

RASEBORGS STAD

Detaljplan för Dragsvikstranden BESKRIVNING

DETALJPLANEFÖRSLAG

**Detaljplanebeskrivning som gäller den detaljplanekarta som är daterad 18.9.2013.
Planläggningen anhängiggjordes 28.10.2009.**



INNEHÅLL

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	5
1.1	Planområdets läge.....	5
1.2	Identifikationsuppgifter.....	5
1.3	Syftet med att utarbeta en detaljplan.....	5
2	SAMMANDRAG.....	6
2.1	Planläggningsprocessens faser.....	6
2.2	Planläggningssituation.....	6
2.3	Detaljplan.....	7
3	UTGÅNGSPUNKTER.....	7
3.1	Allmän beskrivning av området.....	7
3.2	Naturmiljö.....	7
3.2.1	Allmän beskrivning av naturmiljön.....	7
3.2.2	Naturvärden.....	10
3.2.3	Markgrund och grundvatten.....	12
3.2.4	Dagvatten.....	13
3.3	Byggd miljö.....	14
3.3.1	Byggd kulturmiljö.....	14
3.3.2	Service.....	16
3.3.3	Trafik.....	16
3.3.4	Rekreation.....	18
3.3.5	Samhällsteknisk försörjning.....	18
3.3.6	Markägoförhållanden.....	19
3.4	Planer, beslut och utredningar som rör planeringsområdet.....	20
3.4.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	20
3.4.2	Landskapsplan.....	20
3.4.3	Generalplan.....	21
3.4.4	Byggnadsordning.....	22
3.4.5	Baskarta.....	22
3.4.6	Byggförbud.....	22
4	DETALJPLANENS PLANERINGSSTADIER.....	23
4.1	Start av planeringsarbetet för detaljplanen och beslut som berör planen.....	23
4.2	Intressenter.....	23
4.3	Planerings- och beslutsstadier samt förfaranden för deltagande.....	23
4.3.1	Undersökta alternativ.....	24
4.3.2	Detaljplaneutkast.....	25
4.3.3	Förslag till detaljplan.....	25
4.3.4	Godkännande av detaljplanen.....	25
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	26
5.1	Planens struktur och områdesreserveringar.....	26
5.2	Byggnadsskydd.....	27
5.3	Naturskydd.....	28
5.4	Planens dimensionering.....	28

5.4.1	Byggrätt.....	28
5.4.2	Bilplatser	28
5.5	Planbestämmelser	29
5.5.1	Allmänna bestämmelser för planområdet.....	29
5.5.2	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser	31
5.6	Detaljplanens konsekvenser.....	33
5.6.1	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken	33
5.6.2	Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	33
5.6.3	Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna.....	34
5.6.4	Konsekvenser för mark- och berggrund, vatten, luft och klimat	34
5.6.5	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	35
5.7	Detaljplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och till landskapsplanen.....	35
5.8	Detaljplanens förhållande till innehållskraven för en generalplan	36
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	37
6.1	Genomförande och tidsplan.....	37
6.2	Uppföljning av genomförandet.....	37

Detaljplanens bilagor

- BILAGA 1 Förminskning av detaljplanekartan med dess beteckningar och bestämmelser
- BILAGA 2 Illustration
- BILAGA 3 Detaljplanens uppföljningsblankett

Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

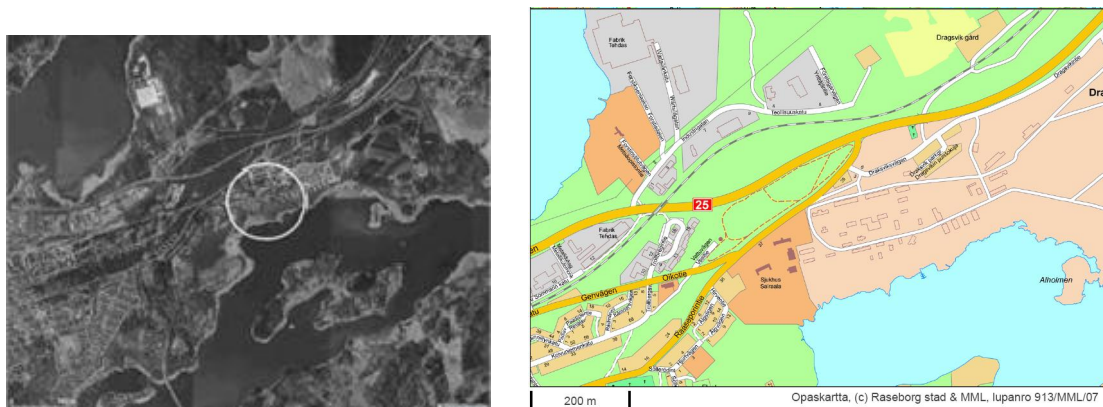
- Ekroos, J. (2010). *Fågelinventering för utkast till detaljplanen för bostadsområde i Dragsvik, Raseborg*. Aronia forsknings- och utvecklingsinstitut.
- Hagner-Wahlsten, N. (2012). *Raaseporin Dragsvikin asemakaava-alueen lepakkoselvitys 2012*. BatHouse.
- *Hangon kantakaupungin yleiskaavan liikenneselvitys* (2008). Hangon kaupunki & Tiehallinto.
- Jussila, T. (2008). *Tammisaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäännösinventointi*. Mikroliitti Oy.
- Kalenoja, H., Vihanti, K., Voltii, V., Korhonen, A., Karasmaa, N. (2008). *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Suomen ympäristö 27/2008.
- Kullberg, J. (2012). *Raaseporin Dragsvikin varuskunnan kaava-alueen perhosselvitys 2011-2012*.
- Matilainen, M., Nurmi, M., Nyqvist, P., & Ukkonen, H. (2009). *Växtinventering av strandområde vid Dragsviks garnisons bostadsområde*. Yrkeshögskolan Novia.
- Pöyry CM Oy (2008). *Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi, rakennus- ja käyttöhistoria*.
- Pöyry Environment Oy (2008a). *Tammiharju-Dragsvik asemakaava, luontoselvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008b). *Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008c). *Pohjavesiolosuhteiden selvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008d). *Tammiharjun alueen pilaantuneiden maiden selvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2009). *Dragsvik-Tammiharju puitesuunnitelma. Loppuraportti*.
- Pöyry Finland Oy (2012a). *Rakennustekninen kuntokartoitus*.
- Pöyry Finland Oy (2012b). *Dragsvikinrannan asemakaava-alueen rakennusten arvonmäärittäminen*.
- Pöyry Finland Oy (2013a). *Dragsvik asemakaava, hulevesien hallinta*.
- Pöyry Finland Oy (2013b). *Infraselvitys kaavoitusta varten*.
- Pöyry Finland Oy (2013c). *Vesihuoltosuunnitelma*.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim.) (2010). *Suomen lajien uhanalaisuus*. Punainen kirja 2010.
- Raunio, A. Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) (2008). *Suomen luontotyyppeiden uhanalaisuus*.

- *Tammisaaren tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma* (1998). Tielaitos & Tammisaaren kaupunki.
- Nylands förbund. <http://www.uudenmaanliitto.fi/>
- *Tammisaaren osayleiskaava*. WSP LT-Konsultit Oy.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Raseborgs stad, cirka tre kilometer öster om Ekenäs centrum. Planområdet består av området mellan Hangövägen och stranden. Området används inte mera av försvarsmakten och det har utgjort en del av den tidigare kasernområdeshelheten. Väster om området finns Ekåsens sjukhusområde som hör till HNS.



Figur 1. Planeringsområdets läge.

