



**RASEBORG, EKENÄS OMRÅDE,
DRAGSVIKSTRANDEN, DRAGSVIKINRANTA**

**DETALJPLAN
FÖRSLAG**

BESKRIVNING
5.10.2011

INNEHÅLL

•	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	4
1.1	Planområdets läge	4
1.2	Bas- och identifikationsuppgifter	4
2	SAMMANDRAG	4
2.1	Syftet med uppgörandet av detaljplanen	4
2.2	Skedena i planprocessen	5
2.3	Planläggningssituationen	5
2.4	Detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	Allmän beskrivning av området	6
3.2	Naturmiljö	6
3.2.1	Allmän beskrivning av naturmiljön	6
3.2.2	Naturvärden.....	8
3.2.3	Markgrund och grundvatten.....	9
3.3	Den byggda miljön.....	10
3.3.1	Den byggda kulturmiljön	10
3.3.2	Övrig byggd miljö.....	10
3.3.3	Tjänster.....	11
3.3.4	Trafik.....	11
3.3.5	Rekreation	12
3.3.6	Samhällsteknisk försörjning.....	12
3.3.7	Markägförhållanden	12
3.4	Planeringssituation	13
3.4.1	Landskapsplan.....	13
3.4.2	Generalplan	14
3.4.3	Byggnadsordning	15
3.4.4	Baskarta.....	15
3.4.5	Utredningar	15
4	SKEDENA I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	15
4.1	Deltagande och samarbete	15
4.2	Planeringsskedena.....	16
4.2.1	Undersökta alternativ	16
4.2.2	Detaljplaneutkast.....	16
4.2.3	Förslag till detaljplan	16
4.2.4	Godkännande av detaljplanen	16
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	16

5.1	Planens struktur.....	16
5.1.1	Trafiklösningar och parkering.....	17
5.1.2	Bostadskvarteren.....	17
5.2	Dimensionering.....	17
5.3	Områdesreserveringar.....	17
5.3.1	Kvartersområden.....	17
5.3.2	Övriga områden.....	18
5.4	Detaljplanens relation till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och till landskapsplanen.....	19
5.5	Detaljplanens relation till generalplanens innehållskrav.....	20
6	DETALJPLANENS KONSEKVENSER.....	20
6.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	20
6.2	Konsekvenser för natur och naturmiljö.....	21
6.2.1	Underjordiska konstruktioner på grundvattensområdet.....	23
6.3	Konsekvenser för ekonomin.....	23
6.4	Konsekvenser för hälsa och trygghet.....	23
7	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	23
7.1	Genomförande och tidtabell.....	23
7.2	Uppföljning av genomförandet.....	23

Förteckning över bilagedokumenterna till beskrivningen

BILAGA 1 Asemakaavan tilastolomake

BILAGA 2 Förminskning av stadsplanekartan med beteckningar och bestämmelser

BILAGA 3 Illustrationsbild

BILAGA 4 Byggnadsanvisningar

BILAGA 5: Planläggarens bemötanden av de åsikter, ställningstaganden och utlåtanden som fås om projektet

Förteckning över de övriga dokument och bakgrundsinventeringar och det källmaterial som gäller planen

- Program för deltagande och bedömning
- Rapport över områdesinventeringen av det bebyggda området i Dragsvik, Pöyry Finland Oy, 2008
- Naturinventering, Pöyry Finland Oy
- Vegetationsinventering, Yrkeshögskolan Novia, 2009
- Fågelinventering, Johan Ekroos, 2010
- Undersökning av grundvattenförhållandena, Pöyry Finland Oy, 2008
- Inventering av kontaminerade marker, Pöyry Finland Oy, 2008
- Inventering av fornlämningar, Mikrolitti Oy, 2008
- Landskapsinventering, Pöyry Finland Oy, 2008
- Infraselvitys kaavoitusta varten, Pöyry Finland Oy, 2011
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus / Dragsvik rakennus 62, Suomen sisäilmaston mittauspalvelu Oy, 2011
- Luontoselvityksen tarkennus, Pöyry Finland Oy, 2011

- **BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Raseborgs stad, ungefär tre kilometer österut från Ekenäs centrum. Planeringsområdet bildas av ett område som faller mellan Hangövägen och stranden: det bostadsområde i strandzonen som ägs av Kronobostäder Ab samt en del av Nylands Brigads garnisonsområde i Dragsvik, som förvaltas av Senatsfastigheter.

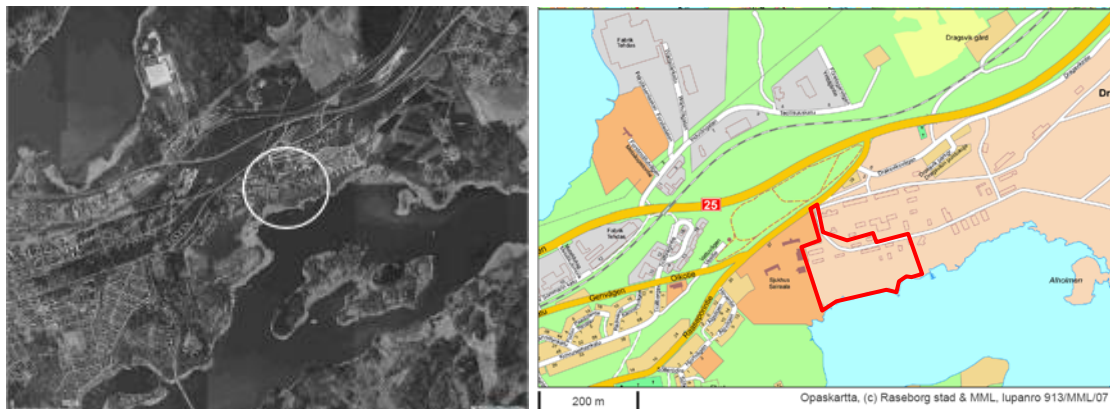


Bild 1 Planeringsområdets läge

1.2 Bas- och identifikationsuppgifter

Område:	Dragsvikstranden, Dragsvikinranta
Stad:	Raseborgs stad
Kommundel:	Ekenäs
Fastigheter:	835-403-1-4, fyra outbrutna områden av ifrågavarande fastighet
Plan:	Detaljplan

Kontaktuppgifter:

Raseborgs stad, planläggningsenheten:

Torggatan 8, 10300 KARIS

Planen uppgjord av:

Pöyry Finland Oy, arkitekt Laura Hietakorpi

Inledning:

Om inledningen (stadsstyrelsen 18.5.2009 § 288) har meddelats med kungörelse på kommunens anslagstavla och i lokaltidningarna.

Behandling och godkännande av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden __.__.2010

Stadsstyrelsen __.__.2010

Stadsfullmäktige __.__.2010

2 SAMMANDRAG

2.1 Syftet med uppgörandet av detaljplanen

Man har för avsikt att på området genomföra bostadsbyggande som kompletterar samhällsstrukturen, vilket lokaliseras till det område som frigörs från garnisonen. Området ligger mellan garnisonens kasernområde och stranden, på den västra sidan av området ligger HNS

Ekåsens sjukhusområde. Man har för avsikt att bevara de nuvarande byggnaderna, om de lämpar sig därför i fråga om sitt skick och sina omständigheter. Det är avsikten att organisera nybyggandet så att det kompletterar den befintliga strukturen. Ett centralt mål är att bevara verksamhetsförutsättningarna för garnisonen.

Utgångspunkterna för detaljplaneringen har varit den delgeneralplan utan rättsverkan som uppgjorts för området, som godkändes av stadsstyrelsen 17.1.2006 samt den ramplan för Dragsvik – Ekåsen, som blev färdig i mars 2009.

I ramplanen har kvartersstrukturen i området ordnats i enlighet med garnisonens rutkvarterstruktur. I ramplanen har det anvisats flervåningshus på den södra sidan av garnisonsområdet och på strandområdet småhusboende samt en strandbygata.

2.2 Skedena i planprocessen

På initiativ av områdets markägare, Kronobostäder Ab och Senatsfastigheter, har man inlett utarbetandet av en detaljplan över Dragsvikstrandens område, på det oplanerade området söder om Nylands brigads garnisonsområde. Planläggningen har inletts hösten 2009. Stadsstyrelsen i Raseborg har fattat beslut om att inleda detaljplaneringen på Dragsviksområdet 24.8.2009.

Beredningsskedets material i anslutning till detaljplaneutkastet hölls till påseende 29.10. – 30.11.2010.

Detaljplanen har behandlats i en för projektet grundad arbetsgrupp, till vilken hör företrädare för Raseborgs stad, Senatsfastigheter, Kronobostäder Ab, Dragsviks garnison samt HNS-fastigheter.

2.3 Planläggningssituationen

Det finns inte i detta nu någon ikraftvarande detaljplan för området.

På området gäller den av stadsstyrelsen i Raseborg godkända delgeneralplanen utan rättsverkningar, där området har anvisats som område för flervåningshus (AK), på vilket miljön bevaras (/s). Strandområdet har anvisats som närrekreationsområde (VL), på vilket miljön bevaras (/s).

