindelser i området. Kvartersområdenas användningsändamål har fastställts utifrån den nuvarande eller uppskattade potentiella användningen för byggnaderna i området. Offentlig förvaltning och därtill anknuten verksamhet har en stor roll i området. Området har utvecklats i version två för att möjliggöra mera boende och varierande verksamhet på området (olika användningsändamål, samt dygnet runt användning av området) som i sin tur ger mera möjligheter för utveckling av service.



Figur 12. Utkast ur planförslag nr. 2, ritn. nr. 17–23.

5.1.1. Dimensionering

I de gällande detaljplanerna anvisas 35 000 m²vy för det ca. 14 hektar stora YS-kvartersområdet och 3 000 m²vy till det 1,42 hektar stora kvartersområdet för flervåningshus eller radhus och andra kopplade bostadsbyggnader (AKR).

Planförslagets dimensionering:

Planläggning
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs



Kaavoitus
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

| Område | Areal (ha) | Byggrätt vy |
|--|--------------|---------------|
| ALY- Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader | 5,29 | 2 1275 |
| YSA- Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård | 1,03 | 3540 |
| KTY -Kvartersområde för verksamhetsbyggnader | 0,64 | 2450 |
| Y-1-Kvartersområde för allmänna byggnader | 0,94 | 9100 |
| VL, VP och VK -Rekreatiomsområde | 3,86 | 0 |
| SL -Naturskyddsområde | 1,68 | 0 |
| W -Vattenområde | 0,60 | 0 |
| LPA -Kvartersområde för bilplatser | 0,29 | 0 |
| LP -Område för allmän parkering | 0,31 | 0 |
| Gator | 2,13 | 0 |
| Total | 16,77 | 36 365 |

Dimensioneringen visas i bilaga 3. Blankett för uppföljning av detaljplanen.

För bostadsbyggande anvisas byggrätt på maximalt 21 275 m²vy. Maximala antalet nya invånare i området skulle vara cirka 250 (1 invånare/85 m²vy). Dessutom kan uppskattningsvis 50 servicebostäder placeras i kvartersområdet för social- och hälsovård (YSA-1). Det slutliga antalet invånare beror på storleken av de byggnader som ska uppföras samt på bostadsindelningen.

Det antal arbetsplatser som uppskattas uppstå då planen genomförs är 250–300, av vilket största delen är stadens egna ämbets- och förvaltningstjänster.

5.1.2. Service

De närmaste dagligvarubutikerna ligger på en knapp kilometers avstånd från planområdet. Avståndet till servicen i centrum är ca 3 km.

Utöver offentlig förvaltning finns det även ett finskspråkigt daghem och matsalsverksamhet i planområdet.

5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel samt natur- och kulturvärden) uppnås. De mest centrala parkområdena bevaras och nästan alla befintliga byggnader är skyddade. Stranden anvisas för allmänt rekreatjonsbruk.

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

ALY

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas / byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen / byggnader som är viktiga för stadsbilden. I norr gränsar ALY/s -kvarteren 570, 578 och 576 till Raseborgsvägen. Därtill anvisas kvarteren 579, 575 och 574 ALY/s -beteckning.



Figur 14. Nuvarande bostadsbyggnad i kvarter 570.



Figur 13. Före detta ekonomibyrå, sr-1(2).

I kvartersområdet 570 finns i dagens läge ett bostadshus i två våningar. Som par till den nuvarande bostadsbyggnaden anvisas en byggnadsyta för en byggnad med högst två våningar (800 k-m²) i närheten av Raseborgsvägen. Placeringen av den nya tvåvåningsbyggnaden har precisats i det nya planförslaget (version 2) för att bättre bevara skogsmiljön mellan bostadsområdet och Raseborgsvägen. I kvarterets södra del anvisas en byggnadsyta för ett flervåningshus i högst fyra våningar (2500 k-m²). I flervåningsbyggnaden tillåts 300 k-m² våningsyta som får användas för social verksamhet och hälsovård. Äldreboende eller annat serviceboende kan i allmänhet placeras i ett kvartersområde för bostadsbyggnader, trots att en beteckning för detta saknas i planen. Infarten till kvarteret sker via Ekåsens gränd.

I kvartersområdet 578 tillåts byggande av en ny byggnad med byggrätt 700 k-m² invid den befintliga skyddade byggnaden sr-1(2). Infarten till kvarteret sker via LP-området invid Raseborgsvägen.

I kvartersområde 579 finns i nuläget den före detta överläkARBostaden (sr-1(13)) där det i nuläget finns utrymmen för Sydspetsens miljöhälsa samt en skola. Avsikten är att verksamheterna ska flyttas till nya utrymmen, vilket innebär att den före detta överläkARBostadsbyggnaden blir ledig för bostadsbruk. Som par till byggnaden anvisas en ny byggnadsyta (700 k-m²) till den västra delen av kvartersområdet. En gles placering av byggnaderna i kvarteret gör det möjligt att bevara området parkliknande karaktär.



Figur 15. Före detta överläkarbostaden, sr-1(3).

I kvartersområdet 576 finns fyra före detta kasernbyggnader i rödtegel från början av 1900-talet och en ekonomibyggnad från samma tid (sr-1(4–7)). De senaste åren har byggnaderna använts som kontor. Kvartersområdet 576 bildar en egen sammanhållen helhet och avviker från den övriga strukturen av Ekåsens område beträffande stadsbild och skala. På området anvisas tre byggnadsytor i två våningar: 600 k-m² och 800 k-m² nära Raseborgsvägen, samt 400 k-m² i södra delen av kvarteret. Den föreslagna placeringen av nybyggnaderna invid Raseborgsvägen innebär att bullerolägenheterna från trafiken minskar och på så sätt uppfyller bullernivån på gårdsområdenas riktvärden för buller enligt statsrådets beslut. Enligt bullerutredningen ska ljudisoleringen av trafikbuller i ytterväggarna, fönstren och de övriga konstruktionerna vara minst 30 dBA på byggnadernas fasader mot öst, norr och väst. Ekonomibyggnadernas läge är riktgivande. Genom de föreslagna lägena uppnås gårdsområden som är väldigt väl skyddade mot buller.



Figur 16. Före detta kasernbyggnader i kvarter 576.

I kvartersområdet 575:s före detta manskapskasern (sr-1(10)) finns det finskspråkiga daghemmet Mäntykoto samt garnisonens hälsostation. I byggnaden fanns tidigare en bäddavdelning för äldre. I den före detta tvätterbyggnaden sr-1(11) finns rehabiliterande arbetsverksamhet samt kontorsutrymmen för hemvården.



Figur 18. Före detta manskapskasern, sr-1 (10).



Figur 17. Före detta kosthåll och tvätteri sr-1 (11), innergård.

I mellersta delen av kvarter 575 finns en före detta värmecentral (sr-1(12)) som är en representativ byggnad från 1960-talet, och söder om före detta värmecentralen finns ett före detta bageri sr-1(13) som är byggd 1912–1913 och är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Invid före detta



Figur 19. Före detta kosthåll sr-1(11) och värmecentral sr-1(12).



Figur 20. Före detta bageriet sr-1(13).

värmecentralen anvisas en ny byggrätt på 1200 k-m² i två våningar, och invid före detta bageriet anvisas en byggrätt på 1400 k-m² i tre våningar (+vindsutrymme). De nya byggrätternas avsikt är att uppmuntra till nyanvändning av de befintliga byggnaderna, samt möjliggöra utvecklande av byggande för blandad användning och/eller boende, till exempel bostäder av Town house typ.