1.2 Identifikationsuppgifter

Stad:	Raseborgs stad
Stadsdel:	11:e stadsdelen
Fastigheter:	710-403-1-4, fyra outbrutna områden av ifrågavarande fastighet
Planens namn:	Detaljplan för Dragsvikstranden
Planen uppgjord av:	Pöyry Finland Oy, Pasi Rajala DI YKS/156

1.3 Syftet med att utarbeta en detaljplan

På området har man för avsikt att skapa ett bostadsområde som kompletterar samhällsstrukturen på ett område som frigörs från garnisonen. Avsikten är att de nuvarande byggnaderna ska bevaras, om de är i sådant skick och förhållandena är sådana att det lämpar sig att bevara dem. Ett viktigt mål är att bevara förutsättningarna för garnisonens verksamhet.

Utgångspunkt för detaljplaneringen är den delgeneralplan som har uppgjorts för området och som saknar rättsverkan. Delgeneralplanen godkändes av Ekenäs stadsstyrelse 17.1.2006. Planläggningen baseras också på den ramplan för Dragsvik–Ekåsen som färdigställdes i mars 2009.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planläggningsprocessens faser

Arbetet med att utarbeta en detaljplan startade på initiativ av områdets markägare, Kronobostäder Ab och Senatsfastigheter. Stadsstyrelsen i Raseborg beslutade om att starta detaljplaneringen 24.8.2009. Kungörelse om att planen är anhängig gavs 28.10.2009 på stadens anslagstavla och i lokaltidningarna.

Materialet från beredningsfasen i anslutning till detaljplaneutkastet hölls offentligt framlagt 29.10–30.11.2010. Intressenterna lämnade in åsikter om planutkastet, och utlåtanden om utkastet begärdes av stadens förvaltningar och olika myndigheter. Bemötanden av åsikter och utlåtanden gjordes upp. På basis av responsen gjordes ändringar i planen.

Detaljplaneförslaget (1) var i enlighet med MBF 27 § framlagt 20.10–28.11.2011. Intressenterna hade möjlighet att lämna in skriftliga anmärkningar om förslaget. Utlåtanden om förslaget begärdes av stadens förvaltningar och olika myndigheter. Bemötanden av åsikter och utlåtanden gjordes upp. På basis av responsen gjordes ändringar i planen.

Ett uppdaterat detaljplaneförslag (2) finns i enlighet med MBF 32 § på nytt framlagt xx.xx–xx.xx.2013. Intressenterna har möjlighet att lämna in skriftliga anmärkningar om förslaget. Utlåtanden om förslaget begärs av stadens förvaltningar och olika myndigheter. Bemötanden av anmärkningar och utlåtanden utarbetas.

Detaljplanen har i sina olika faser behandlats i en för projektet tillsatt arbetsgrupp med representanter för Raseborgs stad, Senatsfastigheter, Kronobostäder Ab, Dragsviks garnison samt HNS-Fastigheter.

2.2 Planläggningssituation

På området finns för närvarande ingen gällande detaljplan.

På området gäller en delgeneralplan som godkändes av Ekenäs stadsstyrelse 17.1.2006 och som inte har rättsverkan. I den delgeneralplanen är området anvisat som område för flervåningshus (AK) där miljön ska bevaras (/s). Strandområdet är anvisat som område för närrökreation (VL) där miljön ska bevaras (/s).

På området gäller Nylands landskapsplan (fastställd av MM 8.11.2006) där området är anvisat för försvarsmaktens användning. I landskapsplanens planbestämmelse konstateras att om ett område i nära anslutning till tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner. Dessutom är området till stor del anvisat som ett för vårdande av kulturmiljön och landskapet viktigt område.

För området gäller de reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen som godkändes 26.11.2001 och reviderades 1.3.2009. Denna detaljplan främjar de av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen speciellt beträffande fungerande regionstruktur, enhetligare samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet samt kultur- och naturarv, rekreation och naturresurser.

2.3 Detaljplan

Planeringsområdets areal är cirka 13,5 hektar.

Genom detaljplanen skapas kvartersområde för flervåningshus (AK/s-1), kvartersområden för flervånings- och radhus (AKR/s-1), kvartersområden för bilplatser (LPA), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-1), naturskyddsområde (SL-1), område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), vattenområde (W) samt gatuområde.

För planområdet har anvisats byggrätt på sammanlagt 31 625 m² våningsyta varav ny byggrätt är 20 675 m² våningsyta.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet gränsar i norr till Raseborgsvägen samt till Dragsviks garnisonsområde, i söder till stranden av Dragsviksfjärden, i väster till Ekåsens sjukhusområde och i öster till Dragsviks garnisonsområde.

Det område som ska planläggas har tidigare hört till garnisonen. På området finns bland annat gamla kasernbyggnader samt enstaka lagerbyggnader. Strandzonen är huvudsakligen skog och vassbevuxet område i naturtillstånd. Området sluttar flackt mot stranden.

Till planområdet leder garnisonens interna gatuförbindelse. I södra delen av planeringsområdet finns en friluftsled.

3.2 Naturmiljö

3.2.1 Allmän beskrivning av naturmiljön

Beskrivningen av planområdets allmänna särdrag är baserad på den naturutredning som gjorts på området och som omfattade en allmän kartläggning av vegetation, fågelbestånd och fjärilar i terrängen (Pöyry Environment Oy 2008a). I den östra delen av planområdet har det senare gjorts en vegetationskartläggning (Matilainen m.fl. 2009) och en utredning av häckande fåglar (Ekroos 2010). År 2012 kompletterades utredningarna med en fladdermusutredning (Hagner-Wahlsten 2012) och under åren 2011 och 2012 med en fjärilsutredning baserad på ljusfångst, betesfångst och håvning (Kullberg 2012). Informationen från tilläggsutredningarna har beaktats i bedömningen av naturvärdenas betydelse (kapitel 3.2.2). Dessutom gjorde en biolog ett besök i terrängen 25.5.2011 för att kartlägga vårvegetationen i strandskogsområdet och bedöma naturobjektens betydelse.

Största delen av planområdet är bebyggt kasernområde, där byggnaderna och parkeringsplatserna omges av skötta 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 bl.a. sandvita, kungsljus och oxtunga på området. Sydväst om kasernområdet finns ett halvöppet område och tidigare åker där det växer unga lövträdsbestånd och fem stora ekar (diameter i brösthöjd över 60 cm). Den största eken är tvågrenad och har en omkrets på flera meter (Figur 5).

I östra delen av planområdet mellan det bebyggda området och vattendraget finns som en cirka 100 meter bred remsa en klibbalsdominerad strandskog med ganska riklig förekomst av murkna lövträd. Vägen till stranden delar den i två delområden och vid den norra kanten gränsar den med en klar gränsdragning till sluttningens nedre kant. På vägrenarna finns riklig

växtlighet av kirskaål och vallört. Det östra delområdet är fuktigt och eutroft och dess dominerande trädslag är stora klibbalar av vilka det finns flera tiotal på området (Figur 2). Andra lövträd på området är hägg, björk, sälg, några unga skogsalmar samt på den torrare strandslätten unga björkar och gråalar. Örtväxtarter i undervegetationen är bl.a. älggräs, humleblomster, vitsippa, ormbär, majbräken, nässla, skogslüst, liljekonvalj, ängs- och skogsfräken, ekorrbar, harsyra, hultbräken, revsmörblomma och kärrviol. På området påträffas dessutom blekbalsamin, röda och svarta vinbär, hallon och besksöta. Genom området löper en stig till badstranden och invid den har det strömmande vattnet eroderat marken. Mellan stigen och vägen finns ett våtmarksområde (Figur 3). Dominerande arter där är skogssäv, kabbleka och topplösa. Den mellersta delen av området öster om stigen är också fuktig och vid kanten 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.