På området är i kraft landskapsplanen över Nyland, där området har anvisats för försvarsmaktens bruk. Om område som är i nära anslutning till områden för tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning, reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner.

Området omfattas av de 26.11.2001 godkända och 1.3.2009 reviderade riksomfattande målen för markanvändningen, som bl.a. förutsätter att försvarets behov beaktas och att tillräckliga regionala förutsättningar skall garanteras för garnisoner, att man skall sörja före ett tillräckligt utbud av tomtmark för byggandet av bostäder och arbetsplatser. I planeringen skall utnyttjandet av det befintliga byggnadsbeståndet främjas samt skapas förutsättningar för en god tätortsbild. Vid utvecklandet av tätorter skall man se till att grönområdena bildar enhetliga enheter. Vid områdesanvändningen skall områden med översvämningsrisk i enlighet med myndigheternas utredningar beaktas och en bekämpning av riskerna i anslutning till översvämning eftersträvas. I samband med områdesanvändningen skall säkras att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturmiljön och naturarvet bevaras samt fästas vikt vid naturområden som ekologiskt eller med tanke på rekreationen är betydande och enhetliga.

2.4 Detaljplanen

Planeringsområdet har en areal på ca 13,5 hektar.

Med detaljplanen bildas kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s-5) och kvartersområden för småhus (AP-3). Dessutom bildas med detaljplanen ett kvartersområde för kontors- och affärsbyggnader (K-1), ett område för allmän parkering (LP), ett område för närrecreation med viktiga naturvärden (VL/s-1), vattenområde (W) samt gatuområden i anslutning till dessa. I detaljplanen har anvisats arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr-1) och kvartersgårdar med värdefull miljö (AK/s-5).

På kvartersområdena flervåningshus (AK, AK/s-5) har det anvisats 24 620 m² våningsyta byggrätt, varav 15 800 m² våningsyta är nybyggande. På kvartersområdena för småhus (AP-3) har det anvisats 6435 m² våningsyta byggrätt. På kvartersområdet för kontors- och affärsbyggnader (K-1) har det anvisats 475 m² våningsyta byggrätt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet gränsar i norr till Raseborgsvägen samt Dragsviks garnisonsområde, i söder till Dragsvikens strand, i väster till Ekåsens sjukhusområde och i öster till Dragsviks garnisonsområde.

Det område som är föremål för planläggningen är huvudsakligen bebyggt område, som tidigare hört till garnisonen. På området finns det 12 byggnader, av vilka 11 st. är gamla kasernbyggnader, ett bostadsflervåningshus samt enstaka förrådsbyggnader i de västra delarna av området. Strandzonen är huvudsakligen skog och vassruggar i naturtillstånd.

Till planeringsområdet leder en intern gatuförbindelse i garnisonen. I den södra delen av planeringsområdet löper en friluftsled. Områdets dränerings- och dagvatten leds till våtmarken på stranden.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Allmän beskrivning av naturmiljön

Beskrivningen av planområdets allmänna karaktäristika baserar sig på den naturinventering som utförts av området, i vilken ingick en summarisk kartläggning av vegetation, fågelfauna och fjärilar i terrängen (Pöyry Environment Oy 2008). I den östra delen av planområdet har det senare utförts en vegetationskartläggning (Matilainen ym. 2009) och en inventering av häckfågelfaunan (Ekroos 2010). Uppgifterna från kompletteringarna har beaktats vid bedömningen av naturvärdenas signifikans (kapitel 2.2.2). Dessutom gjorde en biolog ett besök i terrängen 25.5.2011 för att kartlägga vårvegetationen och bedöma naturobjektens signifikans.

Huvuddelen av planområdet är bebyggt kasernområde, där det omkring byggnaderna och parkeringsplatserna finns vårdade gårds- och gräsområden och på sina platser torrängs- och ängsartade ställen. Av de s.k. arkeofyter som påträffas på gamla kasern- och befästningsområden, i hamnar och på bangårdar förekommer på området bl.a. sandvita, kungsljus och oxtunga. I sydvästlig riktning från kasernområdet finns det halvöppet område och tidigare åker, där det växer ung lövskog och fem stora ekar (diameter i brösthöjd över 60 cm).

I den östra delen av planområdet finns det mellan det bebyggda området och vattnet i form av en ca 100 meter bred remsa klibbalsdominerad strandskog, där det förekommer ganska rikligt med murkna lövträd. Vägen till stranden delar den i två delområden, och vid den norra kanten gränsar den med en klar gränsdragning till fyllnadsmassatröskelns nedre kant. På vägrenarna växer det som stora växttäcken kirskaål och vallört. Det östra delområdet är fuktigt och eutroft och dess dominerande träslag är stora klibbalar, av vilket det finns flera tiotal på området.

Övriga lövträd på området är hägg, björk, sälg, några unga skogsalmar samt på den torrare strandslätten unga björkar och gråalar. Örtväxarterna i undervegetationen är bl.a. älggräs, humleblomster, vitsippa, ormbär, majbräken, nässla, rödblära, liljekonvalj, ängs- och skogsfräken, ekorrbär, harsyra, hultbräken, revsmörblomma och kärviol. Dessutom påträffas på området blekbalsamin, röd- och svartvinbär, hallon och besksöta. Genom området löper det en stig till badstranden och invid den har det strömmande vattnet slitit ner marken. mellan stigen och vägen finns det ett våtmarksområde, där det på våren fanns vatten, men som torde torka på sommaren. Dess dominerande arter är skogssäv, kabbleka och topplösa. Mittdelen i området öster om stigen är också fuktigt och vid randen av den löper ett dike. I den övre kanten av det östra delområdet kan man urskilja små källsippingsytor, där det växer bl.a. gullpudra och bäckbräsma.



Bild 2,3: I den östra delen av strandskogen är klibbalarna dominerande trädslag och i dess mitt ligger en våtmark.



Bild 4,5: I den västra delen av strandskogen växer det flera skogsalmar och på dess norra sida en grupp stora ekar.

På det västra delområdet på västra sidan om vägen växer det grova klibbalar samt över tio trädartade skogsalmar. Området är torrare än den östra delen, men förekomsten av skogssalm tyder på att jordmånen är näringsrik och att det finns grundvatten i rörelse inom räckhåll för rotverket. Det sydvästra hörnet är mer blandskogsartat och där växer ekar och aspar. Fältskiktets växttäckte har öppningar i skuggan av träden. Dess arter är bl.a. humleblomster, älggräs, nässla, vallört, blekbalsamin och jättebalsamin. På området påträffas också rödvinbär och i form av små växttäckten jätteslide. Runtomkring på området kan man se rester av konstruktioner, sten- och tegelkross och på stranden urskiljs som fuktigare dikesfårans omgivning.

Planområdets strand kantas av ett tätt och högst växttäckte av bladvass, där man urskilja gölar med öppet vatten. I den östra delen finns en liten sandstrand som används som badstrand,

omkring vilken det har bildats buskage. I planområdets fågelfauna finns det kulturmiljö-, lövskogs- och vassruggearter. Mångsidigast är fågelfaunan i strandskogen och på vassruggeområdet. På kasernområdet finns det små miljöer av torrängstyp som lämpar sig för fjärilar och de ädla lövträden erbjuder habitat för många insekter.

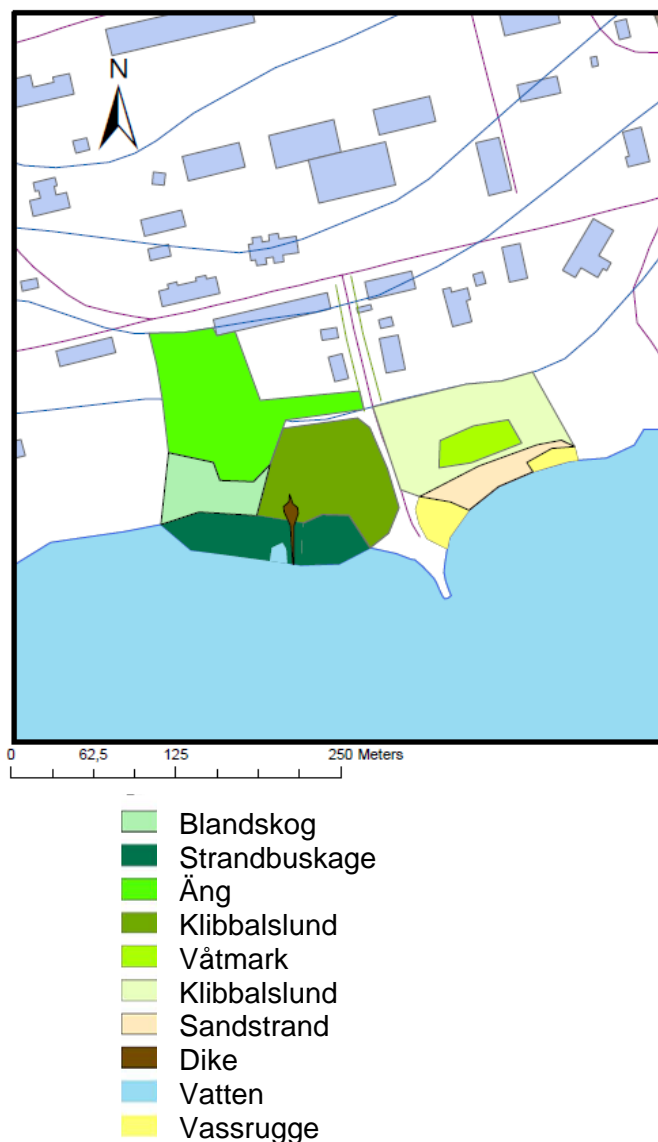


Bild 6. Vegetationsfigurerna i planområdets östra del enligt Matilainen ym. (2009).