I sydöstra hörnet av kvartersområde 575 finns idag kantinbyggnaden (J-huset). Byggnaden har inte skyddats. Kantinbyggnaden (J-huset) får rivras och ersättas med en nybyggnad på 1400 k-m² på tre våningar + 1/2 vindsvåning.



Figur 21. Kantinbyggnaden ("J"-huset), framsidan.

Utöver dessa anvisas en tomt på ALY/s -området i kvartersområdet 574 för en tilläggsbyggnad på 400 k-m².

Y-1

Kvartersområde för allmänna byggnader. Högst en tredjedel av kvartersområdets våningsyta får användas som bostads- affärs- och kontorslokaler. Byggnader för förvaltning och offentlig service kan uppföras i området.

Kvartersområdet är det mest centrala delområdet i Ekåsen med tanke på stadsbilden, funktionerna och historien. I kvarteret ingår det före detta psykiatriska sjukhusets huvud- och tilläggsbyggnad. Byggnaderna används av Raseborgs stad; huvudbyggnaden har fungerat som stadshus sedan 2018, i tilläggsbyggnaden ligger social- och hälsovårdens ergoterapi samt barn- och familjeservice. Avsikten är att flytta verksamheterna i tilläggsbyggnaden till Sjukvårdsskolans fastighet i framtiden.



Figur 22. Tilläggsbyggnad söder om huvudbyggnaden.



Figur 23. Huvudbyggnad sr-1(1), innergård.

YSA-1

Kvartersområde för byggnader som betjänar socialförvaltning och hälsovård, där det är tillåtet att placera serviceboende. Kvartersområdenas våningsyta får användas i sin helhet för serviceboende som kan jämföras med sedvanligt boende.

I kvarter 572 har byggts två boendeservicebyggnader för personer som genomgår psykiatrisk

rehabilitering. Undantagstillstånd för byggnaderna beviljades från den gällande detaljplanens byggnadsyta hösten 2019. Det ansökta byggandet ansågs stämma överens med planutkastets anda; i byggnaderna av radhustyp införs serviceboende med stöd. Byggnaderna har en våning, åstak och en ljus rappad fasad och anses passa väl in i RKY-området.

I kvarter 571 är det möjligt att bygga en tilläggsflygel till den nuvarande byggnaden eller ersätta den helt med en ny byggnad. I den södra delen av området är byggbarheten dålig och terrängformerna är dessutom ganska branta. Området för den nuvarande byggnaden passar sig väl för byggande.

Kvarteren 571 och 572 bildar tillsammans en helhet som betjänar socialförvaltning och hälsovård i den sydvästra delen av planområdet.



Figur 25. Före detta parhus för läkare.



Figur 24. Nybyggnader i kvarter 572.

KTY

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Det finns två KTY-områden: området för tvätteriet samt det s.k. depåområdet (sr-1(14)). I KTY-områdena är det tillåtet att uppföra kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar störningar för miljön eller kombinationer av sådana. I kvartersområdet för verksamhetsbyggnader är det även möjligt att placera serviceutrymmen ifall deras karaktär passar ihop med den övriga verksamheten.

Tvätteribyggnaden är inte skyddad och tvätteriverksamhetens fortsatta verksamhet och utveckling tillåts i planen.



Figur 27. Garnisonsgatan. Tvätteriets lastningsplats till vänster på bilden och kantinbyggnaden till höger.



Figur 26. Byggnad sr-1(14) och en ny byggplats.

I det sydligaste KTY-området ligger parkavdelningens kontorsutrymmen (sr-1(14)) och arbetsmaskiner. I ALY-kvarteret intill är det möjligt att uppföra en ny byggnad i kvartersområdet som kan användas för bostads-, affärs- eller kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön bevaras.

5.3.3. Gatuområden

Gatuområdena grundar sig både på det befintliga trafiknätet och nya anslutningar. I reserveringarna av gatuområden beaktas behoven av att bredda de nuvarande trafiklederna, behoven för gång- och cykeltrafiken samt eventuella ramper och banker. Leder för gång- och cykeltrafik anvisas till park- och kvartersområdena efter behov. Under planarbetet har bilvägen på den södra sidan av huvudbyggnaden förbättrats.

Anslutningen förbättras mellan Raseborgsvägen och Ekåsens gränd. Älgvägen förlängs fram till Ekåsens gränd, och Hjortvägens avslut justeras och en del av Älgstigen ändras till gårdsgata.

5.3.4. Parkeringsområden

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Behovet av bilplatser på ALY-områden varierar beroende på förhållandet mellan bostadsutrymmen och affärs- och kontorsutrymmen. Det maximala antalet bostäder i området är 250 (85 m²/ bostad). Antalet uppskattade bilplatser är ca 30 st.

Bilparkeringen på alla kvartersområden kan ordnas inom kvarterens gränser på riktgivande parkeringsplatser. Obligatoriska parkeringsplatser kan även placeras på angivna LPA- områden på området. Antalet bilplatser minskar inte från nuläget.

I figur 30 visas ett möjligt sätt att ordna parkeringen och gårdsområden på en del av planområdet.

LP

Område för allmän parkering. I det nya planförslaget är ett område mellan VP och Raseborgsvägen samt ett område intill VK-1 märkt som område för allmän parkering.

LPA

Kvartersområde för bilplatser.

LPA-kvartersområdet vid Kaserngränden, med 60 bilplatser har bebyggts redan tidigare. I LPA-kvarteret är det tillåtet att placera obligatoriska bilplatser för kvarteren 574, 575 och 576.

LPA-kvartersområdet vid Ekåsens gränd är obebyggt. I området kan det byggas uppskattningsvis 30 bilplatser. I LPA-kvarteret är det tillåtet att placera obligatoriska bilplatser för kvarteren 572, 574, 577 och 576.

5.3.5. Naturområden

SL

Flyets klubbaskärr (skyddsområde på privat mark YSA 012860) som anvisats som naturskyddsområde samt en naturtypsavgränsning som baserar sig på naturvårdslagen och har samma namn (LTA 010414) samt ett lundområde mellan dessa. I den norra kanten av

skyddsområdet har det bildats en bred stig som markerats som friluftsled i planen.

W

Vattenområde. Det område som tolkats ligga utanför strandlinjen enligt grundkartan anvisas som vattenområde.

5.3.6. Övriga områden

VP

Park. Parkområdet är beläget mot norr, väst och syd i förhållande till huvudbyggnaden (sr1(1)). I det nya planförslaget är så gott som hela grönområdet norr om huvudbyggnaden (sr-1(1)) markerat som park (se bilaga nr. 2 för idéplan med grönområden i fokus). I det nya detaljplaneförslaget har man tagit planområdets befintliga och nya grönområden starkt i beaktan, då man under planläggningsprocessen granskat grönområdenas möjligheter genom idéplanen.

Planterade rabatter på området skall i mån av möjlighet vara dynamiska och/ eller så skall växtvalen basera sig på en ekologiskt mångsidig och hållbar lösning. De i planförslaget anvisade nya förbindelserna för lätt trafik (pp samt pp/h) som är belägna på VP-område, skall beläggas med igenomträngbart material. Man bör se till att behålla ett fullvuxet trädbestånd genom att plantera nya träd i förebyggande syfte och för varje träd som fälls skall ett nytt träd som blir stort (>9m) planteras.