Figur 2 (vänster). I den östra delen av strandskogen är det dominerande trädslaget klibbal.

Figur 3 (höger). Mitt bland klibbalarna finns ett våtmarksområde.



Figur 4 (vänster). I den västra delen av strandskogen växer flera skogsalmar.

Figur 5 (höger). Norr om strandskogen finns en grupp med stora ekar.

På det västra delområdet väster om vägen växer grova klibbalar samt över tio trädartade skogsalmar (Figur 4). Området är torrare än den östra delen, men förekomsten av skogsalm tyder på att jordmånen är näringsrik och att det finns rörligt grundvatten inom räckhåll för rotsystemet. Det sydvästra hörnet är mera blandskogsartat och där växer ekar och aspar. Fältskiktets växttäckte har öppningar i skuggan av träden. Där förekommer bl.a. humleblomster, älggräs, nässla, vallört, blekbalsamin och jättebalsamin. På området påträffas också röda vinbär och små bestånd med jätteslide. Kring området kan man se rester av konstruktioner, sten- och tegelkross och på stranden urskiljs dikesfårans omgivning, som är fuktigare.

Planområdets strand kantas av ett tätt och högt bestånd av vass där man kan urskilja gölar med öppet vatten. I den östra delen finns en liten sandstrand som används som badstrand och som omges av buskage. Planområdets fågelbestånd består av arter som trivs i kulturmiljöer, lövskog och vassruggar. Mångsidigast är fågelbeståndet i strandskogen och på området med vassruggar. På kasernområdet finns små miljöer av torrängstyp som lämpar sig för fjärilar och de ädla lövträden erbjuder habitat för många insekter.



- Blandskog
- Strandbuskage
- Äng
- Klibbalslund
- Våtmark
- Klibbalslund
- Sandstrand
- Dike
- Vatten
- Vassrugg

Figur 6. Vegetationsfigurer i planområdets östra del enligt Matilainen m.fl. (2009).

3.2.2 Naturvärden

Utanför planområdet, cirka 100 meter sydväst om dess västra gräns, ligger klibbalskärret Flyet, som ingår i det riksomfattande lundskyddsprogrammet och är skyddat som naturskyddsområde på privatägd mark (YSA 012860) och är avgränsat som skyddad naturtyp enligt naturvårdslagen (LTA 010414). Det finns inga andra kända värdefulla naturobjekt i planområdets närmaste omgivning.

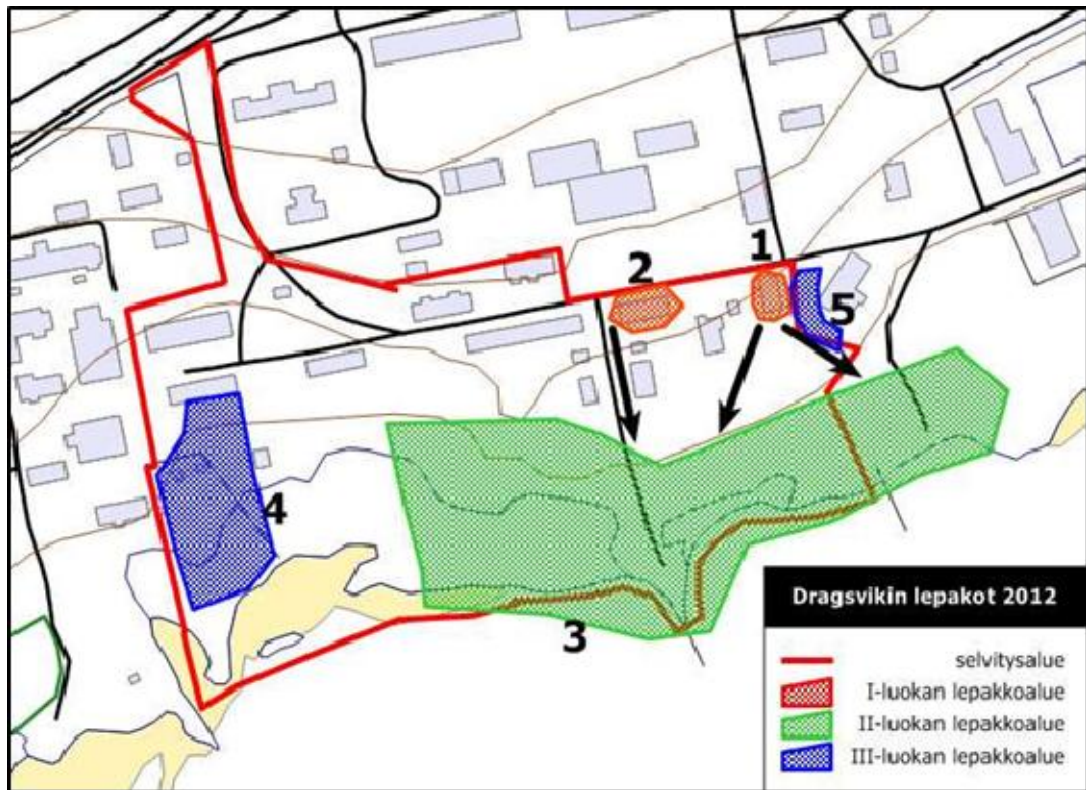
Det område som i fråga om naturvärden är mest beaktansvärt inom planområdet är strandskogen, där det finns grova klibbalar och skogsalm (Pöyry Environment Oy 2008a). Jämfört med Flyets klibbalskärr är området mindre till ytan och mera splittrat, och dessutom har dess naturtillstånd förändrats bl.a. av att marken har jämnats ut, det har spridit sig prydnadsväxter dit och trädbeståndet har gallrats. På basis av vegetationen kan det betraktas som en lund där det växer skogsalm och de fuktigaste delarna kan betraktas som källpåverkat örtskärr och klibbalsmad, där det dock inte förekommer arter som är typiska för klibbalskärr, som är en naturtyp som är skyddad enligt naturvårdslagen (29 §). Matilainen m.fl. (2009) bedömer att det på området finns enligt skogslagen (10 §) särskilt viktiga livsmiljöer ”bördiga mindre lundområden” (figurerna 2 och 4) och ”ört- och gräskärr, ormbunkskärr och lundkärr” (figur 3). Klibbalsmaderna är i hela landet och i södra Finland klassificerade som sårbara (VU) och skogsalmslundarna som akut hotade (CR) naturtyper (Raunio m.fl. 2008). Skogsalm (*Ulmus glabra*) är fridlyst då den förekommer i naturtillstånd (naturvårdsförordningens bilaga 3a) och är en hotad art på riksnivå (förordningens bilaga 4). I bedömningen av hotstatus år 2010 är den klassificerad som en sårbar (VU) art (Rassi m.fl. 2010). Det rekommenderas att strandskogsområdets särdrag bevaras, fastän det som naturtyp inte är helt i naturtillstånd eller ens särskilt representativt.

Sydväst om kasernområdet växer en grupp grova ekar som enligt Matilainen m.fl. (2009) skulle kunna uppfylla kriterierna för den i naturvårdslagen (29 §) skyddade naturtypen trädgrupp 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 rekommenderas ändå att de ska bevaras. Badstranden har gjorts genom att sand har hämtats till området. Därför kan den inte betraktas som sandstrand i naturtillstånd, som hör till de naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen (29 §).