3.2.2 Naturvärden

Utanför planområdet, ca 100 meter mot sydväst från dess västra gräns, ligger klubbalskärret Flyet, som är skyddat som naturskyddsområde på privatägd mark (YSA 012860) och avgränsats som skyddad naturtyp (LTA 010414) enligt naturvårdslagen. Man har inte vetskap om andra värdefulla naturobjekt i planområdets närmaste omgivning.

Det område som i fråga om sina naturvärden är mest beaktansvärt inom planområdet är strandskogen, där det förekommer grova klubbalar och skogsalm (Pöyry Environment Oy 2008). I jämförelse med Flyets klubbalskärr är området mindre till ytan och mera uppspjälkt, och dessutom har dess naturtillstånd ändrats bl.a. av att marken utjämnats, det har spritt sig prydnadsväxer och trädbeståndet har gallrats. På basis av vegetationen kan det betraktas som en lund där det växer skogsalm och i fråga om sina fuktigaste delar som ett källpáverkat

grässkogskärr och en klibbalsmad, där det dock inte förekommer för klibbalskärr typiska arter. Matilainen ym. (2009) bedömer att det på området finns enligt skogslagen (10§) särskilt viktiga livsmiljöer ”bördiga mindre lundområden” (figurerna 2 och 4) och ”ört- och gräskärr, ormbunskärr och lundkärr” (figur 3). Klibbalsmaderna har i hela landet och i södra Finland klassificerats som sårbara (VU) och skogsalmslundarna som akut hotade (CR) (Raunio ym. 2008). Skogsalmen (*Ulmus glabra*) är då den förekommer i naturtillstånd en fridlyst (naturvårdsförordningens bilaga 3a) och en i hela landet hotad art (förordningens bilaga 4). I 2010 års bedömning av hotade arter har den klassificerats som sårbar (VU) (Rassi ym. 2010). Det rekommenderas att särdragen i strandskogsområdet bevaras, fastän det som naturtyp inte är helt i naturtillstånd eller ens särskilt representativt.

På sydvästra sidan om kasernområdet växer det en grupp grova ekar, som enligt Matilainen ym. (2009) skulle kunna vara uppfylla kriterierna för den i naturvårdslagen (29§) skyddade naturtypen trädgrupper som dominerar ett öppet landskap. Eftersom träden inte är belägna i ett öppet landskap, har de inte här ansetts vara en skyddad naturtyp, men det är ändå att rekommendera att de bevaras. Badstranden har gjorts genom att hämta sand till området, varför den inte kan betraktas som sandstrand i naturtillstånd, som hör till de naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen (29§).

I fågelkartläggningen år 2010 (Ekroos 2010) konstateras häckande trastsångare (*Acrocephalus arundinaceus*). Arten är enligt 2010 års bedömning av hotade arter sårbar (VU) (Rassi ym. 2010). Av de övriga anmärkningsvärda arterna som konstaterats på området är stenknäck, rördrom och stare enligt den nya bedömningen livskraftiga arter, likaså den på området ätande och eventuellt häckande mindre hackspetten och gråspetten. Strandskogen och de framför den belägna vassruggarna kan ur fågelfaunans synpunkt anses vara av lokal betydelse. Den smala remsa invid stängslet som löper norrut från kasernområdet erbjuder lämpligt habitat för solstekta miljöers fjärilar (Pöyry Environment Oy 2008). De ädla lövträden och ihåliga träden på planområdet borde i mån av möjlighet bevaras, för i dem lever det en mångsidig insektfauna och de erbjuder boplatser för fåglar och eventuellt läderlappar.

3.2.3 Markgrund och grundvatten

Området är en del av Salpausselkä-åsområdets sluttning, som sluttar svagt mot söder. På områdets västra sida, på Ekåsens sjukhus område, förekommer det sand i en tjocklek av hela 40 meter ovanpå ett ca fem meter tjockt gruslager. På norra sidan av huvudryggen är jordmånen mer omväxlande och det förekommer rikligt med morän och gyttjelera på området. På södra sidan består markgrunden närmast av finkorniga jordarter som mjåla, fin sand och gyttjelera.

På garnisonsområdet har det eventuellt använts fyllnadsmassor eller delar från rivna byggnader. På basis av observationerna vid besök på platsen finns det åtminstone på de icke-ytbelagda gatornas och förrådsbyggnadernas område i områdets västra del tegel i marken. Enligt uppgifter från Geologiska forskningscentralen (kartblad 2014) består området i huvudsak av sand och årsrandbildningar. Strandområdet består av gytta.

Björknäs grundvattenområde är del I av Salpausselkä och sträcker sig från Ekenäs centrum ca 5 km mot nordost. Grundvattenbildningsområdet är till sin typ en vattenförande randbildning, som i sina norra, sydvästra och nordvästra delar gränsar till klippryggar. Jordmånen i huvudryggen är i synnerhet på den nordvästra sluttnings sida mycket vattenledande och grusdominerad. Utanför huvudryggen är lagertjocklekarna tunnare än i själva huvudryggen och grundvattnet är nära markytan. Det finns två vattentag på grundvattenområdet: Björknäs och Tammet. Grundvattenområdet är klassificerat som grundvattenområde av klass I.

Det finns relativt litet information om grundvattenförhållandena på Dragsvikstrandens planområde. Nästan alla observationsbrunnar på Björknäs grundvattenområde är belägna på ganska stort avstånd från planområdet och ger därför inte just någon exakt information om

planeringsområdets grundvattenförhållanden. Dessutom koncentrerade sig de tidigare undersökningarna närmast till norra sidan av Karisvägen.

På planområdet finns det enligt markkartan inte några lertäckta områden, som i allmänhet kan möjliggöra förekomst av s.k. inneslutet grundvatten. Inneslutet grundvatten skulle ställa upp många förbehåll för byggandet av området, som måste beaktas för att bevara grundvattenförekomstens uttag och kvalitet.

3.3 Den byggda miljön

3.3.1 Den byggda kulturmiljön

Dragsviks kasernområde har klassificerats som kulturmiljö av riksintresse. Kasernområdet i Dragsvik byggdes för de ryska trupperna 1911-12. Kasernområdet har gjort tjänst snarare som logements- än försvarspunkt. Garnisonsområdet erbjöd logement åt såväl soldater, officerare som tjänstefolk. Kasernerna är i renmurat röttegel. Totalt finns det ett trettiotal byggnader på garnisonsområdet. Till kasernområdet ansluter sig Ekåsens mentalsjukhus, som ligger på dess västra sida, vilket 1924 till en början förlades i tegelkaserner som byggts av ryssarna. På området finns det dessutom ett antal bostadsbyggnader för personalen från 1940- och 1950-talen.

I Dragsvik kan man identifiera drag av både rutplane- och trädgårdsstadsprincipen. Vägnetet och placeringen av byggnaderna följer tämligen noggrant rutplaneprincipen, men byggnaderna är placerade följsamt i förhållande till terrängen. De landskapsmässiga dragen på garnisonsområdet bildas av gräsplanerna och de planterade träd- och buskgrupperna. De kulturhistoriskt mest betydande särdragen i området är axialiteten, vyerna mot havet, parkkaraktären och öppenheten i grönområdena. På området finns det också flera stora, gamla tallar och ädelträd samt trädspaljéer, som är en del av områdets kulturhistoriska miljö.

På planområdet finns det i nuläget 17 byggnader, av vilka största delen är åren 1912-13 uppförda kasernbyggnader. Byggnaderna 27, 28, 29, 30, 31, 32 och 33 är tidigare bostadskaserner för officerare i den östra delen av planområdet. Till byggnaderna 30 och 31 ansluter det sig två låga tillbyggnader, i vilka det i den ena har verkat ett daghem. Det finns också en ekonomibyggnad på gården. Mitt bland de gamla bostadsbyggnaderna står ett punkthus från 1970-talet. Det är fortfarande i bostadsbruk, men har fått rivningslov. På andra sidan vägen ligger en gammal kålkällare. I den västra delen av planområdet finns det två tidigare häststall, som i dag är förråd. Bredvid de föregående finns en gammal bastu, som i dag är undervisningslokal, samt det tidigare bönehuset. I södra delen av planområdet finns en pumpstation-reningsverk för avloppsvatten, som fortfarande är i bruk, samt ett gammalt ammunitionsförråd.