I parken utanför huvudbyggnaden finns Martti Peitsos granitskulptur *Kylpevä neito* från 1975 som föreslås för skydd med s-2-beteckning. Det öppna gräsplansområdet bildar en stadsbildsmässigt betydande helhet tillsammans med huvudbyggnaden. Gräsplansområdet anvisas som s-3-område: *Området ska skötas som ett öppet parkliknande område i enlighet med dess historiska karaktär.*

Parkområdet skall utvecklas enligt skydds-beteckningen och det skall utformas en genomförandeplan för området, med områdets planteringar, dagvattenområden och dagvattenfördröjning samt infiltrering, stråk, rekreatiomsområden och andra funktioner. Planen godkänns av stadens behöriga myndighet.

VL-1 och VL-2

Områden för närrekreation. Rekreatiomsområden omfattar strandområdena och lämnar kvar en buffert mellan naturskyddsområdet och kvartersområden. I planen anvisas en riktgivande byggnadsyta för bastu vid stranden som en byggnadsyta t-1 där det är tillåtet att placera en högst 30 m² stor bastu. Bastubyggnaden får byggas flytande eller pålad. Tvättvatten får inte ledas direkt i naturen eller intilliggande vattendrag.

Till områden för närrekreation anvisas områden för avledning och infiltrering av dagvatten (hule). I hule-områdena finns i nuläget öppna diken dit dagvatten från det bebyggda området avleds. Dagvattnet bör avledas och behandlas på det sätt som är ekologiskt mest hållbart. Vid behov skall man även hantera dagvatten med hjälp av lämplig växtlighet. I hule1-områden skall växtlighet och terrängform bevaras i ursprungstillstånd och/ eller i så naturligt tillstånd.

VK-1

Lekpark där det är tillåtet att placera en mindre bollplan och en pulkabacke. Lekparken får inte beläggas med grus, asfalt eller andra hårda ytmaterial, den skall anläggas med ytmaterial som lämpar sig för lekpark och är säkra vid fall. Det ska planteras träd och annan växtlighet i parken utgående från en ekologiskt mångsidig och hållbar lösning. På området finns miljö- och

landskapsvärden som ska beaktas i den mer detaljerade planeringen, genomförandet och skötseln av området. Parkområdet får inhägnas.

Området intill det t södra LPA-området skall utvecklas till ett område som erbjuder naturupplevelser för barn. Där skall inte anläggas en traditionell lekpark med traditionella ytmaterial och redskap. På området är det dock tillåtet att placera en mindre bollplan, som kan användas till exempel som skridskobana under vintern. Området skall i första hand betjäna daghemmen i närområdet (Mäntykoto, Björkebo, Skogsgläntan) men även de barn som bor i närheten.

5.3.7. Bestämmelser angående stadsbild och fasadmateriäl

Inom ALY-kvartersområden:

Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas / byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen / byggnader som är viktiga för stadsbilden.

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

Allmänna bestämmelser angående fasader:

Byggnadernas fasader bör vara rappade eller tegelbyggda i enhetlig färgsättning med de befintliga byggnaderna på området- Synliga elementfogar är inte tillåtna. Byggnaderna på andra områden förutom KTY-områden ska ha åstak.

5.3.8. Skyddsobjekt

Områdets byggnader har inventerats av Pöyry CM Oy. Utgående från inventeringen har 14 byggnader föreslagits för skydd med sr-1 objektbeteckning. Byggnaderna är kulturhistoriskt betydande och en del har även ett arkitektoniskt värde. Skyddbestämmelser baseras på MBL § 57 mom.

2. Objekten anvisas på plankartan med beteckningen sr-1 (x) där siffran efter sr-beteckningen i parentes hänvisar till objektsnumreringen på plankartan:

- sr-1(1), före detta mentalsjukhus (huvudbyggnad): Byggt 1930. Ritad av A. Mörne. Kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad.
- sr-1(2), före detta ekonomibyrå: Representativ byggnad från 1950-talet. Byggnaden har varit en väsentlig del av mentalsjukhusets verksamhet.
- sr-1(3), före detta överläkarbostad: Representativ byggnad från 1930-talet, ritad av A. Mörne och W.G. Palmqvist.
- sr-1(4), sr-1(5), sr-1(6), sr-1(7): Representativa garnisonbyggnader i rödtegel från början av 1900-talet.
- sr-1(8), lagerbyggnad. Lagerbyggnaden i rödtegel på området för garnisonsbyggnaderna.
- sr-1(9), lagerbyggnad: Byggt år 1912–1913.
- sr-1(10), före detta manskapskasern: Byggt 1912–1913. Övergått från garnisonen till sjukhusets bruk. Kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad.
- sr-1(11), Kosthållet: Kulturhistoriskt (verksamhetsmässigt) sett väsentlig del av området.
- sr-1(12) värmecentral: Representativ byggnad från 1960-talet.
- sr-1(13), före detta bageri: Byggt 1912–1913. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- sr-1(14), före detta svinstia: Byggt 1912–1913. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Utgående från inventeringen föreslås även att två skärmtak på gårdsområdet till objekt sr-1(9) skyddas (s-1). De lugna patienterna på det före detta psykiatriska sjukhuset hade möjlighet att vistas utomhus på de inhägnade rastgårdarna där det även byggdes takbelagda matplatser som har ett kulturhistoriskt värde.

I parken framför huvudbyggnaden (sr-1(1)) finns Martti Peitsos granitskulptur *Kylpevä neito* från 1975 som föreslås för skydd (s-2).

Det öppna parkområdet i anslutning till huvudbyggnaden anvisas som ett område som ska planteras och skyddas (s-3) och som ska bevaras som ett öppet och parkliknande område.

På planområdet finns tre träd med skyddsbezeichnung: *träd som ska skyddas*.



Figur 29. Parkområdet (s-3) och granitskulptur (s-2).



Figur 28. Före detta Takförsedda matplats (s-1).

5.4. Planens konsekvenser

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

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

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

5.4.1. Generalplanemässig granskning

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

| <i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i> | <i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i> |
|---|--|
| 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar | <p>Planområdet ligger i Ekenäs tätort i närheten av infartsleden till Dragsvik. På grund av psykiatrisk sjukhusverksamhet har området tidigare varit stängt för utomstående.</p> <p>Efter att sjukhusverksamheten upphörde skaffade Raseborgs stadsområde och byggnaderna för sitt bruk och har koncentrerat en del av sin ämbetsverksamhet till området. Koncentrationen av funktionerna minskar underhållskostnaderna för fastigheterna, minskar behovet att uppföra nya byggnader och minskar behovet att röra sig mellan tätorterna för stadens anställda.</p> <p>Näromgivningen till naturskyddsområdet vid stranden har reserverats för rekreatjonsbruk.</p> |
| 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas, | Planområdet ligger i Ekenäs tätort och är bebyggt sedan tidigare. Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. |
| 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas, | Gång- och cykelförbindelserna från området är goda till de närmaste dagligvarubutikerna (ca 850 m) och servicen i centrum (ca 2,5 km). På området finns ett finskspråkigt daghem. Skolorna i centrum ligger på ca 2 km:s avstånd. |
| 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, | <p>De närmaste busshållplatserna ligger längs Raseborgsvägen, på den norra sidan av planområdet. Avståndet till tåghållplatsen i Dragsvik är ca 1,5 km och avståndet till Ekenäs station ca 1,8 km.</p> <p>Avståndet till centrum är ca 2,5 km och ca 3–5 km till Langansböle, Gammelboda, Österby och Trollböle småhusområden. Gång- och cykelförbindelserna och kollektivtrafikförbindelserna till området är goda.</p> <p>I området finns fjärrvärmenät och kommunalteknik.</p> |
| 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och | Planområdet ligger vid goda trafikförbindelser och |