I fågelkartläggningen år 2010 (Ekroos 2010) konstaterades häckande trastsångare (*Acrocephalus arundinaceus*) i vassruggarna vid stranden. Enligt bedömningen av hotstatus år 2010 är den en sårbar (VU) art (Rassi m.fl. 2010). Av andra beaktansvärda arter som har noterats på området är stenknäck, rördrom och stare enligt den nya bedömningen livskraftiga arter, likaså mindre hackspett och gråspett som båda söker föda på området och eventuellt också häckar där. Strandskogen och vassruggarna vid stranden kan med tanke på fågelbeståndet anses vara av lokal betydelse. Den smala remsa som löper norrut från kasernområdet längs stängslet erbjuder lämpliga habitat för fjärilar som trivs i solgass (Pöyry Environment Oy 2008a). De ädla lövträden och hålträden på planområdet borde i mån av möjlighet bevaras, för i dem lever en mångsidig insektfauna och de erbjuder boplatser för fåglar och eventuellt fladdermöss.

I den fladdermusutredning som gjordes på planområdet år 2012 påträffades sex fladdermusarter: nordisk fladdermus, mustaschfladdermus/Brandts mustaschfladdermus (räknades som en art), vattenfladdermus, trollfladdermus, stor fladdermus och gråskimlig fladdermus (Hagner-Wahlsten 2012). Det är sannolikt att även långörod fladdermus förekommer på utredningsområdet. Det gjordes ett mycket stort antal fladdermusobservationer. Föröknings- och rastplatser för fladdermöss hittades i byggnaderna 28 och 27 (objekt 1 och 2, Figur 7). Det är enligt naturvårdslagen (49 §) förbjudet att förstöra och försämra sådana platser. På utredningsområdet hittades ett viktigt födoområde (objekt 3,

Figur 7) och två andra områden som används av fladdermöss (objekt 4 och 5, Figur 7). Det viktiga födoområdet ska bevaras enhetligt. Flyttande fladdermöss förekommer på området på både våren och hösten.



Figur 7. Områden som är viktiga för fladdermöss (BatHouse Oy 2012).

I fjärilsutredningen år 2011 och 2012 observerades sammanlagt 865 fjärilsarter av vilka åtta är klassificerade som hotade och 28 missgynnade (Kullberg 2012). Planområdet konstaterades vara värdefullt beträffande ädla träd, lund- och kulturmiljöer (Figur 8). De betydelsefullaste arterna var almögonlappmal (*Bucculatrix albedinella*, starkt hotad och särskilt skyddskrävande art) och oxtungegallmott (*Epascestria pustulalis*) som för första gången i Finland observerades som stadigvarande. På området noterades dessutom hotade fjärilar som lever på ek samt på torrängs- och ängsområden.



Figur 8. Särskilt beaktansvärda områden med tanke på fjärilar (Kullberg 2012).

Gul avgränsning: ängsvegetation

Blå avgränsning: högrötsvegetation där bland annat vallört förekommer

Vita avgränsningar: almar på vilka almögonlappmalens (*Bucculatrix albedinella*) puppkammare noterades

Röda områden: platser där oxtunga (*Anchusa officinalis*) växer

A-C: ljusfällornas placering

1-6: betesfällornas placering.

3.2.3 Markgrund och grundvatten

Området utgör en del av Salpausselkäåsens sluttning som sluttar svagt mot söder. Väster om området, på Ekåsens sjukhusområde, finns upp till 40 meter tjockt med sand ovanpå ett cirka fem meter tjockt gruslager. På norra sidan om huvudåsen är jordmånen mera omväxlande och det förekommer speciellt morän och gyttjelera på området. På den södra sidan består jordmånen främst av finkorniga jordarter såsom mo, finmo och gyttjelera.

På garnisonsområdet har eventuellt fyllnadsjord eller delar av rivna byggnader använts. Enligt observationer vid besök på platsen finns det tegel i marken, speciellt på oasfalterade gator och på området med lagerbyggnader i västra delen av området. Enligt information från Geologiska forskningscentralen (kartblad 2014) består området främst av sand och åsens randbildningar. Strandområdet består av gyttja.

Planområdet ligger delvis på Björknäs grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (klass I, kod 0183551). Björknäs grundvattenområde utgör en del av Salpausselkä I och sträcker sig från Ekenäs centrum cirka 5 km mot nordost. Grundvattenförekomsten är av typen randbildning med utströmmande vatten som vid sina norra, sydvästra och nordvästra delar gränsar till bergsryggar. Materialet i huvudryggen, speciellt vid den nordvästra sluttningen, har god vattenledningsförmåga och domineras av grus. Utanför huvudryggen är skiktjocklekarna tunnare än i själva huvudryggen och grundvattnet ligger nära markytan. På grundvattenområdet finns två vattentäkter: Björknäs och Tammetti.

Det finns relativt litet information om grundvattenförhållandena på Dragsvikstrandens planområde. Så gott som alla observationsrör på Björknäs grundvattenområde finns ganska långt borta från planområdet och ger därför ingen exakt information om grundvattenförhållandena just på planområdet. Dessutom har tidigare undersökningar varit koncentrerade främst till området norr om Karisvägen.

På planområdet finns det enligt jordartskartan inte några lertäckta områden som generellt kan möjliggöra förekomst av s.k. inneslutet grundvatten. För byggande på området skulle inneslutet grundvatten ställa många ramvillkor, som måste beaktas för att bevara grundvattenförekomstens vattenavgivningskapacitet och vattenkvalitet.

Våren 2012 kontrollerades förekomsten av källor på planområdet. I den västra delen konstaterades en liten, rostig utströmning av grundvatten under byggnad 43, vid kanten av en tidigare åker. Härifrån strömmade litet vatten nedåt längs ett dike på våren (Figur 9). Intill platsen där vatten strömmar ut finns en jordhög och i vegetationen ingick vallört. Väster om byggnad 14 vid kanten av diket finns en fuktig sänka där vattnet är rostigt och kan vara påverkat av framsippande vatten (Figur 10). Ingendera platsen har betraktats som en sådan källa i naturtillstånd som avses i vattenlagen (2 kapitlet 11 §). Små arealer med framsippande vatten urskiljs också i östra delen av planområdet vid kanten av en våtmark där det växer klibbal.



Figur 9 (vänster). Utströmmande grundvatten söder om byggnad 43.
Figur 10 (höger). Utströmmande grundvatten väster om byggnad 14.

3.2.4 Dagvatten

Den nuvarande hanteringen av dagvatten på området är främst baserad på öppna diken samt infiltrering av dagvatten. Mängden dagvatten på området kommer att öka till följd av planläggningen. I samband med detaljplaneringsarbetet gjordes en undersökning av dagvattnet på området (Pöyry Finland Oy 2013a). Utredningen behandlade för området lämpliga metoder att hantera dagvattnet.

Enligt dagvattenutredningen ligger en del av planområdet delvis eller helt på grundvattenområde som är betydelsefullt för vattenförsörjningen eller inom dess skyddszon där direkt infiltrering av dagvatten från parkeringsområden eller vägområden inte kan rekommenderas. Grundvattenområdets gräns går genom planeringsområdet i riktning nordost-sydväst. På grundvattenområdet kan vattnet från vägarna avledas via öppna diken, om infiltrering av vatten i grundvattnet förhindras. Takvatten kan infiltreras på grundvattenområde, om marken är vattengenomsläpplig och det finns tillräckligt med utrymme på tomten.

Området söder om planeringsområdet har branta terrängformer och jordarterna är erosionskänsliga. Gårdsområdena lämpar sig för infiltrering av takvatten, fränsett

planeringsområdets sydvästra hörn. Det är skäl att skydda de öppna diken från erosion till exempel med stensättning. Nedanför sluttningarna kan dagvattnet bromsas upp.