Byggnadsbeståndet på planeringsområdet och i dess omgivning har behandlats mera ingående i den områdesinventeringsrapport som utarbetats över området. (Inventering av området Dragsvik-Ekåsen, byggnads- och användningshistoria, Pöyry Finland Oy, 2008). Områdets landskapsvärden har granskats i en landskapsinventering (Landskapsinventering av området Dragsvik-Ekåsen, Pöyry Environment Oy, 2008).

3.3.2 Övrig byggd miljö

Mitt i planeringsområdet, på södra sidan om kasernbyggnaderna, finns ett underjordiskt utrymme som är Försvarsmaktens bruk och ägo. Det har utförts en kartläggning av dess skick, enligt vilken det finns fukt och mikrosväxthet i dess konstruktioner. I utredningen föreslås rengöring av konstruktionerna eller ytterligare utredningar för att precisera situationen. En fortsatt användning av utrymmet förutsätter åtgärder.

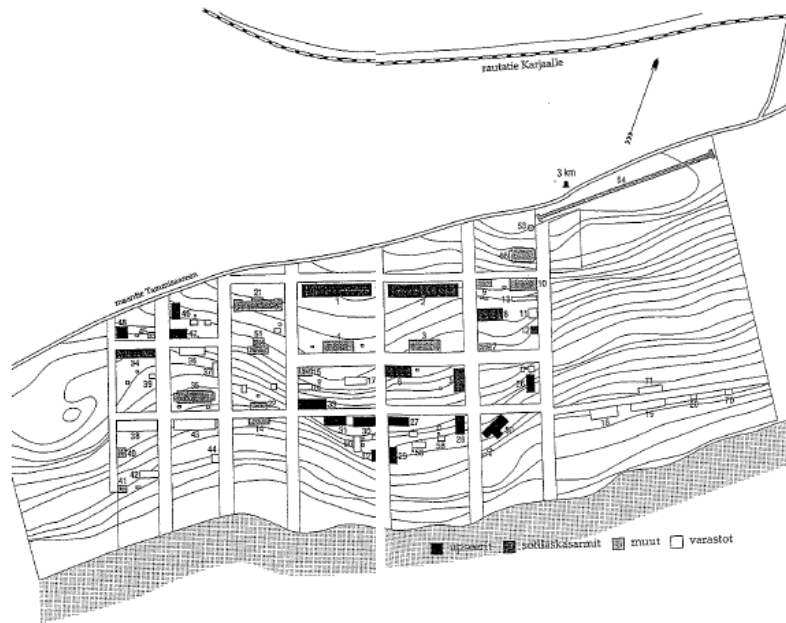


Bild 7: Karta över garnisonsområdet från år 1913

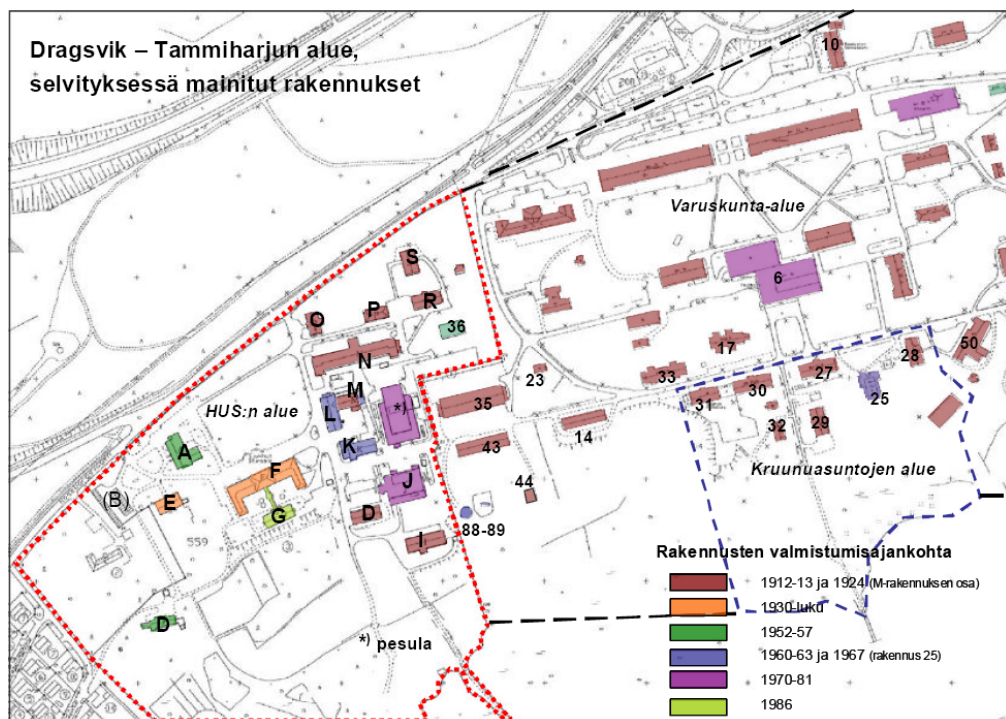


Bild 8.

3.3.3 Tjänster

På planeringsområdet och i dess omedelbara närhet finns det inga tjänster. De närmaste tjänsterna är i huvudsak belägna i Ekenäs centrum.

3.3.4 Trafik

Man trafikerar till området från vägskälet Raseborgsvägen i Ekenäs på stamväg 25. Det har planerats att vägskälet vid stamväg 25 skulle byggas som planskild korsning, vilket skulle

förbättra trafiksäkerheten. Infarten till garnisonens huvudport sker i dag via Langansbölevägen. Man har för avsikt att ordna trafiken till garnisonen helt fristående från det övriga gatunätet i området via en ny intern gata.

3.3.5 Rekreation

Det finns en stor mängd parkartade grönområden samt en liten badstrand på området.

3.3.6 Samhällsteknisk försörjning

I samband med detaljplaneringen har det gjorts en inventering av kommunaltekniken och inverkan på detaljplaneplaneringen (Infraselvitys kaavoitusta varten, Pöyry Finland Oy, 2011).

På planeringsområdet ligger den nuvarande pumpstationen för avloppsvatten som betjänar området. Garnisonsområdets huvudavlopp löper genom planområdet och det avlopp som kommer från HNS sjukhusfastighet ansluter sig till ett självfallsavlopp som leder till pumpstationen. Vattenledningarna och avloppen på området ägs av Senatsfastigheter och försvarsmakten administrerar och opererar näten. Raseborgs vatten äger och opererar den nuvarande pumpstationen för avloppsvatten.

Utgående från inventeringen kan de befintliga vatten- och avloppsledningarna på området inte utnyttjas i samband med att området utvecklas. I samband med att området utvecklas blir man också tvungen att förnya pumpstationsarrangemangen. Man blir tvungen att anlägga nya tappvattens- och avloppsnät på området och fastigheterna ingår anslutningsavtal med områdets vattenförsörjnings- och avloppsbolag.

Ekenäs Energi ansvarar för och innehar alla fjärrvärmenät på Dragsviks garnisonsområde. Det befintliga fjärrvärmenätet kan utnyttjas på planeringsområdet.

3.3.7 Markägoförhållanden

Området är gammalt kasernområde, som dels är i Senatsfastigheters, dels Kronobostäder Ab:s besittning.

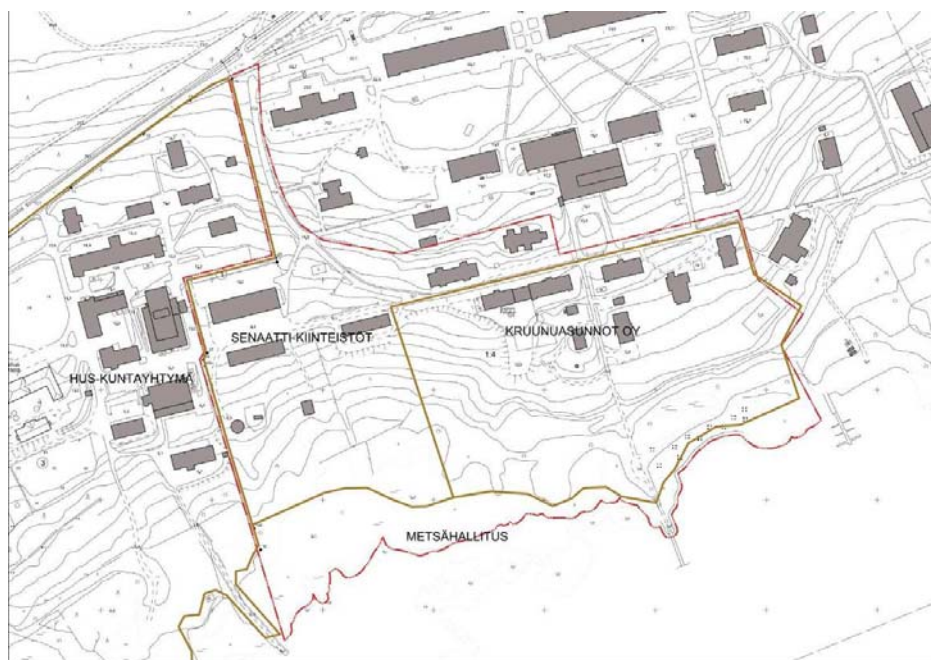


Bild 9. Markägoförhållandena på planeringsområdet. Detaljplaneområdets gräns har visats med en röd streckad linje

3.4 Planeringssituation

3.4.1 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde landskapsplanen för Nyland 8.11.2006. Planeringsområdet är i landskapsplanen anvisat för försvarsmaktens bruk. Om område som är i nära anslutning till områden för tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning, reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner. Område för tätortsfunktioner skall planeras som område för boende, arbetsplatsfunktioner som lämpar sig i miljön samt tjänster och funktioner med anknytning till dessa. I den detaljerade planeringen av området skall man fästa uppmärksamhet bl.a. vid att förenhetliga samhällsstrukturen och anpassa nybyggandet till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särdrag och tryggar miljö- och traditionella värden.