| | |
|--|---|
| för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö, | i närheten av stora rekreationsområden. I väst gränsar planområdet till ett småhusområde. Arbetsplatsverksamheten och bostäderna har placerats i förhållande till varandra så att de bildar en balanserad helhet och så att trafiken eller den övriga verksamheten i arbetsplatsområdet inte orsakar olägenheter för bebyggelsen. En del av den bebyggelse som anvisas till området består av rehabiliterande verksamhet/serviceboende. |
| 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv, | Målet är att utveckla funktionerna så att området bildar en levande och mångsidig miljö för bostäder och arbetsplatser. |
| 7) att miljöolägenheterna minskas, | Det gatubuller som sträcker sig från Raseborgsvägen orsakar lindriga miljöolägenheter som kan bekämpas genom placeringen av nybyggnaderna. Risker för grundvattnet samt översvämningsrisken minskas med bestämmelser angående dagvatten, källarvåningar, placeringen av nybyggnaderna och deras byggnadshöjd. |
| 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt | Genom att ändra användningsändamålet i den gällande planen kan största delen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området fortsätta användas, vilket främjar bevarandet av dem. Strandområdena anvisas som skyddsområden eller rekreationsområden. Bestämmelser för bevarande av träd och trädbestånd har tillagts. Begränsningar gällande användning av ogenomsläppliga ytmaterial har tillagts för att främja naturlig dagvattenhantering. Bestämmelser gällande plantering av växtlighet har tillagts för att bevara och öka biologisk mångfald. |
| 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. | I strandområdet finns en stig som används för friluftsliv. Stigen kan anslutas till en del av en större helhet av friluftsleder. På den norra sidan av Raseborgsvägen finns en motionsled/ ett nätverk av stigar som fortsätter som ett rekreationsområde längs med åsen ända fram till stadens centrum. |

5.4.2. Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Genomförandet av detaljplanen fortsätter med att ändra användningsändamålet för Ekåsens område. Byggnaderna i området används för ändamål som avviker från det ursprungliga användningsändamålet. Genom planändringen blir det möjligt att utveckla byggnadernas

nuvarande verksamhet eller börja använda byggnaden för ett nytt ändamål. Området stödjer sig på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar stadsstrukturen i Ekenäs. Detaljplanen främjar ny användning av byggnaderna i området, effektiviserar samhällsstrukturen i området och förbättrar på så sätt även dess energi- och samhällsekonomi.

Planlösningen baserar sig långt på områdets befintliga trafikarrangemang. De nuvarande bilvägarna inom området ändras till gator. I framtiden kommer uppskattningsvis 250–300 personer att arbeta och cirka 100 personer att bo i området. Trafiken ökar dessutom genom hämtnings- och lämningstrafiken i anslutning till daghemmet, myndigheternas och den övriga servicens kunder samt den trafik som uppstår genom verksamheten vid stadens depå. Den största trafikmängden uppstår på morgonen vid 8–9-tiden och på eftermiddagen efter kontorstid.

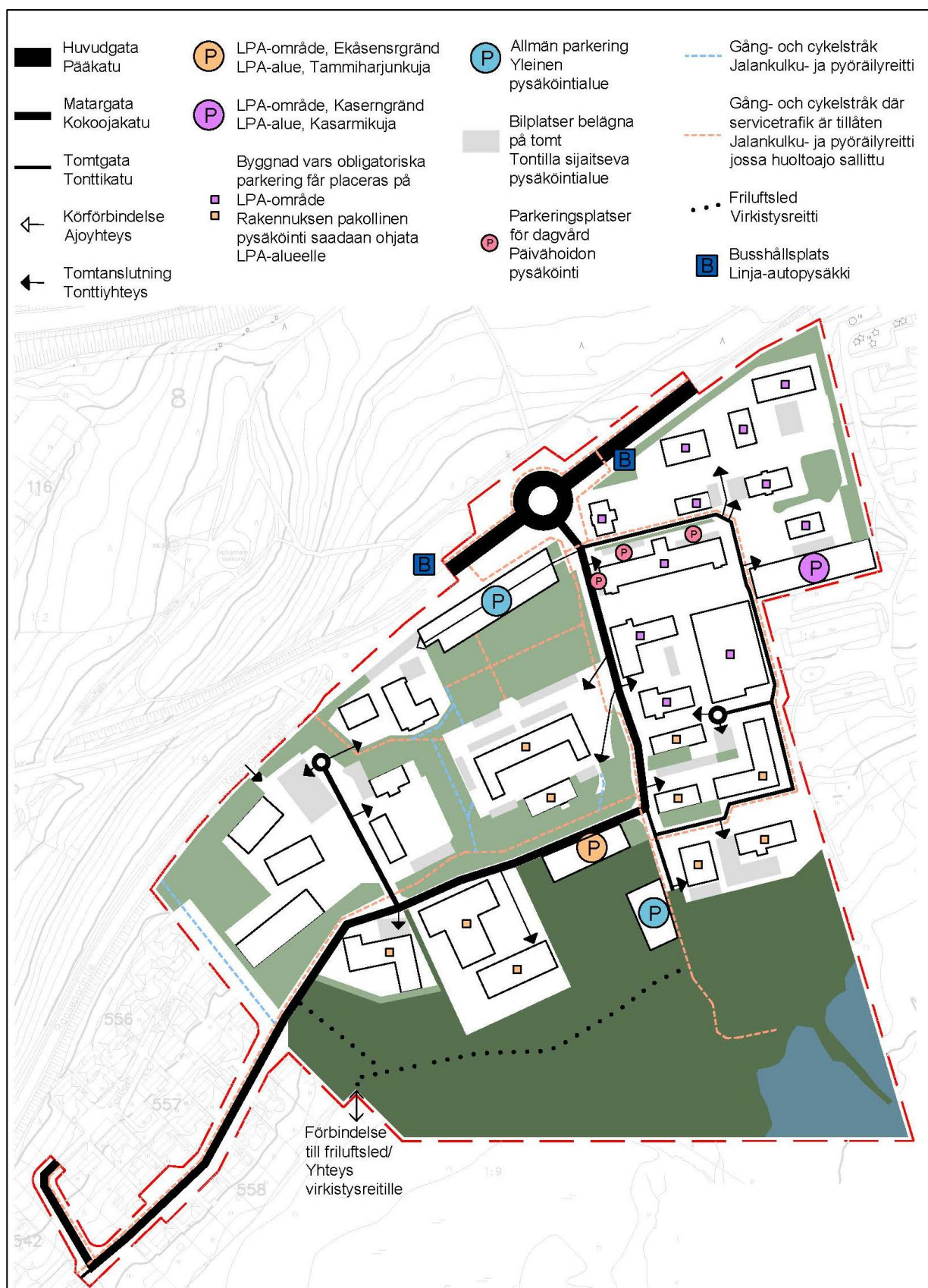
Tvätteriets lastområde sträcker sig till Kaserngrändens gatuområde och av denna orsak har gatuområdet breddats vid tvätteriet. Lastningsverksamheten vid tvätteriet sker varje dag men den är kortvarig.