Området ligger nära havet, så en uppbromsning av vattnet har ingen stor betydelse för dagvattennätet eller flödestopparna. Dagvattnet kan avledas i öppna diken på strandområdet i de nuvarande fårorna.



Figur 11. Metoder för hantering av dagvatten områdesvis enligt dagvattenplanen. Preliminära dragningar av dagvattennät och öppna diken är markerade med mörk färg.

3.3 Byggd miljö

3.3.1 Byggd kulturmiljö

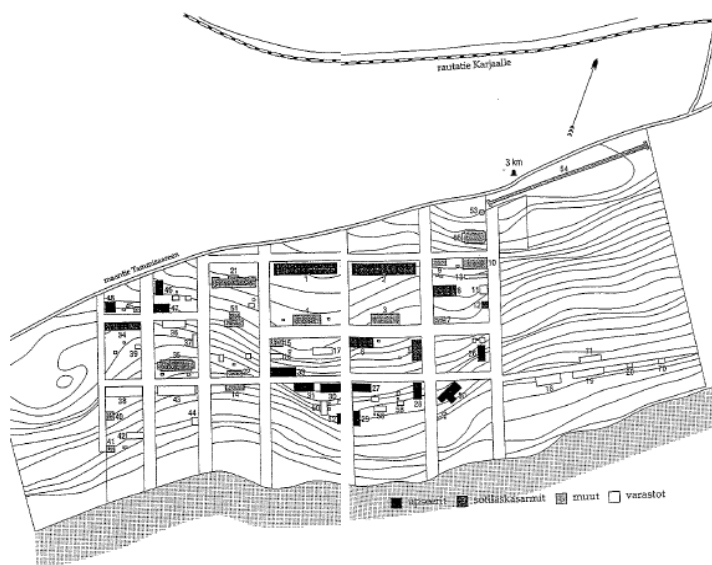
Dragsviks kasernområde är klassificerat som en kulturmiljö av riksintresse. Kasernområdet i Dragsvik byggdes för de ryska trupperna 1911–12. Kasernområdet har fungerat snarare som logements- än försvarspunkt. Garnisonsområdet erbjöd logement för både soldater, officerare och tjänstefolk. Kasernerna är byggda av renmurat rödtegel. Det finns sammanlagt ett trettiotal byggnader på garnisonsområdet. I anslutning till kasernområdet, på dess västra sida, finns Ekåsens psykiatriska sjukhus, som 1924 till en början fanns i tegelkaserner som ryssarna hade byggt. På området finns dessutom bl.a. ett antal bostadsbyggnader för personalen från 1940- och 1950-talet.

I Dragsvik kan man se drag av både rutplane- och trädgårdsstadsprincipen. Vägnätet och placeringen av byggnaderna följer tämligen noggrant rutplanepincipen, men byggnaderna är placerade följsamt i förhållande till terrängen. Garnisonsområdets landskapsmässiga drag består av gräsplaner och planterade träd- och buskgrupper. Områdets kulturhistoriskt mest betydande miljödrag är axialitet, vyer mot havet, parkkaraktär och öppna grönområden. På området finns också många stora, gamla tallar och ädla träd samt alléer som är en del av områdets kulturhistoriska miljö.

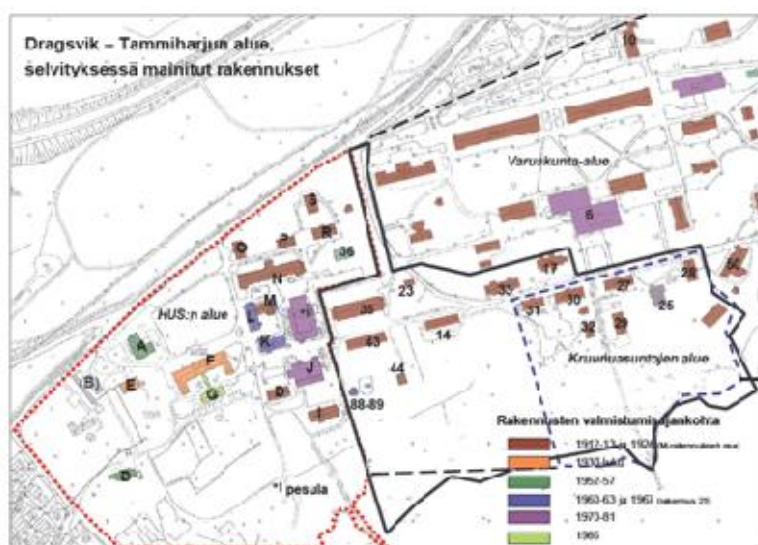
Största delen av planområdets byggnader är kasernbyggnader som uppfördes under åren 1912–13 (Figur 13). Byggnaderna 27, 28, 29, 30, 31, 32 och 33 är tidigare bostadskaserner för officerare i östra delen av planområdet. Till byggnaderna 30 och 31 hör två låga tillbyggnader. I den ena av dem har det funnits ett dagem. Mellan byggnaderna 30 och 32 finns en gammal

iskällare. Norr om Garnisonsgatan finns en gammal kålkällare (17). I västra delen av planområdet finns ett tidigare häststall (35) och ett hästsjukhus (43) som numera är lager. Bredvid nyssnämnda byggnader finns en gammal bastu (14) som numera är undervisningslokal samt ett tidigare bönehus eller tsasouna (23). I södra delen av planområdet finns pumpstation-reningsverk för avloppsvatten (88–89) samt ett gammalt ammunitionslager (44).

Byggnadsbeståndet på planeringsområdet och i dess omgivning har behandlats mera ingående i den områdesinventeringsrapport som har utarbetats över området (Pöry CM Oy 2008). Områdets landskapsvärden har granskats i en landskapsutredning (Pöry Environment Oy 2008b). Under detaljplanearbetets gång gjordes en noggrannare värdebestämning (Pöry Finland 2012b) för följande byggnader: den tidigare kålkällaren, den tidigare tsasounan, det tidigare häststallet och det tidigare hästsjukhuset. Enligt värdebestämningen borde kålkällarens och tsasounans byggnader förses med skyddsbe-teckningar i detaljplanen. För häststallet och -sjukhuset är ett skyddskrav enligt utredningen inte ovillkorligt.



Figur 12. Karta över garnisonsområdet år 1913.



Figur 13. Tidpunkter då byggnaderna i Dragsvik-Ekäsen har blivit färdiga enligt områdesinventeringen (Pöry CM Oy 2008). Planområdets ungefärliga avgränsning med svart.

3.3.2 Service

På planeringsområdet och i dess omedelbara närhet finns ingen service. Närmaste service finns huvudsakligen i Ekenäs centrum.