Planeringsområdet är till stor del utmärkt som viktigt område med tanke på värnande om kulturmiljön eller landskapet. I den mera detaljerade planeringen av området skall man beakta värnandet om kulturmiljöns särdrag och se till att betydande landskaps- och kulturvärden bevaras. I den mera detaljerade planeringen skall den i landskapsplanen åsyftade markanvändningen och landskaps- och kulturvärdena bedömas och samordnas.

Tvårs över planeringsområdet från sydväst till nordost löper ett grönförbindelsebehov, i samband med vilket man i den mera detaljerade planeringen ska sörja för att förbindelsen bevaras eller genomförs på ett sätt, som tryggar rekreations- och friluftsmöjligheterna, områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt samt arternas möjligheter att röra sig. Vid dimensioneringen av grönförbindelsen skall uppmärksamhet fästas vid förbindelsens betydelse som en del av det ekologiska nätverket samt vid en samordning av regionala och lokala rekreationsbehov, så att existerande obebyggda områden som reserverats eller lämpar sig för rekreation i mån av möjlighet reserveras för rekreation i den mera detaljerade planläggningen.

Området är grundvattenområde, varvid de åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet.

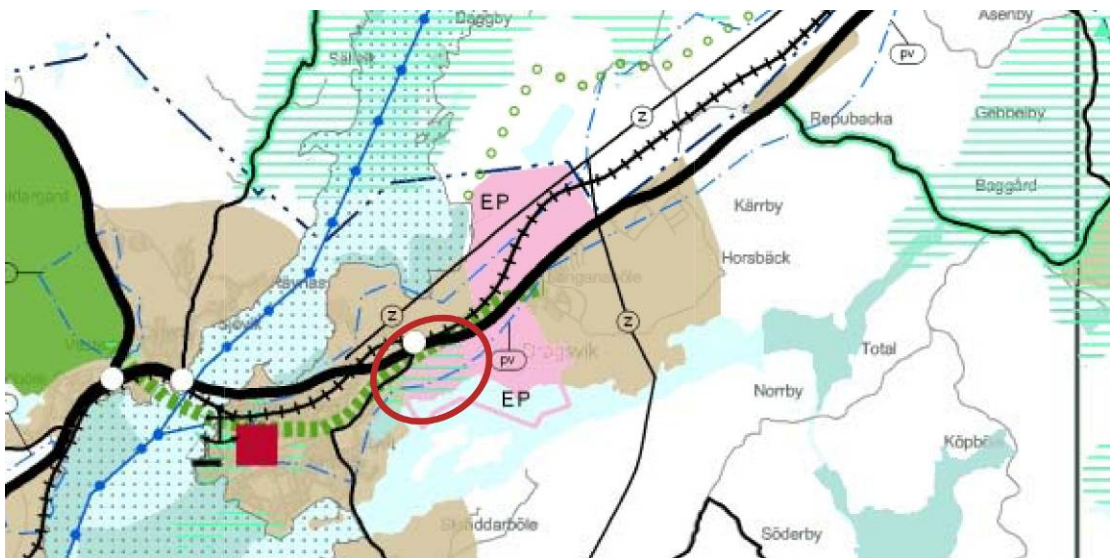


Bild 10: Utdrag ur landskapsplanen för Nyland (källa: Nylands förbund)

En revidering av landskapsplanen för Nyland är nu i utkastskedet. Utkastet var framlagt till påseende 16.5.-17.6.2011. Det är fråga om en etapplandskapsplan, där utgångspunkten för granskningen av tätortsområdena är områdena för tätortsfunktioner i de i kraft varande landskapsplanerna, kommunernas planreserver samt andra i planerna framlagda byggpotentialer. I utkastet föreslås inte ändringar på planeringsområdet.

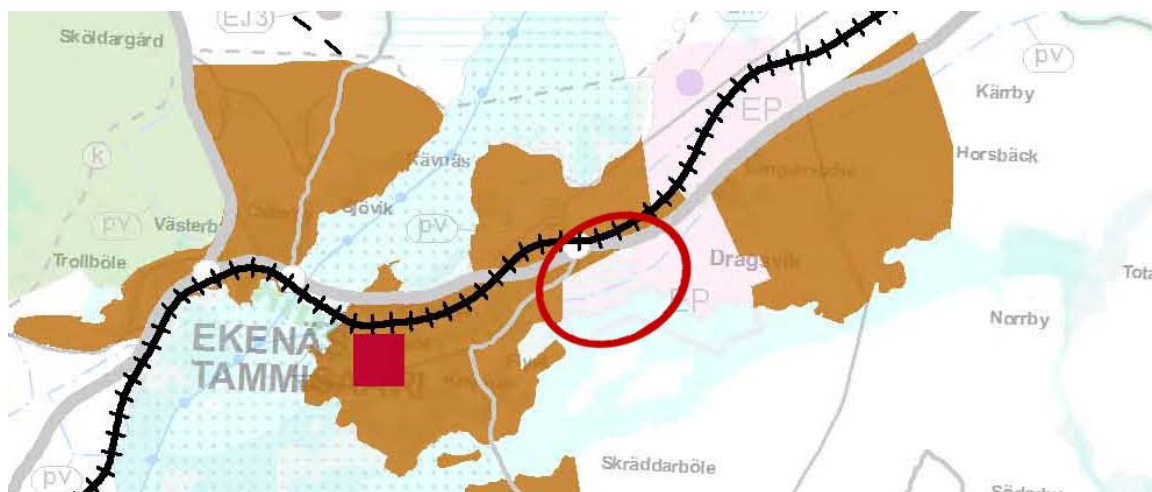


Bild 11. Utdrag ur etapplandskapsplanen för Nyland (källa: Nylands förbund)

3.4.2 Generalplan

Ekenäs stad godkände en delgeneralplan 17.1.2006. Generalplanen är utan rättsverkningar. Planeringsområdets strandområde har i delgeneralplanen utmärkts som område för närrekreation. Det har anvisats en friluftsled till strandområdet. Planeringsområdets norra del har i delgeneralplanen anvisats som område för flervåningshus. Närrekreationsområdena och flervåningshusområdena har i delgeneralplanen anvisats som områden, där natur- och kulturvärdena skall bevaras (/s). På områdena för flervåningshus skall de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och de reparations- eller ändringsarbeten som utförs på dem får inte förstöra eller ändra deras kulturhistoriska värde. Utlåtande om de bygg- och reparationsarbeten som skall utföras skall begäras av landskapsmuseet.