Eftersom det nya planförslaget skulle innebära fler användningsändamål och invånare på området, kommer även behovet av trafikleder att öka eller åtminstone ändra. Det är motiverat att förlänga den nuvarande Älgvägen in till planområdet, fram till Ekåsens gränd, så att Raseborgsvägen inte är den enda trafikförbindelsen till planområdet. Med tanke på ökningen av kvarter för bostadshus, finns behov för förlängning av Älgvägen, som skulle erbjuda en lugnare och tryggare rutt för fotgängare och cyklister, samt göra området tryggare för barnfamiljer.

För att ordna trafiken utvidgades planområdet i planförslag v1 så att en rondell kan byggas vid anslutningen mellan Raseborgsvägen och Ekåsens gata. Servicetrafik är tillåten på Ekåsens gränd. Med lösningen möjliggörs att nå området med räddningsfordon i en situation där huvudinfarten är ur bruk.

Affärs- och kontorsutrymmena ökar behovet för parkering jämfört med nuläget. De befintliga parkeringsområdena utnyttjas och utöver dem anvisas även bollplanen på den södra sidan av huvudbyggnaden delvis som kvartersområde för bilplatser.

Ett möjligt sätt att ordna trafik på planområdet:



Figur 30. Exempel på trafikarrangemang på planområdet.

De befintliga vatten- och avloppsledningarna i området kan inte utnyttjas helt i anslutning till utvecklingen av området. Det befintliga fjärrvärmenätet kan utnyttjas i planeringsområdet.

Konsekvenserna för kommunens investerings- och brukskostnader, såsom byggande av kommunalteknik: Området är till största delen bebyggt, och körförbindelser och kommunalteknik finns till största delen redan i området. På grund av den ökade trafiken i området kräver förbättrandet av infartsanslutningen längs Raseborgsvägen, ändringen av områdets interna körförbindelser till gatuområden och förbättrandet av deras kvalitet investeringar av staden.

Konsekvenser för stadens intäkter:

En del av kvartersområdena kan arrenderas ut eller säljas.

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Den psykiatriska sjukhusverksamheten har lagts ner. Nästan alla byggnader i området har i flera år använts för ändamål som avviker från det ursprungliga användningsändamålet. Den senaste största förändringen var då huvudbyggnaden byggdes om från vårdanläggning till kontorsutrymmen. Ändringsarbetena blev färdiga 2018. Ändringen hade inga betydande konsekvenser för byggnadens utseende.

På grund av den psykiatriska sjukhusverksamheten finns det stora parkområden i området. Mot stranden har det även funnits nyttoträdgårdar; det finns fortfarande några äppelträd och bärbuskar kvar, men trädgårdsområdena har huvudsakligen försvunnit. Ändringen av användningsändamålet till kontors- och arbetsutrymmen förändrar områdets karaktär. Det riktas mer trafik till området, vilket kräver ett bättre strukturerat gatunät, mer utrymme för parkeringsområden och trygga förbindelser för gång- och cykeltrafik även inom områdets gränser. För att bevara planområdets grönskande samt parkliknande karaktär har stora delar av området anvisats som rekreationsområden, parker eller områden som skall planteras.

Nästan alla befintliga byggnader skyddas genom sr-1(x) -beteckning. I planen fastställs följande bestämmelse för nybyggnation på RKY-området i allmänhet: *Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.*"

Inom ALY-kvarteren anvisas kompletterande byggande. Inom ALY-kvartersområdena bör nybyggnaders fasader utformas så att de i fråga om fasadmateriell, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas / byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen / byggnader som är viktiga för stadsbilden.

Enligt planens allmänna bestämmelser bör byggnadernas fasader dessutom vara rappade eller tegelbyggda i enhetlig färgsättning med de befintliga byggnaderna på området. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Byggnaderna på andra områden förutom KTY-områden ska ha åstak.

5.4.3. Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Planen har inga betydande konsekvenser för naturmiljön. Flyets klibbalskärr anvisas som naturskyddsområde och det omges av ett område för när rekreation. I nuläget ligger friluftsleden delvis i naturskyddsområdet. Då området förverkligas ökar friluftsleden längs strandområdena sannolikt antalet användare. Längs den tydligt avgränsade och skyltade leden orsakar friluftslivet sannolikt inte någon större belastning för naturskyddsområdet jämfört med nuläget.

Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Marken i området måste bearbetas i byggnadsskedet. Ändringen av detaljplanen orsakar inga betydande konsekvenser för luften eller klimatet.

Gränsen för Björknäs grundvattenområdet av klass I (grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen) går tvärs över planområdet så att den nordligaste delen av planeringsområdet ingår i grundvattenområdet. I de sydligaste kvarteren 571, 572 och 576, är det förbjudet att bygga källare trots att detta område inte ingår i det egentliga grundvattenområdet, eftersom grundvattnet uppskattas ligga några meter under markytan. I de mellersta och nordliga delarna av planområdet är det möjligt att bygga i sluttningar och bygga källare eftersom tjockleken av jordlagren uppskattas vara tillräcklig.

Dagvattenhantering

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag. I bygglovsskedet skall en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden och fördröjning samt infiltrering av dagvatten på tomten, leder, områden för vistelse och tomtens övriga funktioner. Den tomtspecifika gårdsplanen godkänns av stadens behöriga myndighet. Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området med undantag för motorfordonens körområden samt områden som kräver hårdgjorda ytor på grund av dess användningsändamål, såsom utrymmen för lastning.

Havsöversvämningar

Planområdets strandområde ligger i ett havsöversvämningssområde.

I planbestämmelserna har den lägsta byggnadshöjden angivits som N2000 +2,6 meter + reservation för vågsvall (enligt byggnadsordningen).

På den riktgivande byggnadsytan (t-1) på strandområdet får en högst 30 m² stor bastubyggnad eller konstruktion placeras. Bastubyggnaden får byggas flytande eller pålad. Tvättvatten får inte ledas direkt till närliggande natur eller vattendrag.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Samhällsstrukturen förtätas och blir mångsidigare i området. Planändringen har konsekvenser för placeringen av den offentliga servicen i Raseborgs stad och på bostadsutbudet i Ekenäs. Planen möjliggör dessutom mångsidiga möjligheter för affärs-, kontorsverksamhet och närtjänster i området. Det bostadsbyggande som anvisas i detaljplanen kompletterar den befintliga bebyggelsen.

Gatubullret från Raseborgsvägen har beaktats i placeringen av byggnaderna på ALY-kvartersområdet och i planbestämmelserna.

I planområdet finns en del service: ett finskspråkigt daghem och en restaurang samt stadens ämbetsverk. Avståndet till servicen i centrum är cirka 2,5 km och de närmaste dagligvarubutikerna ligger på under en kilometers avstånd'

Strandområdena öppnas för allmänt bruk. I planen anvisas en friluftsled och en gång- och cykelförbindelse i strandområdet via Estholmen mot centrum. Utvecklandet av rekreationsanvändningen i strandområdet förbättrar rekreationsmöjligheterna både för

invånarna i närområdet och för de som arbetar i området. Ändringen av området på den södra sidan av parkeringsområdet vid Ekåsens gränd till en lekpark för barn förbättrar kvaliteten av daghemsverksamheten i närheten och även rekreativsmöjligheterna för barnfamiljerna i närområdet.