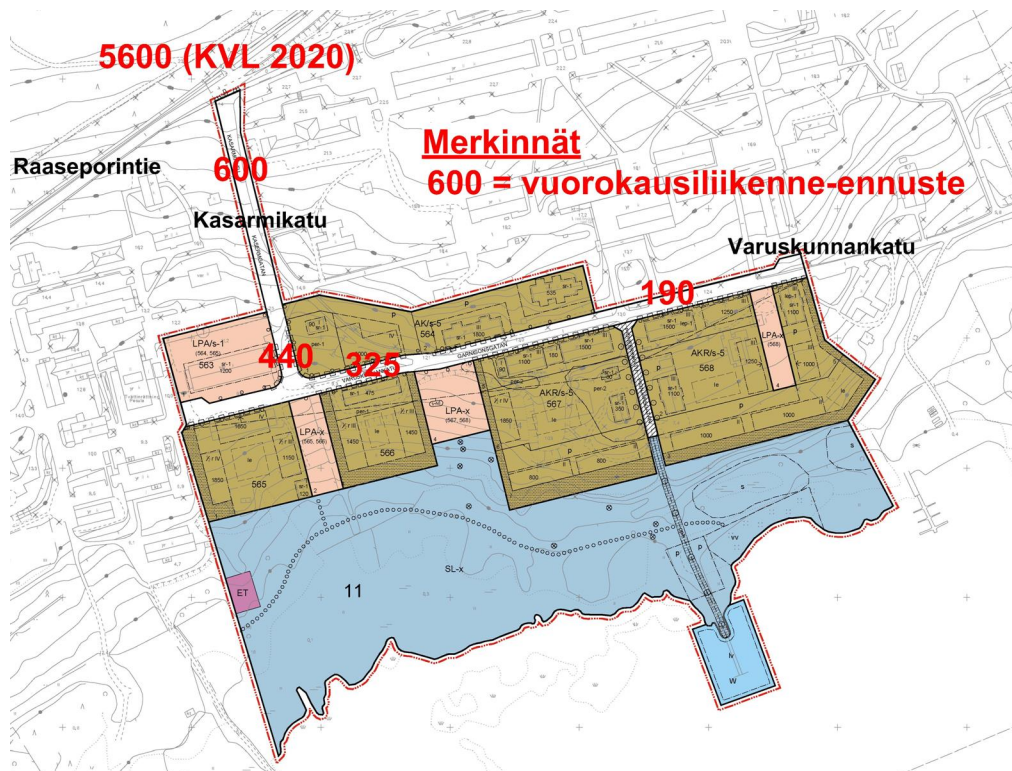
3.3.3 Trafik

Områdets trafik har granskats i ramplansfasen samt i samband med detaljplanearbetet. Trafikmängden har bedömts med hjälp av Miljöministeriets publikation "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa" (Kalenoja m.fl. 2008).

Biltrafik på Dragsvikstrandens detaljplaneområde

Detaljplaneområdets trafik bedöms bli cirka 600 bilar/dygn. Planeringsområdet ansluts till vägnätet och Raseborgsvägen via Kaserngatan. Trafiken på Raseborgsvägen (år 2020) har bedömts till 5600 bilar/dygn.

Korsningen mellan Raseborgsvägen och Kaserngatan är en öppen T-korsning. Korsningens funktion vid morgon- och kvällsrusningen har bedömts med programmet Capcal. I båda situationerna fungerar korsningen mycket bra på servicenivå A, varvid maximiköerna på Kaserngatan blir cirka 1–2 bilar och den genomsnittliga fördröjningen cirka 11 sekunder. Från Raseborgsvägen uppkommer ingen köbildning i någonda färdriktningen. Det finns utrymme för trafiken att nästan tredubblas (trafiken i alla köriktningar ökar med samma procentandel).



Figur 14. Prognos för dygnstrafiken (GDT) på Dragsviksområdet år 2020.

Dragsvik-Ekåsen, ramplan

I ramplanen (Pöyry Environment 2009) anges nybyggnationen bli 76 800–86 800 m² våningsyta, varav 30 000–40 000 m² våningsyta är för service. I servicekvarteret söder om riksväg 25 hade man planerat att placera stadens service (t.ex. nytt stadshus, bibliotek) samt olika affärsutrymmen (dagligvaruaffär, utrymmeskrävande affärslokaler).

Korsningen mellan Dragsviksvägen och Raseborgsvägen hade planerats bli en fyrvägsrondell där en korsningsarm skulle leda till riksväg 25. I prognosen hade korsningens största trafik per timme uppskattats till 1145 bilar/h, vilket motsvarar cirka 11 450 bilar/dygn. I undersökningen av förmedlingskapaciteten fungerade korsningen bra. Bilköerna var som längst cirka 20 meter och fördröjningen var i genomsnitt mindre än 11 sekunder. Beträffande förmedlingskapaciteten hade korsningen gott om utrymme för ökad trafik.

Trafikbelastningen till följd av Dragsvikstrandens detaljplaneområde är bara en bråkdel jämfört med ramplanens prognos. Områdets trafik går både mot Ekenäs centrum och mot riksvägen. Om man ändå antar att hela trafiken går mot riksvägen, ökar detaljplaneområdet trafiken mellan Raseborgsvägen och riksvägen med cirka 60–70 bilar/topptimme då båda köriktningarna räknas. Behovet att förbättra korsningen mellan riksvägen och Dragsviksvägen till en planskild korsning påverkas inte av att Dragsvikstrandens detaljplaneområde förverkligas, utan det beror på trafikökningen på riksväg 25 (nuvarande trafik 12 834 bilar/dygn, GDT 2011) och delvis också på den fortsatta utvecklingen av Dragsviksområdets markanvändning och hur starkt den utvecklas.

Kollektivtrafik

Detaljplaneområdets kollektivtrafik är baserad på Raseborgsvägens busstrafik som består av cirka 30 linjeturer/riktning. De närmaste hållplatserna som betjänar planeringsområdet finns vid Ekåsens sjukhus cirka 200–250 m från Kaserngatans korsning. Till hållplatsen finns det gångförbindelse via övergångsställen längs en gång- och cykelväg på norra sidan om Raseborgsvägen.

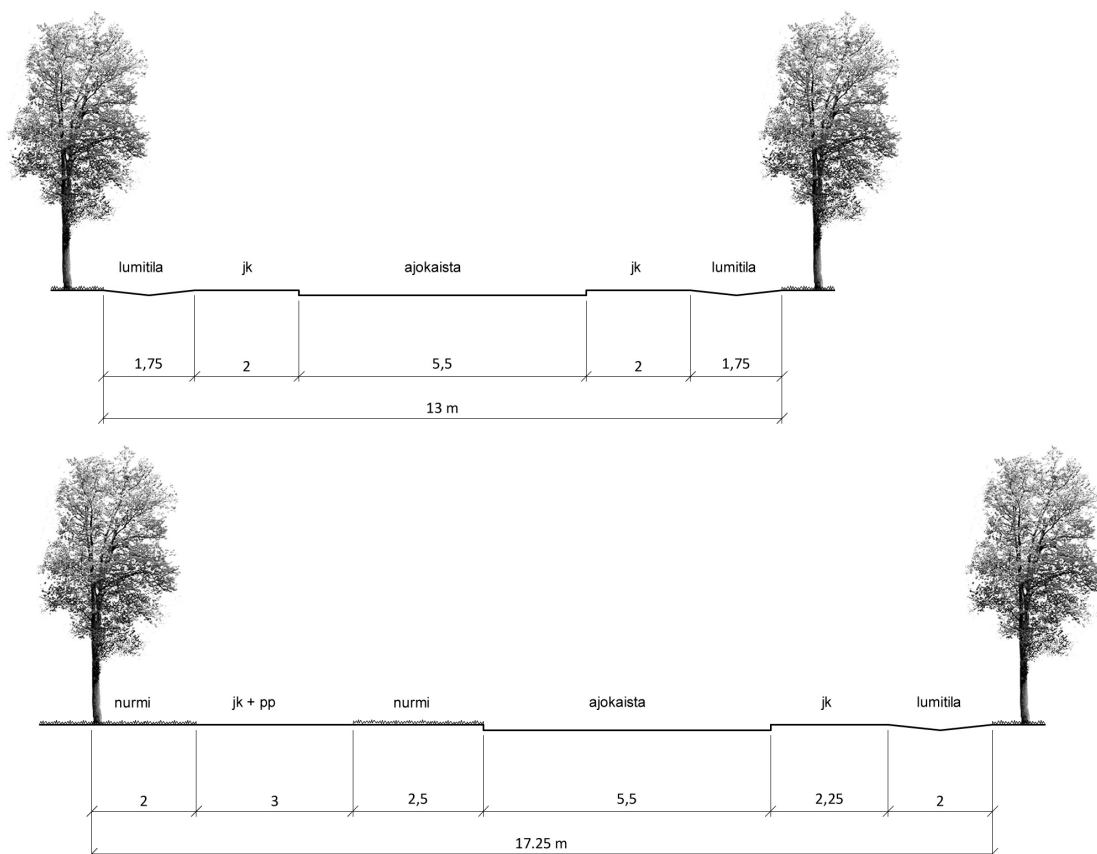
Antalet resor med kollektivtrafiken på området har uppskattats till cirka 50 resor med kollektivtrafik/dygn, om antalet resor utvecklas enligt områdets typiska fördelning av resor.