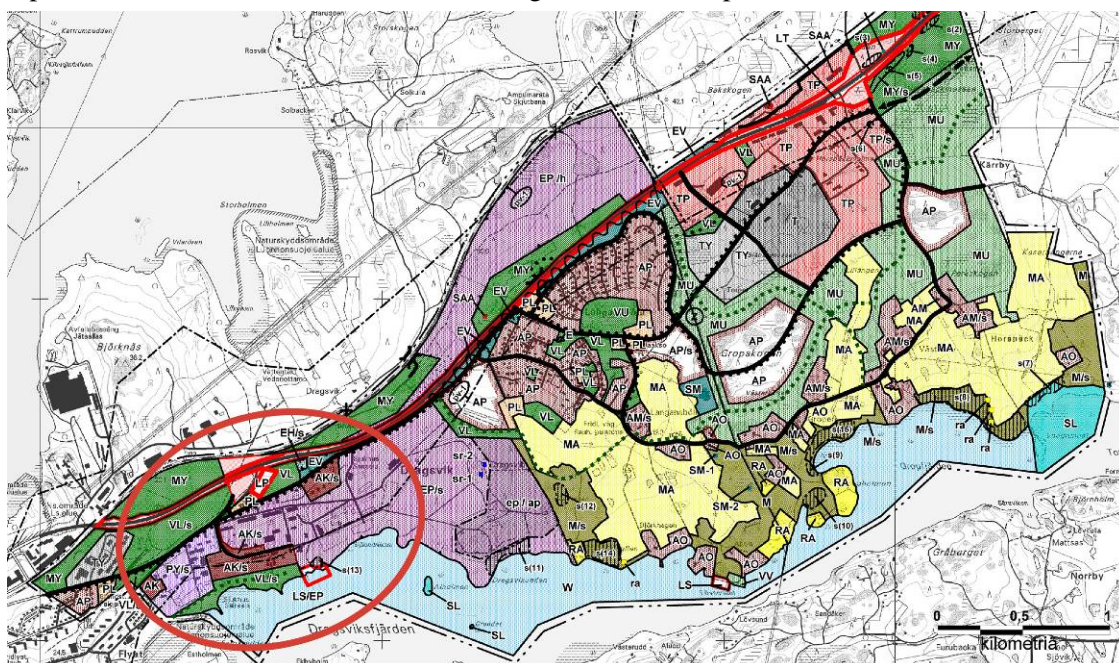


Bild 12: Utdrag ur delgeneralplanekartan (källa: WSP LT-konsultit Oy)

3.4.3 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 19.8.2010.

3.4.4 Baskarta

Över området har uppgjorts en baskarta, som uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 1284/99. Baskartan har godkänts __.__._____.

3.4.5 Utredningar

Följande utredningar har uppgjorts över området:

- byggnadshistorisk inventering (2008, i anslutning till ramplanen)
- naturinventering (2008, i anslutning till ramplanen)
- naturtypsinventering (2004, i anslutning till delgeneralplanen)
- naturinventering (2009, elevarbete, gäller områdets östra del)
- fågelinventering (2010, i anslutning till detaljplanen)
- undersökning av grundvattenförhållandena (2008, i anslutning till ramplanen)
- inventering av kontaminerade marker (2008, i anslutning till ramplanen)
- inventering av fornlämningar (2008, i anslutning till ramplanen)
- landskapsinventering (2008, i anslutning till ramplanen)
- liikeneselvitys (2005, utvecklande av stamväg 25)
- infraselvitys (2011, i anslutning till detaljplanen)
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus / Dragsvikrakennus 62 (2011, i anslutning till detaljplanen)
- Precisering av naturinventeringen (2011, i anslutning till detaljplanen)

4 SKEDENA I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Deltagande och samarbete

Förfarandet för deltagande och växelverkan vid planläggningsprocessen samt planläggningens skeden har uppgetts i programmet för deltagande och bedömning, som är bilaga 2 till beskrivningen.

Myndighetsförhandling om detaljplanarbetets begynnelsekedede hölls 19.11.2009.

Planeringen har styrts av en arbetsgrupp bestående av tjänstemän i Raseborgs stad, markägarna och företrädare för garnisonen. Programmet för deltagande och bedömning har uppgjorts i juni 2009 och reviderats 20.8.2010. Om inledningen samt programmet för deltagande och bedömning kungjordes 18.5.2009 (stadsstyrelsen § 288), varvid också markägarna och invånarna i närområdet meddelades om saken med ett separat brev. Begynnelsekedets möte hölls 19.11.2009. Arbetsplatsförhandlingar med arbetsgruppen hölls 24.8.2010 och 3.5.2011, med Museiverket 29.11.2010 samt mellan Raseborgs stad och planläggaren 10.3.2011.

Om utkastet till detaljplan inkom 4 åsikter.

4.2 Planeringsskedena

4.2.1 Undersökta alternativ

Områdets markanvändningsalternativ har behandlats i samband med ramplanen (2009). Såsom alternativ undersöktes alternativ där byggnadstypen varierade från småhusdominerat byggande till flervåningshusdominerat byggande. Utgående från en bedömning och jämförelse av konsekvenserna av alternativen beslutade man sig för att fortsätta detaljplaneringen av området huvudsakligen utgående från det mera flervåningshusdominerade alternativet.

4.2.2 Detaljplaneutkast

Utkastet behandlades i Raseborgs samhällstekniska nämnd 25.8.2010 och nämnden beslutade framlägga beredningsmaterialet för påseende. Detaljplaneutkastet var framlagt till påseende 29.10. – 30.11.2010. I samband med utarbetandet av detaljplaneutkastet reviderades bl.a. avgränsningen av detaljplaneområdet så att det svarar mot de trafikplaner som utarbetats i samband med ramplanen och de planläggningsbehov de förutsätter.

Man fick 4 åsikter om detaljplaneutkastet, varav två av privatpersoner och två av sammanslutningar (Helsingfors ornitologiska förening, Raseborgs Natur och Miljö rf). I feedbacken framkom följande omständigheter:

- värnande av naturmiljön
- utredningarnas tillräcklighet
- planläggarens opartiskhet
- planmaterialets tillgänglighet på såväl finska som svenska
- de olägenheter bebyggandet av området orsakar de boende

Feedbacken och bemötandena utgör bilaga 5 till detaljplanen.

4.2.3 Förslaget till detaljplan

Den feedback som erhålls på detaljplaneutkastet behandlades vid förhandlingar i projektets arbetsgrupp 10.3.2011 och 3.5.2010. Utgående från feedbacken utarbetades ett förslag till detaljplan, som blev färdigt 5.10.2011.

4.2.4 Godkännande av detaljplanen

Detaljplanen godkänns i Raseborgs stadsfullmäktige.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I detaljplanen har det anvisats kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s-5) och kvartersområden för småhus (AP-3). I detaljplanen har det anvisats arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr-1) och kvartersgårdar med värdefull miljö (AK/s-5). Dessutom har det i detaljplanen anvisats ett kvartersområde för kontors- och affärsbyggnader (K-1), ett område för allmän parkering (LP) samt gatuområden. Strandområdet har i planen anvisats som ett område för närrökreation med viktiga naturvärden (VL/s-1). En del av stranden har anvisats som område för badstrand (VV). Den klubbalsmad som är belägen i planområdets östra del är skyddad med s-märkning. I anknytning till det bryggområde som ansluter sig till strandområdet har det anvisats vattenområde (W). På vattenområdet har det anvisats ett område för bryggan.

5.1.1 Trafiklösningar och parkering

En ny gatuförbindelse, Kaserngatan, ansluter området till Raseborgsvägen. Trafikmängderna i området har utretts i ramplaneskedet. Enligt utredningarna räcker anslutningen till för den uppskattade trafikmängden. Samlargata är Garnisonsgatan, som förbinder området med Ekåsens sjukhusområde. Gatorna följer den ursprungliga planen för garnisonsområdet. Garnisonsgatan slutar i öster vid garnisonsområdets port och i väster vid Ekåsens sjukhusområde. Söderut från den har anvisats en tomtgata till kvartersområdet för småhus (AP-3).

Parkering har i fråga om kvarteren med flervåningshus anvisats delvis tomtvis på parkeringsplatser (p) och delvis på ett allmänt parkeringsområde. (LP). Gästparkeringen ordnas som gatuparkering. På kvartersområdena för småhus ordnas parkeringen tomt/kvartersvis.

5.1.2 Bostadskvarteren

Området stöder sig på den i strandens riktning löpande Garnisonsgatan, på vars båda sidor ligger kvarter för flervåningshus (AK och AK/s-5). Mellan kvarteren med flervåningshus och stranden, längs en tomtgata, har det placerats kvartersområden för småhus (AP-3).

I planeringen har man beaktat det befintliga byggnadsbeståndet och möjliggjort att det värdefullaste byggnadsbeståndet bevaras. I planen har man antagit att de service- och förrådsbyggnader i en våning som är belägna i kvarteren 563 och 565 rivs. Dessutom är det meningen att riva flervåningshuset i kvarter 567.

5.2 Dimensionering

I planen har det anvisats sammanlagt ca 31 430 m² våningsyta byggrätt, varav 22 235 m² våningsyta är ny byggrätt.

Noggrannare dimensioneringsuppgifter framgår ur blanketten för uppföljning av detaljplanen, som är bilaga 1.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AK Kvartersområde för flervåningshus

För AK-kvartersområdet (563, 565) har det anvisats 6000 m² våningsyta byggrätt. Kvartersområdena är två i den västra delen av området. Byggplatserna för nybyggande har med respekt för områdets karaktär placerats axiellt och med framhävande av infartsgatan. Längs Kaserngatan och Dragsvikstranden har det anvisats att det skall planteras en rad träd. Antalet våningar är III-IV u¹/₂ med sänkning mot stranden. Med det avtrappande antalet våningar kan man erbjuda havsutsikt åt så många bostadsbyggnader som möjligt. Parkeringen är ordnad längs gårdarnas sidor så att carportarna bildar en gårdshelhet tillsammans med bostadsbyggnaderna.