Bedömning av konsekvenser för barn

UNICEF Finland har beviljat staden Raseborg Barnvänlig kommunerkännandet 11.12.2015 och 17.1.2018. För erkännandet har staden förverkligat UNICEF:s Barnvänlig kommunmodell. Målet för modellen är att främja exempelvis bedömningen av konsekvenserna för barn och barnens medverkan i beslutsfattandet.

Konsekvenserna för barn har bedömts utifrån en diskussion som förts med föreståndaren för daghemmet Mäntykoto 8.4.2020. I området för planändringen finns ett daghem och den ändrade markanvändningen påverkar även förhållandena för barnen. De nuvarande utrymmena på daghemmet motsvarar behoven för småbarnsfostran väldigt väl. Daghemmets gårdsplan räcker till för daglig utevistelse, men inte för bollspel och naturupplevelser. Tidigare använde daghemmet kvartersområdet för servicebostäder 572 för naturupplevelser, men byggandet har lett till att det inte finns någon "närskog". För att kunna erbjuda naturupplevelser och en bollplan anvisas ett lek område (VK-1) till den södra sidan av Ekåsens gränds parkeringsområde.

5.5. Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1.

5.6. Namn

I planområdet bildas nya gatuområden. Gatunamnen baserar sig på tidigare verksamhet i området.

De nya föreslagna gatunamnen är:

- Ekåsens gata
- Ekåsens gränd
- Kaserngränd

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

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

Markanvändningsplanerare Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3837
linda.kaira(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

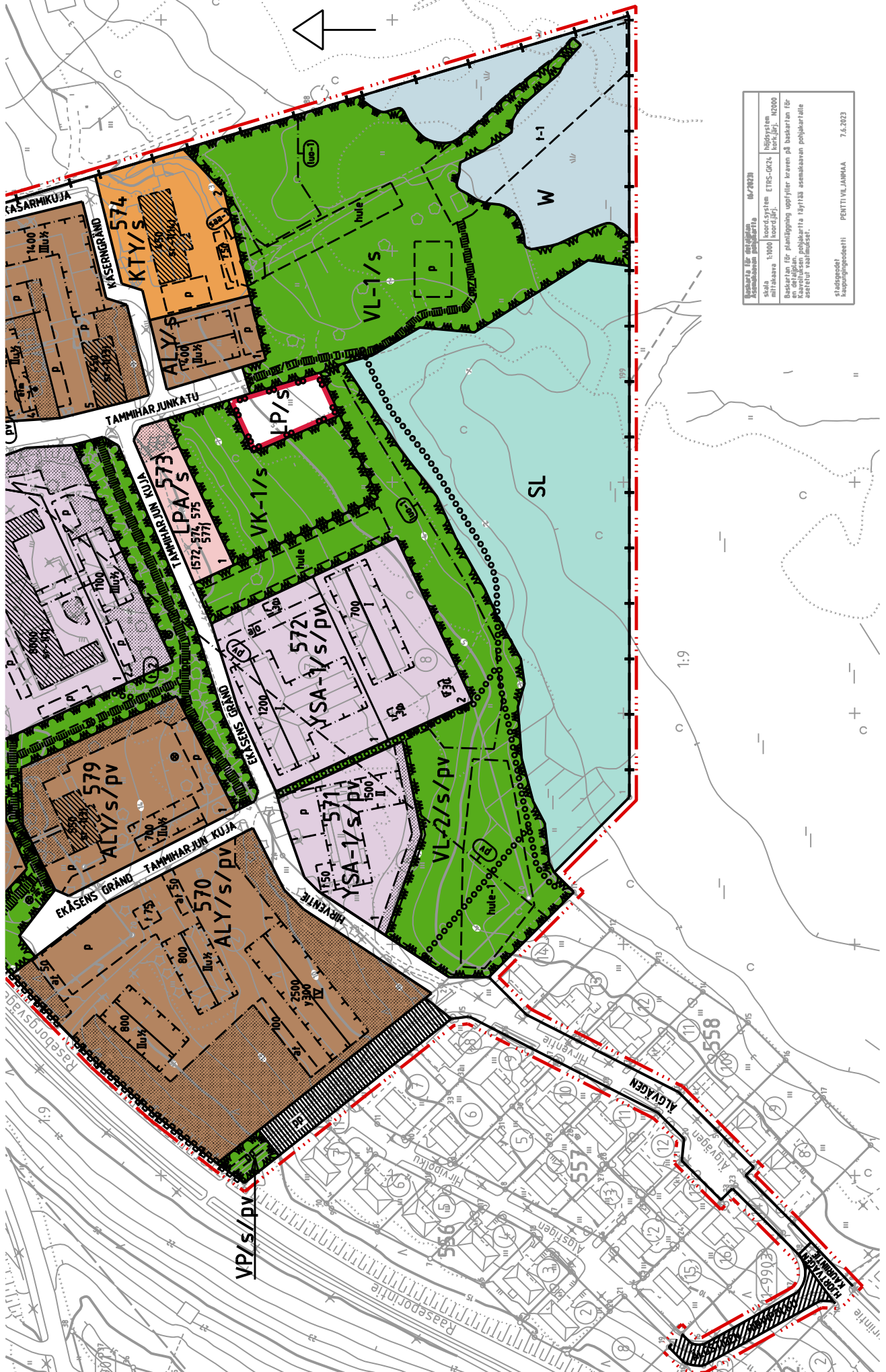
Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning@raseborg.fi

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)



Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminsning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)



Bakgrunden för denna planering är samrådshandlingens planprogram nr 2/2023.
 Skala: 1:1000. Koordinat: ETRS-GCS, koord.järj., N2000.
 Bakgrunden för planläggning uppfyller kraven på bakgrunden för en detaljplan. Bakgrunden är tillgänglig i samrådshandlingens planprogram nr 2/2023.
 S: Indraget i samrådshandling nr 11. P: PENTTI VILJAMAA. 7.6.2023.

RASEBORGS STAD

EKÅSEN

Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 11, kvarter 559 tomterna 2,4, 6-9, del av fastigheterna 1:4 och 1:9 samt gatuumråden och i stadsdel 8 gatuumråde.

Med planen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 570-579, park-, lekpark-, närrekreations-, naturskydds-, vatten-, bilplats- och gatuumråden samt område för allmän parkering. Gatuumråde i stadsdel 8.

RAASEPORIN KAUPUNKI

TAMMIHARJU

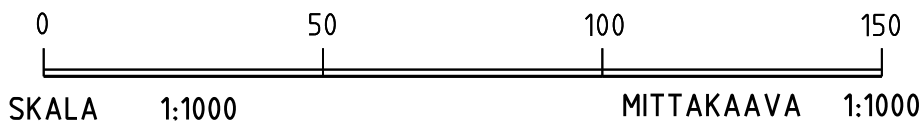
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 2,4, 6-9, osa kiinteistöistä 1:4 ja 1:9 sekä katualueita ja kaupunginosassa 8 katualue.