Gång- och cykeltrafik

Då detaljplanen förverkligas byggs trottoarer längs Garnisonsgatan på båda sidorna om gatan. Cykeltrafiken går längs Garnisonsgatan. Gatan är en fridfull tomtgata. Intill Kaserngatan på den västra sidan byggs en kombinerad gång- och cykelväg. På den östra sidan byggs en trottoar vid väggkanten. På norra sidan om Raseborgsvägen finns en gång- och cykelväg som leder till Ekenäs centrum. Vid korsningen med Kaserngatan byggs ett övergångsställe över Raseborgsvägen.

Nedan ges exempel på gatutvärnsnitt för trafikregleringen vid Garnisonsgatan och Kaserngatan.

Antalet resor per cykel och till fots har uppskattats till cirka 130 resor/dygn.



Figur 15. Den övre bilden är ett exempel på ett gatutvårsnitt från den kommande Garnisonsgatan, den nedre bilden från Kaserngatan.

Slutsatser

Dragsvikstrandens planerade detaljplaneområde har liten inverkan på belastningen av det omgivande trafiknätet och orsakar inga problem för trafiken. Därmed finns inga trafikmässiga hinder för att förverkliga detaljplanen.

3.3.4 Rekreation

På området finns rikligt med parkliknande grönområden samt en liten badstrand. I södra delen av planeringsområdet finns en friluftsled.

3.3.5 Samhällsteknisk försörjning

I samband med detaljplaneringen har det gjorts en utredning av områdets kommunal teknik och dess inverkan på planeringen (Pöyry Finland Oy 2013b).

På planeringsområdet finns den nuvarande pumpstationen för områdets avloppsvatten. Garnisonsrådets huvudavlopp löper genom planområdet och avloppet från HNS sjukhusfastighet är anslutet till ett självfallsavlopp som leder till pumpstationen. Områdets vattenledningar och avlopp ägs av Senatsfastigheter och försvarsmakten administrerar och opererar näten. Raseborgs Vatten äger och opererar den nuvarande pumpstationen för avloppsvatten. Så gott som hela vatten- och avloppsnätet är byggt av plastmaterial. Vattenledningsnätet är nästan helt förnyat och är enligt operatören i gott skick. Avloppsnätet

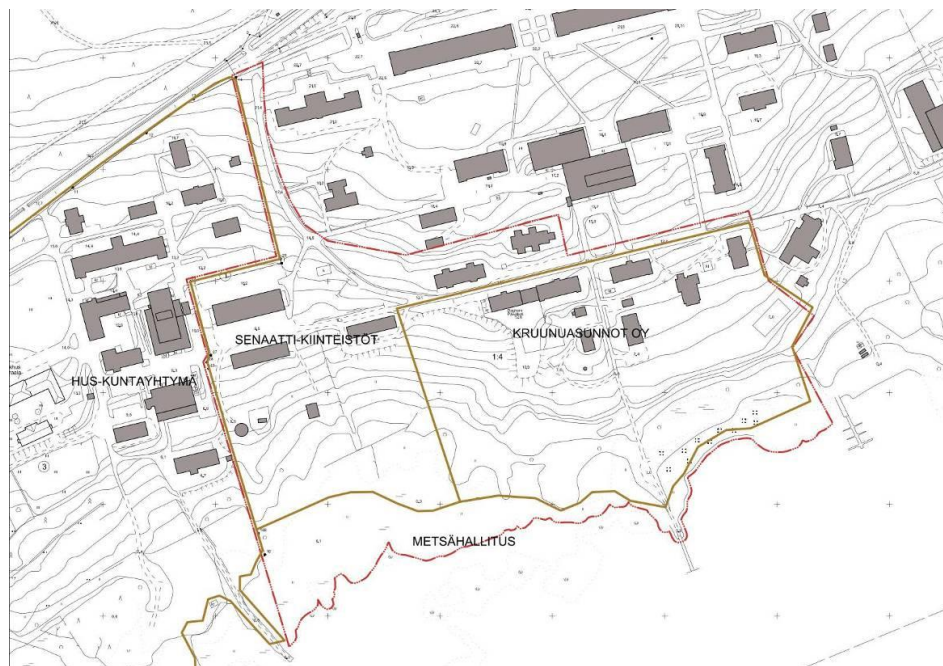
är också i funktionsdugligt skick, men i nätet finns fortfarande delvis gamla avsnitt som inte har iståndsatts.

De befintliga vatten- och avloppsledningarna på området kan inte utnyttjas i samband med att området utvecklas. I samband med att området utvecklas blir man tvungen att förnya pumpstationsarrangemangen. En ny huvudpumpstation som ska ersätta den nuvarande måste placeras vid västra kanten av området som planläggs. I dimensioneringen av den nya pumpstationen måste man beakta anslutningen av det kommunala avloppsnätet från Raseborgsvägens riktning. Det nya planområdets matarvattenledning byggs från Raseborgsvägen vid områdets västra kant. Man blir tvungen att bygga nya tappvatten- och avloppsnät på området och fastigheterna ingår anslutningsavtal med områdets vattentjänstverk.

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

3.3.6 Markägförhållanden

Området är gammalt kasernområde som förvaltas av dels Senatsfastigheter, dels Kronobostäder Ab (Figur 16).



Figur 16. Markägförhållanden på planeringsområdet. Detaljplaneområdets gräns anges med röd streckad linje

3.4 Planer, beslut och utredningar som rör planeringsområdet

3.4.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Statsrådet fattade den 30.11.2000 beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen och de reviderades 13.11.2008. De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.3.2009. Enligt markanvändnings- och bygglagen bör ett förverkligande av de riksomfattande målen för områdesanvändningen främjas i statliga myndigheters verksamhet, i landskapsplaneringen och i kommunernas planläggning. Målens styrande verkan sträcker sig alltså ända till detaljplaneringen.

Denna detaljplan främjar de av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen speciellt beträffande fungerande regionstruktur, enhetligare samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet samt kultur- och naturarv, rekreation och naturresurser.

3.4.2 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde Nylands landskapsplan 8.11.2006. Planeringsområdet är i landskapsplanen anvisat som område för försvarsmakten (EP). I planbestämmelsen konstateras att om ett område med nära anslutning till tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner.

I landskapsplanen är området också till stor del utmärkt som ett viktigt område med tanke på vårdande av kulturmiljön och landskapet. I den mera detaljerade planeringen av området måste man beakta att kulturmiljöns särdrag ska skyddas och värdefulla landskaps- och kulturvärden bevaras. I den mera detaljerade planeringen måste man bedöma och samordna markanvändning enligt det användningsändamål som finns anvisat i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturvärden.