AK/s-5 Kvartersområde för bostadshus, i vilket miljöns karaktär skall bevaras

I kvartersområdena (564, 566, 567) har det anvisats ny byggrätt sammanlagt 18520 m² våningsyta. Kvartersområdena är placerade på vardera sidan av Garnisonsgatan. Det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna sänker sig då man går i riktning mot stranden: nordligast IV och sydligare III. Antalet våningar är anpassat till skalan på det befintliga byggnadsbeståndet. Vid kvartersområdenas rand på strandsidan är det största tillåtna antal våningar som anvisats III.

Byggnaderna kompletterar de kulturhistoriskt värdefulla gårdar som bildas av de befintliga byggnaderna. De gamla byggnaderna är skyddade med beteckningen sr-1 (Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. I samband med reparations- eller ändringsarbeten skall särdragen i fasaderna, vattentaken och huvudrymden bevaras. Vid planering av väsentliga ändringar skall museimyndighet kontaktas.). Nybyggnadernas proportioner, takvinkel, färgsättning och fasader skall anpassas till kvarterens skyddade byggnader. Man skall sträva till att bevara gårdsbyggnaderna och gårdarnas öppna karaktär. Den trädspaljé som framhäver axialiteten i tomtgatan mellan två AK/s-5-kvarter har anvisats att skall bevaras.

Gårdarnas enhetlighet tryggas genom att planera lek- och vistelseområdena samt planeringarna enhetligt. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt så att gårdarnas öppenhet tar skada. Kvarterens parkering har för det mesta anvisats i fickor i kvarterens södra kant och på små parkeringsområden mot byggnadernas gavlar så att det blir kvar ett rejält vistelseområde. Det har anvisats att det skall planteras en rad träd i mellanrummen mellan parkeringsfickorna. I det nordligaste kvarteret har parkeringen anvisats på norra sidan av byggnaderna.

Det underjordiska utrymme som varit i Försvarmaktens bruk, som är beläget på tomt 4 i kvarter 566 är utgående från kartläggningen av dess skick skadat. I stället för det har i planens anvisats ett flervåningshus som kompletterar gården.

AP-3 Kvarterensområde för småhus

Kvarterensområdena för småhus (568-571) har på planområdet planerats närmast stranden längs Dragsvikstranden. För tomterna har anvisats exploateringsstalet $e=0,35$ eller $0,40$ beroende på tomt. Det bildas ca 6435 m^2 våningsyta byggrätt.

Bostadsbyggnaderna har i planen anvisats ha II våningar. Nybyggnadernas proportioner, takvinkel, färgsättning och fasader anpassas till flervåningshuskvarterens skyddade byggnader. Ytbeklädnaden skall vara tegel. Byggnaderna placerar sig i kvarterens norra del så att det huvudsakliga gårdsområdet är mot söder, på havssidan. Med placeringen av tomterna och byggarealen nära gatlinjen tryggar man att strandens naturvärden och i synnerhet klubbalsstrandängens bevaras. Byggarealen i kvarter 570 är i sin västra ände begränsad på grund av besvärliga terrängformer.

Det har anvisats att det längs gatan skall planteras en rad träd, så att gatuvyn blir grön. Bostadsbyggnaderna och ekonomibyggnaderna bildar 5-6 bostäders täta separatus- eller radhuslängor. Mellan längorna blir det passager för lätt trafik till rekreationsområdet på stranden.

K-1 Kvarterensområde för affärs- och kontorshus, där man får förlägga förråds- och arbetsrum

Det finns två K-1-kvarterensområden. På vardera befinner det sig en befintlig byggnad. Den byggnad som används för utbildning och som förråd i det sydligare området är skyddad med sr-1-beteckning och den har 475 m^2 våningsyta byggrätt. Den nordligare byggnaden är inte i detta nu i bruk.

Planbeteckningen tillåter förutom affärs- och kontorsfunktioner i byggnaderna förråds- och arbetsrum. Sr-1-beteckningen tar då användningsändamålet eventuellt ändras i synnerhet sikte på byggnadernas exteriör och fasader.

5.3.2 Övriga områden

Gatuområden

På området bildas det en ny gatuförbindelse, Kaserngatan, från Raseborgsvägen. Gatuområdet i samband med korsningen är vidsträckt för att trygga synfältområdet. Den nya samlargatan följer linjerna i den nuvarande förbindelsen till garnisonen. Dragsvikstrand som betjänar AP-r-kvarteren löper i strandens riktning och följer höjdkurvorna.

Som fortsättning på Kaserngatan och Pionjärgatan som leder till AP-3-området har i planen anvisats en förbindelse för lätt trafik mellan småhuskvarteren till stranden.

LP Allmänt parkeringsområde

På planområdet har anvisats ett allmänt parkeringsområde, som betjänar invånarna i området och gör tjänst som gästparkeringsplats.

VL/s-1 Närrekreationsområde, skogsområde med viktiga naturvärden, vars befintliga miljövärden bevaras

Våtmarksområdet mellan bostadskvarteren och strandlinjen har utmärkts som område för närrekreation, där de befintliga miljövärdena bevaras. I områdets östra del finns en klubbalsmad, som är skyddad med s-märkning (den del av området, där den befintliga klubbalsmaden bevaras så att bara åtgärder som är nödvändiga med tanke på landskapsvärden är tillåtna).

Mellan AP-3-kvarteren löper en pp/h-gatuförbindelse till bryggan. I änden på gatan finns en normativ parkeringsplats för dem som använder bryggan. Genom området löper också en rekreativ led till badstranden.

VV Område för badstrand

Område för badstrand har anvisats i planområdets östra del.

W Vattenområde

I planområdets sydspets finns ett vattenområde, på vilket det har anvisats ett område för brygga.

5.4 Detaljplanens relation till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och till landskapsplanen.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (25 §) skall i beskrivningen av detaljplanen redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen om detaljplanen utarbetas för ett område på vilket ingen generalplan med rättsverkningskraft är i kraft.

Detaljplanen bidrar till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen uppnås, för med hjälp av den säkerställer man att områdets skyddsvärden bevaras. Det kompletterande byggandet på området har anpassats till områdets värden och skala, och försvagar inte områdets kulturhistoriska betydelse.

I landskapsplanen för Nyland har planeringsområdet reserverats för försvarsmaktens bruk. För området gäller landskapsplanbestämmelsen: "Om område som är i nära anslutning till områden för tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning, reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner. Område för tätortsfunktioner skall planeras som område för boende, arbetsplatsfunktioner som lämpar sig i miljön samt tjänster och funktioner med anknytning till dessa".

Det nya bostadsområdet i området Dragsvikstranden, Dragsvikinranta kommer att utgöra en del av den bostadsbyggnadsplan som kompletterar stadsstrukturen och på så sätt en del av den befintliga samhällsstrukturen. Revisionen av användningsändamålet med hjälp av detaljplaneringen bidrar till att de principer som angivits i landskapsplanen förverkligas.

5.5 Detaljplanens relation till generalplanens innehållskrav

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall enligt 54 § markanvändnings- och bygglagen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (39 § markanvändnings- och bygglagen).

På området är det i kraft en delgeneralplan utan rättsverkningar. Utkastet till detaljplan följer de linjedragningar för markanvändningen som anvisats i delgeneralplanen.

Vid utarbetandet av detaljplanen har man utrett de utgångspunkter en mer vidsträckt områdeshelhet anger för planeringen av området. De inventeringar som gjorts i samband med utarbetandet av ramplanen täcker i den omfattning som är utmärkande för generalplanen det influensområde, som med beaktande av detaljplanens karaktär och ändringen av användningsändamålet kan anses vara tillräcklig. På motsvarande sätt har man kunnat bedöma planens verkningar också med beaktande av generalplanens innehållskrav. Vid deltagandet i utarbetandet av planen har man också beaktat en mer omfattande områdeshelhet och de instanser den förutsätter. Planens innehåll beaktar såväl den mer omfattande områdeshelhetens nuläge och värden som behoven av en eventuell utveckling i framtiden (exempelvis sannolika ändringar av det västra sjukhusområdets användningsändamål och de eventuella trafikbehov de förutsätter i detaljplaneområdets riktning).

6 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

6.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Konsekvenser för befolkningens struktur och utveckling

Då det byggande som möjliggörs genom att detaljplanen genomförs kommer folkmängden i området att vara ca 600 – 800 invånare.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Genomförandet av detaljplanen skapar på området ett nytt bostadsområde, som kompletterar stadsstrukturen i Ekenäs.

Konsekvenser för tätortsbilden och landskapet

Nybyggandet kommer att komplettera det nuvarande området, som i detta nu är beläget innanför garnisonsområdet och kommer att ändra områdets karaktär i fråga om stadsbilden. I planeringen har områdets särdrag och kulturhistoriska värden tagits i betraktande. Man har säkrat att värdena bevaras genom skyddsbestämmelser.