Kaavalla muodostuu:

11. kaupunginosassa korttelit 570-579, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- ja katualueita sekä yleinen pysäköintialue. Katualuetta kaupunginosassa 8.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen/byggnader som är viktiga för stadsbilden.

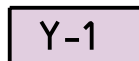
Kvartersområde för allmänna byggnader. Högst en tredjedel av kvartersområdets våningsyta får användas som bostads-, affärs- och kontorslokaler.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där man får placera serviceboende.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Park. Parkområdet ska utvecklas enligt skydds-beteckningen (s-3) och det ska utformas en genomförande plan för området, med områdets planteringar, dagvattenområden och dagvattenfördröjning samt infiltrering, stråk, rekreatiomsområden och andra funktioner. Planen godkänns av stadens behöriga myndighet.

Område för närrekreation. Ädelträ, klubbalar och almar ska bevaras i strandområdena. Den öppna utsikten mot havet ska bevaras. Det är förbjudet att bygga belysning på de leder för lätt trafik (pp och pp/h) som har anvisats på det området.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta färkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Puisto. Puistoalueesta tulee kehittää suojamerkinnän (s-3) mukainen alue ja alueelle tulee laatia toteutus suunnitelma, jossa esitetään alueen istutukset, hulevesi-alueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys, reitit, oleskelualueet ja muut toiminnot. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomais.

Lähivirkistysalue. Ranta-alueiden jalopuut, fervelepät ja jalavat tulee säilyttää. Näkymät merelle tulee säilyttää avoimina. Valaistuksen rakentaminen alueelle osoitetuille kevyen liikenteen väylille (pp ja pp/h) on kielletty.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Område för närrekreation. Naturskyddsområdets näromgivning ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualueen lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Lekpark, där det är tillåtet att placera en liten bollplan och en pulkbacke. Lekparken får inte beläggas med grus, asfalt eller annat hårt ytmaterial. Träd ska planteras i parken. Det finns miljö- och landskapsvärden i området som ska beaktas i den mer detaljerade planeringen av området, genomförandet och skötseln. Parkområdet får inhägnas.



Leikkipuisto, jonne saa sijoittaa pienehkön pallokentän ja pulkkamäen. Leikkipuistoa ei saa päällystää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla. Puistoon tulee istuttaa puita. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Puistoalueen saa aidata.

Område för allmän parkering.



Yleinen pysäköintialue.

Kvartersområde för bilplatser.



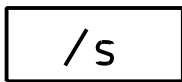
Autopaikkojen korttelialue.

Naturskyddsområde.



Luonnonsuojelualue.

Område där miljön bevaras.



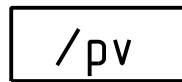
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Vattenområde.



Vesialue.

Området är beläget helt eller delvis på grundvattenområde.



Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.

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.

11

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

570


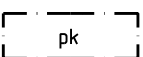
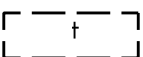
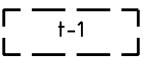

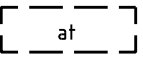

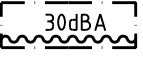

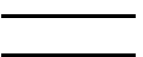
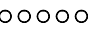
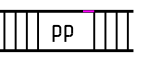
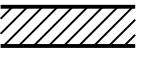
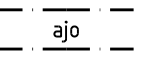
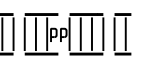
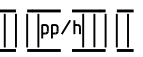
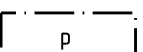
Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2

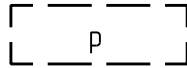
Ohjeellisen tontin numero.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminsning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

| Namn på gata. | EKÅSENS GATA | Kadun nimi. |
|---|---|---|
| Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. | 1200 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| Högst 300 m ² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för social verksamhet och hälsovård. | y300 | Rakennusala, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 300 m ² saa käyttää sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten. |
| 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 kerrostuvun. |
| Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan. | II u2/3 | Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon fasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. |
| Byggnadsyta. |  | Rakennusala. |
| Byggnadsyta där barndaghem får placeras. |  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin. |
| Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggning får placeras. |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
| Riktgivande byggnadsyta där en högst 30 m ² stor bastubyggning eller konstruktion får placeras. Bastubyggningen får byggas flytande eller pålad. Tvättvatten får inte ledas direkt i naturen eller intilliggande vattendrag. |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 m ² suuruisen saunan tai rakennelman. Saunarakennuksen saa rakentaa kelluvana tai paaluille. Pesuvettä ei saa johtaa suoraan luontoon tai viereiseen vesistöön. |
| Till sitt läge riktgivande objektbeteckning som tillåter byggande av ett högst 10 m ² stort lusthus eller liknande konstruktion. |  | Sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m ² suuruisen huvimajan tai vastaavan rakennelman rakentamisen. |
| Riktgivande byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggning får placeras. |  | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen. |
| Linje som anger takåsens riktning. |  | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. |
| Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan. |  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. |
| Del av område som skall planteras. |  | Istutettava alueen osa. |
| Gata. |  | Katu. |
| Riktgivande friluftsled. Det är förbjudet att bygga belysning på friluftsleden. |  | Ohjeellinen ulkoilureitti. Valaistuksen rakentaminen ulkoreitille on kielletty. |
| Gata reserverad för gång- och cykeltrafik. |  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| Gårdsgata. |  | Pihakatu. |
| Körförbindelse. |  | Ajoyhteys. |
| Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område. |  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. |  | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. |
| Parkeringsplats. |  | Pysäköimispaikka. |

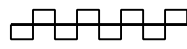
Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (piennennös)

Riktgivande parkeringsplats.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



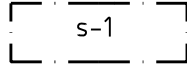
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(572, 574, 575, 577)

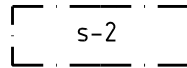
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Del av område som ska skyddas. Tak som ansluter till f.d. mentalsjukhusets rastgårdar.



Suojeltava alueen osa. Katos, joka liittyy ent. mielisairaalan kävelypihoihin.

Del av område som ska skyddas. Martti Peitsos granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitsos graniittiveistos.

Byggnad som ska skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål ska vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numrering av byggnadsskyddsobjekt.



Suojeltava rakennus. Rakennuksella on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin. Rakennusten ullakko- tai kellaritiloihin voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita ennestään on olemassa tai niitä voidaan luonnollisella tavalla järjestää olemassa olevaan päätyyn, muuhun julkisivupintaan tai vesikattoon. Vesikattoon puhkaistujen ikkunoiden tulee olla pystysuorat ja ne tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala saa olla 1/20 huonealasta asuin- ja työhuoneissa, mikäli toimenpide on omiaan edistämään kaupunginosan luonteen ja sen historiallisen kaupunkikuvan säilymistä.

Vinds- eller källarutrymmen får användas för utrymmen enligt huvudanvändningsändamål, om tillräckligt stora fönster sedan tidigare finns eller på ett naturligt sätt anordnas i existerande gavel, annan existerande fasadyta eller i vattentaket. Fönsteröppningar i vattentaket bör vara lodräta och omsorgsfullt anpassas till byggnadens arkitektur. Vindsfönsters minimifönsteryta får vara 1/20 av rumsytan i bostads- och arbetsrum, om härigenom bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild befrämjas.

Ifall en skyddad byggnad förstörs får på samma byggnadsplats återuppföras en ny byggnad som till utseende och storlek är lik den förstörda byggnaden.

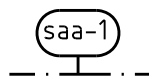
Mikäli olemassa oleva suojelurakennus tuhoutuu saa samalle rakennuspaikalle uudelleenrakentaa tuhoutuneen rakennuksen näköinen ja kokoinen uusi rakennus.

Träd som ska skyddas.



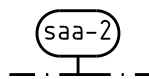
Suojeltava puu.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Koncentration av skadligt ämne ska undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmånen ska saneras enligt behov.



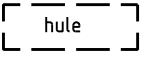
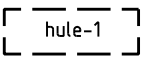
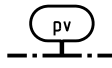

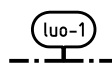
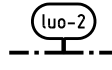
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tarkastaa ennen kaivutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Ifall markanvändningen på tvätteriets område förändras, ska jordmånens skadliga ämnen undersökas och jordmånen ska saneras vid behov innan byggande inleds.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

| | | |
|---|---|---|
| Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten. |  | Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. |
| Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Områdets växtlighet och terrängformer ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt. |  | Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Alueen kasvillisuus ja maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. |
| Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. |  | Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. |
| Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 10 m ² stor transformator. |  | Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskunta-tekniestähuoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m ² suuruisen muuntamon rakentamisen. |
| Värdefullt landområde med tanke på naturens mångfald. |  | Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas lehtoalue. |
| Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området förekommer traditionsväxter. Området ska skötas genom slåtter. |  | Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella esiintyy perinnekasveja. Aluetta tulee hoitaa niittämällä. |

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Allmänt

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Dragsvik kaserner (RKY-2009). Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Byggnadernas fasader bör vara rappade eller tegelbyggda i enhetlig färgsättning med de befintliga byggnaderna på området. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Byggnaderna på andra områden förutom KTY-områden ska ha åstak.

Museimyndighet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Byggande av nya källarvåningar är förbjudna i kvarter 571, 572, 574, 575 och 577.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Kvartersområdena och tomtarna kan vid behov avgränsas med vegetation (häckar, planteringar, pergola-konstruktioner). Byggda staket är tillåtna mot garnisonsområdet.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader (med grundstomme) bör vara minst +2,6 m (+ vågreservation, N2000-höjdsystem).

Förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet ska utredas innan byggande, dikning eller grävarbeten inleds. Eventuella sulfatjordar ska hanteras så att de inte orsakar försurning av miljön.

Gårdarna

I bygglovsskedet ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden och fördröjning samt infiltrering av dagvatten på tomt, leder, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner. Då tomt utnyttjas för bostäder, presenteras även område för lek.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området med undantag för motorfordonens körområden samt områden som kräver hårdgjorda ytor på grund av dess användningsändamål, såsom utrymmen för lastning.

Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd som blir stora (>9m), ett nytt träd för varje träd som fälls.

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.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Minimiantal bilplatser

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

| | |
|--|---|
| Bostäder: | 1 bp/85 m ² -vy, minst 1 bp/bostad |
| | 1 bp/170 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |
| Serviceboende: | 1 bp/100 m ² -vy |
| | 1 bp/200 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |
| Affärsutrymmen: | 1 bp/50 m ² -vy |
| | 1 bp/100 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |
| Kontor och ämbetsutrymmen: | |
| | 1 bp/70 m ² -vy |
| | 1 bp/140 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |
| Offentliga och privata serviceutrymmen: | |
| | 1 bp/90 m ² -vy |
| | 1 bp/180 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |
| Småindustri- och lagerutrymmen, tvätteritrymmen: | |
| | 1 bp/200 m ² -vy |
| | 1 bp/300 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning |

Området är delvis grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner är förbjudna i hela området. Energibrunnar är förbjudna närmare än 500 meter från vattentag.

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Konstruktioner ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrade eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Dragsvikin kasarmit (RKY-2009). Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivut tulee olla rapattua tai tiiltä ja värimaailmaan tulee olla yhtenäistä alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkyvät elementtien liitokset eivät ole sallittuja. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Uusien kellareiden rakentaminen on kiellettyä kortteleissa 571, 572, 574, 575 ja 577.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueita ja tontteja voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat, istutukset, pergolarakenteet). Rakennetut aidat ovat sallittu varuskunta-alueita vasten.

Vähimmäisrakennuskorkeus uudisrakennuksille (perustuksineen) tulee olla vähintään +2,6 m. (+ aaltovaraus, N2000-korkeusjärjestelmä).

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvittävää ennen rakentamisen, ojitamisen tai kaivamisen aloittamista. Mahdolliset sulfaattimaat tulee käsitellä siten, etteivät ne aiheuta ympäristön happamoitumista.

Pihat

Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys tontilla, reitit, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Jos tontilla sijaitsee asuinrakennuksia, esitetään myös leikkialue.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- alueita sekä alueita, jotka tulee päällystää sidotuilla pinnoitteilla niiden käyttötarkoituksen takia, kuten lastausalueet.

Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla suureksi (>9 m) puu jokaista kaadettua puuta kohden.

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

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

| | |
|---|---|
| Asunnot: | 1 ap/85 k-m ² , vähintään 1 ap/asunto |
| | 1 ap/170 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |
| Palveluasuminen: | 1 ap/100 k-m ² |
| | 1 ap/200 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |
| Liiketilat: | 1 ap/50 k-m ² |
| | 1 ap/100 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |
| Toimisto- ja virastotilat: | |
| | 1 ap/70 k-m ² |
| | 1 ap/140 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |
| Yleiset ja yksityiset palvelutilat: | |
| | 1 ap/90 m ² kerrosalaa |
| | 1 ap/180 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |
| Pienteollisuus- ja varastotilat, pesutilat: | |
| | 1 ap/200 m ² kerrosalaa |
| | 1 ap/300 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus |

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Erytystä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä koko alueella. Energiakaivot ovat kiellettyjä lähempänä kuin 500 metrin päässä vedenottamosta.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallinta-suunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.


Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut
 _____.20____, § ____ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20____, §:n ____
 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely | | Ritn.nr/Piir.nro | Dat./Pvm. |
|---|---------------------------|---|--------------------------------|
| Laga kraft / Lainvoimainen | | | |
| SFGE / KVALT | | | |
| STDS / KH | | | |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen | | | |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | | | |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | | 17-23 | 30.8.2023 |
| STDS / KH remittering / palautettu | | 31-20 | 7.12.2020 §432 |
| STDS / KH bordlades / jätettiin pöydälle | | 31-20 | 9.11.2020 §391 |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen | | 31-20 | 28.10.2020 §140 |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | | 23-20 | 3.8-1.9.2020 |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | | 23-20 | 27.5.2020 §75 |
| Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos | | 29-18 | 17.9-17.10.2018 |
| PLANLN, utkast/ KAAVLTK, luonnos | | 23-18 | 22.8.2018 §109 |
|  | | EKÅSEN FÖRSLAG TAMMIHARJU EHDOTUS | |
| Konsult/Konsultti | | stadsarkitekt kaupunginarkkitehti | Daterad/Päiväys |
| | | JOHANNA BACKAS | 30.8.2023 |
| Beredare/Valmistelija JB, LK | Arkivnummer/Arkistonumero | Diarienummer/Diarionumero | Planbeteckning/Kaavatunnus |
| Ritad av/Piirtänyt CL | | RBG/1332/10.02.03.01/2019 | 7710 |
| | | | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
| | | | 17-23 |

Bilaga 2. Idéplan (grönområden) / Liite 2. Ideasuunnitelma (viheralueet)