Konsekvenser för kulturhistoriskt värdefull miljö och kulturhistoriskt värdefullt byggnadsbestånd

Det värdefulla byggnadsbeståndet på området har anvisats med beteckningen sr-1, Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Med detta strävar man till skydda byggnadernas externa karaktär. I samband med reparations- eller ändringsarbeten skall särdragen i fasaderna, vattentaken och huvudrymden bevaras. Vid planering av väsentliga ändringar skall museimyndighet kontaktas. Gårdshelheterna är skyddade med beteckningen

AK/s-5. Gårdarnas öppna karaktär skall bevaras och lek- och vistelseområden anläggas enhetliga och med anpassning till det gamla byggnadsbeståndet.

Konsekvenser för boendet

Den kvartersstruktur detaljplanen möjliggör erbjuder mångsidiga möjligheter till olika slags byggnads- och bostadstyper.

Konsekvenser för tjänsterna

I och med att detaljplanen genomförs får skolorna i de närbelägna områdena nya elever och dagvårdsbehoven ökar. Verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken ökar också.

Konsekvenser för arbetsplatser och näringsverksamhet

Detaljplanen har inga signifikanta konsekvenser för arbetsplatser eller näringsverksamhet.

Konsekvenser för rekreation

I och med genomförandet av detaljplanen förbättras förbindelserna till rekreationsområdena vid havsstranden till en del. Det kvartersområde för småhus som anvisats i detaljplanen (AP-3) är beläget på det nuvarande skogsområdet vid stranden och minskar omfattningen av det nuvarande rekreationsområdet.

Konsekvenser för ordnandet av trafiken

Genomförandet av stadsplanen ökar trafiken inom området och i dess omgivning. Skapandet av en ny förbindelse från Raseborgsvägen till området och en ny samlargata möjliggör genomfartstrafik via området till garnisonsområdet samt till Ekåsens sjukhusområde. Å andra sidan kommer en stor del av fordonstrafiken på det nya området sannolikt att vara körningar till tomterna.

På motsvarande sätt ökar också den lätta trafiken och de nya friluftsleder som planerats på området skapar nya ruttmöjligheter och möjligheter att röra sig.

Konsekvenser för de samhällstekniska nätverken

I och med genomförandet av detaljplanen kommer kommunalteknikens nivå på hela området att ses över. Principerna för anläggande av kommunalteknik har planerats i samband med planarbetet.

6.2 Konsekvenser för natur och naturmiljö

Konsekvenser för landskapet

Den helhet som bildas av kasernen och det därtill anslutna sjukhusområdet i den västra delen av planområdet är en värdefull byggd kulturmiljö på riksnivå. De ryska planernas ursprungliga detaljplanemässiga och arkitektoniska mål har bevarats väl på området. Det nya byggande som anvisats i detaljplanen fortsätter områdets komposition i öst-västlig riktning. I och med nybyggandet utvidgas den byggda miljön såväl på området mellan sjukhuset och kasernen som närmare stranden än nu på det trädbevuxna sluttningsområdet. Miljöns tidskaraktär och avgränsning ändras, grönområdena minskar och kasern- och sjukhusområdena framträder inte längre som separata helheter.

I landskapsinventeringen har såsom viktiga drag framförts bl.a. axialiteten, vyerna mot havet, parkområdena samt grönområdenas öppenhet. Landskapsområdet mellan tomtgatorna mellan

kvartersområdena för flervåningshus (AK och AK/s-5) och de strikt avgränsade gårdarna öppnar sig mot havet. Den öppna landskapsrymden på södra sidan av AK-områdena smalnar av till fotgängar- och cykelleder, som avbryter den bandformiga zonen för småhus (AP-3).

Infarten till området från Raseborgsvägens riktning ändras till sin natur så att den blir mer bebyggd i och med nybyggandet och den nya dragningen av gatan.

Konsekvenser för naturförhållandena

Det nya bostadsbyggande och den nya vägförbindelse som anvisats i planen är belägna på kasernområdets randzon mellan kasernområdet och stranden, som i nuläget är glest trädbevuxen och delvis ängsartad. Det bebyggda området utvidgas i riktning mot stranden, men det centrala och med avseende på naturvärdena mest representativa strandskogsområdet bevaras fortfarande obebyggt. Det har i planen anvisats som område för närrekreation, på vilket de befintliga miljövärdena bevaras (VL/s-1). Till närrekreationsområdet har anvisats en riktgivande friluftsled, med vilken man strävar till att styra hur man rör sig och minska det slitage på vegetationen och de störningar av faunan som härrör av att man rör sig. Planområdets värdefulla trädbestånd, de stora klibbalarna och skogsalmarna, befinner sig huvudsakligen utanför byggområdena och på närrekreationsområdet. De gamla ekarna råkar delvis på det område som skall bebyggas. Klibbalsmadområdena har som område anvisats som en del, som bevaras så att bara åtgärder som är nödvändiga med tanke på landskapsvärden är tillåtna (beteckning som s-område). Med planlösningen tryggar man till att det på stranden bevaras en fortgående enhetlig grönzon genom planområdet och en ekologisk förbindelse, som ansluter sig till grönområdena utanför planområdet.

Konsekvenser för grundvattnet

Gränsen för Björknäs I klass grundvattensområde (för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde) löper tvärs över planområdet så att ungefär hälften av det, den nordligaste delen, hör till grundvattensområdet. Det egentliga grundvattenbildningsområdet är i huvudsak beläget på norra sidan om planområdet.

Genomförandet av detaljplanen som är belägen på grundvattensområdets södra del kan orsaka små interimistiska eller permanenta ändringar på Björknäs grundvattensområde. För att man skall kunna trygga grundvattensförekomstens vattenkvalitet och -mängd också i fortsättningen, måste man sträva till att minimera konsekvenserna av detaljplanen. I följande stycke har detaljplanens konsekvenser för grundvattnet bedömts samt framläggs åtgärdsförslag för genomförandet av byggandet på planområdet.

Av planområdet hänför sig bara ett område på ca 3 ha till grundvattensområdet och på området befinner sig huvuddelen av de redan uppförda byggnaderna, som sannolikt blir kvar på platsen. På detta område bildas det grundvatten bara i storleksklassen 30 m³ i dygnet, och eftersom de konstruktioner som hindrar att det bildas grundvatten täcker bara en mycket liten del av detta område, är den vattenmängd som inte bildar grundvatten utan betydelse för grundvattensområdets totala vattenavgivning. Med tanke på grundvattensbildningen föreligger det inte behov av infiltrera dagvatten.

Planområdet är delvis beläget på ett grundvattensområde av klass I, varvid det är viktigt att säkerställa grundvattenbildningen. Allmänt taget skulle det vara bra att delvis infiltrera i marken det regn- och smältvatten, dvs. dagvatten, som rinner från gårdar och tak i stället för att leda det till avloppssystemet.

6.2.1 Underjordiska konstruktioner på grundvattensområdet

Det skulle vara rekommendabelt att utföra noggrannare grundvattenundersökningar på området, där man skulle fastställa grundvattenytans nivå och lokalisera förekomsten av eventuellt hängande grundvatten eller inneslutet grundvatten på området.

På ett område med inneslutet grundvatten borde grävningsarbeten inte utsträckas till lernivån eller under lerskiktet. Om det tas upp ett hål i lerskiktet, kan grundvatten komma att avbördas från grundvattensbildningen. Detta kan leda till att grundvattnets trycknivå sjunker på de under tryck varande områdena i bildningen och vidare till att grundvattenförekomstens vattenavgivningskapacitet försämras.

På de fria, dvs. icke-inneslutna grundvattensområdena kan konstruktioner förläggas under grundvattenytan, vilket dock inte är att rekommendera. Då man gräver under vattenytan strävar grundvattnet till att strömma till gropan, varvid det uppstår behov av att hålla gropan torr. Om man inte kan undvika grävningsarbeten som sträcker sig under grundvattenytan, skall byggandet genomföras med täta lösningar, varvid det inte behövs kontinuerlig torrpumpning. De täta lösningarna förutsätter också detaljerad planering där grundvattenförhållandena beaktas, så att det inte kommer åt att uppstå problemsituationer. Problemen kan bl.a. vara problematisk avbördning av grundvatten och hydrauliska brott i grävsituationen. Sänkningen av grundvattenytan under den tid arbetet varar skall vara så kortvarig som möjligt.

6.3 Konsekvenser för ekonomin

Konsekvenser för kommunens ekonomi

Anläggandet av kommunalteknik och trafiknät på detaljplaneområdet samt underhållet av dem orsakar kostnader för kommunen. Man kommer att få inkomster i form av skatteinkomster.

6.4 Konsekvenser för hälsa och trygghet

Trafikbuller, utsläpp från trafiken

Genomförandet av detaljplanen har inte signifikanta konsekvenser för ökningen av trafikbullret eller utsläppen från trafiken i området.

7 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

7.1 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av planen inleds då planen fått laga kraft. Målet är att inleda anläggandet av gator och kommunalteknik 2011, varvid de första bostadsbyggnaderna skulle vara färdiga 2013.

7.2 Uppföljning av genomförandet

Staden svarar för uppföljningen av genomförandet.

BILAGOR