Norr om planeringsområdet, från sydväst mot nordost löper ett grönförbindelsebehov som är anvisat i landskapsplanen. I samband med den noggrannare planeringen måste man se till att förbindelsen bevaras eller förverkligas på ett sätt som tryggar möjligheterna till rekreation och friluftsliv, områdets landskapsvärden, bevarande av värdefulla naturobjekt samt arternas möjligheter att röra sig på området. Vid dimensioneringen av grönförbindelsen ska uppmärksamhet fästas vid förbindelsens betydelse som en del av det ekologiska nätverket samt samordningen av regionala och lokala rekreationsbehov så att befintliga obebyggda områden som är reserverade eller lämpliga för rekreation om möjligt i den noggrannare planläggningen reserveras för rekreation.

Området är delvis grundvattenområde. Åtgärder som rör området måste planeras så att de inte permanent minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.

En förnyelse av Nylands landskapsplan pågår. I den andra etapplandskapsplanen är det fråga om en ny granskning av de fastställda Nylands landskapsplan och Nylands första etapplandskapsplan samt Östra Nylands helhetslandskapsplan. Landskapsfullmäktige godkände planen i mars 2013. Planen är nu vid Miljöministeriet för att fastställas. I förslaget till landskapsplan (daterad 4.3.2013) har på planeringsområdet anvisats ett med tanke på vårdandet av kulturmiljön viktigt område, väg eller objekt som är betydelsefullt på riksnivå (RKY 2009).



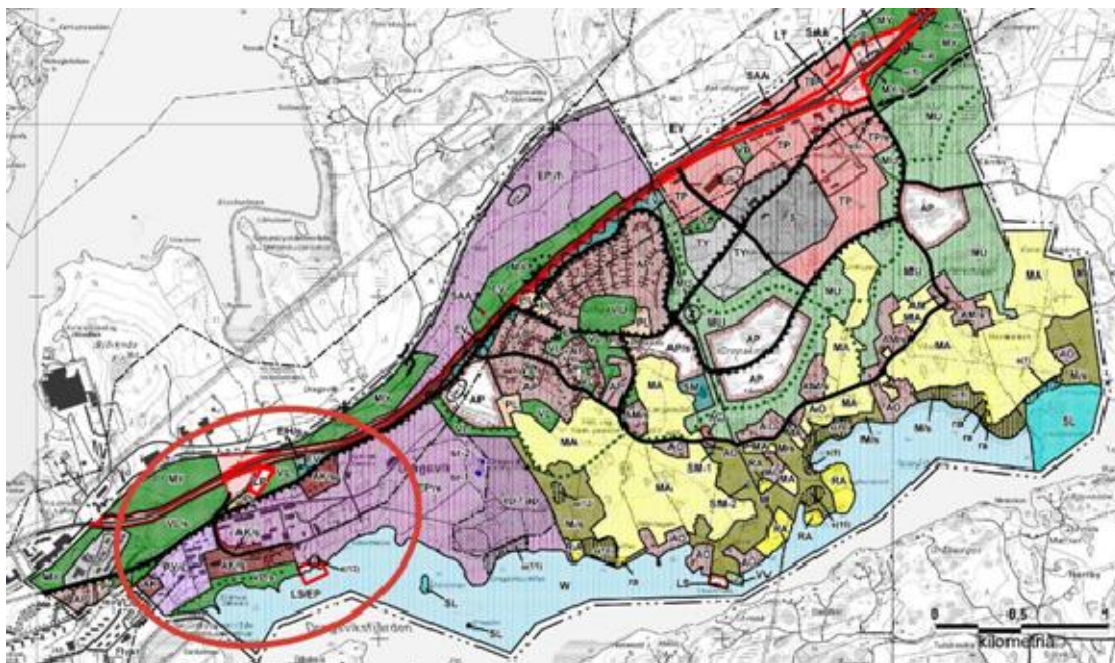
Figur 17. Utdrag ur Nylands landskapsplan. (Nylands förbund 2011)



Figur 18. Utdrag ur förslaget till Nylands 2:a etapplandskapsplan. (Nylands förbund 2013)

3.4.3 Generalplan

Ekenäs stadsstyrelse godkände den delgeneralplan som gäller på området 17.1.2006. Delgeneralplanen saknar rättsverkan. Planeringsområdets strandområde är i delgeneralplanen utmärkt som område för närrekreation. På strandområdet har en friluftsled anvisats. Planeringsområdets norra del är i delgeneralplanen anvisad som område för flervåningshus. Områdena för närrekreation och områdena för flervåningshus är i delgeneralplanen anvisade som områden där natur- och kulturvärden ska bevaras (/s). På områdena för flervåningshus ska de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och vid reparations- eller ändringsarbeten på dem får deras kulturhistoriska värde inte förstöras eller ändras. För byggnads- och reparationsarbeten som ska göras måste utlåtande av landskapsmuseet begäras.



Figur 19. Utdrag ur delgeneralplanekartan. (WSP LT-konsultit Oy)

3.4.4 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 19.8.2010.

3.4.5 Baskarta

Baskartan uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning 1284/99.

3.4.6 Byggförbud

Området är inte försatt i byggförbud på grund av planläggningen.

4 DETALJPLANENS PLANERINGSSTADIER

4.1 Start av planeringsarbetet för detaljplanen och beslut som berör planen

Arbetet med att utarbeta en detaljplan startade på initiativ av områdets markägare, Kronobostäder Ab och Senatsfastigheter. Stadsstyrelsen i Raseborg beslutade om att starta detaljplaneringen 24.8.2009. Kungörelse om att detaljplanen är anhängig gavs 28.10.2009 på kommunens anslagstavla och i lokaltidningarna.

4.2 Intressenter

Intressenter är områdets markägare samt de vilkas boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av detaljplaneändringen. Intressenter är dessutom också myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter vid uppgörande av den här detaljplaneändringen har speciellt varit:

- Planeringsområdets och de angränsande områdenas markägare och arrendatorer
- Planeringsområdets och näromgivningens invånare, föreningar och företag
- Invånarna i Raseborgs stad
- Byggnads- och miljönämnden i Raseborgs stad
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Museiverket
- Landskapsmuseet

4.3 Planerings- och beslutsstadier samt förfaranden för deltagande

Detaljplanen har behandlats i den arbetsgrupp som har tillsatts för projektet. I arbetsgruppen har ingått representanter för Raseborgs stad, Senatsfastigheter, Kronobostäder Ab, Dragsviks garnison samt HNS-fastigheter.

Vid Raseborgs stad har arbetet övervakats först av Raseborgs stadsplaneringschef Kukka-Maaria Luukkonen och senare stadsplaneringsarkitekt Simon Store. Från staden har dessutom flera andra tjänsteinnehavare deltagit i arbetet. Från konsulten har följande personer deltagit i arbetet med planen: DI Pasi Rajala, arkitekt Heikki Hirvonen, arkitekt Sampo Perttula, arkitekt Perttu Pulkka, arkitekt Laura Hietakorpi, arkitekt Pekka Mäkelä och landskapsarkitekt Inka Kytö. Särskilda utredningar har gjorts inom Pöyry-bolaget av Soile Turkulainen (naturutredningar), Heidi Ahlgren och Kaisa Junkkonen (landskapsutredning), Noora Hyyryläinen (förorenad mark), Maria Favorin och Katriina Keskitalo (grundvattenförhållanden), Leena Suomela (Dragsvik-Ekåsens områdesinventering), Matti Veijovuori (bestämning av byggnadernas värde), Ritva Rissanen (konditionsgranskning av byggnaderna), Olli Vepsä (vattentjänster), Leena Sänkiaho (dagvatten), Leo Jarmala (trafik). Inventeringen av fornlämningar har gjorts av Mikroliitti Oy (Timo Jussila), fladdermusutredningen av BatHouse Oy (Nina Hagner-Wahlsten), fjärilsutredningen av Jaakko Kullberg och fågelutredningen av Johan Ekroos.

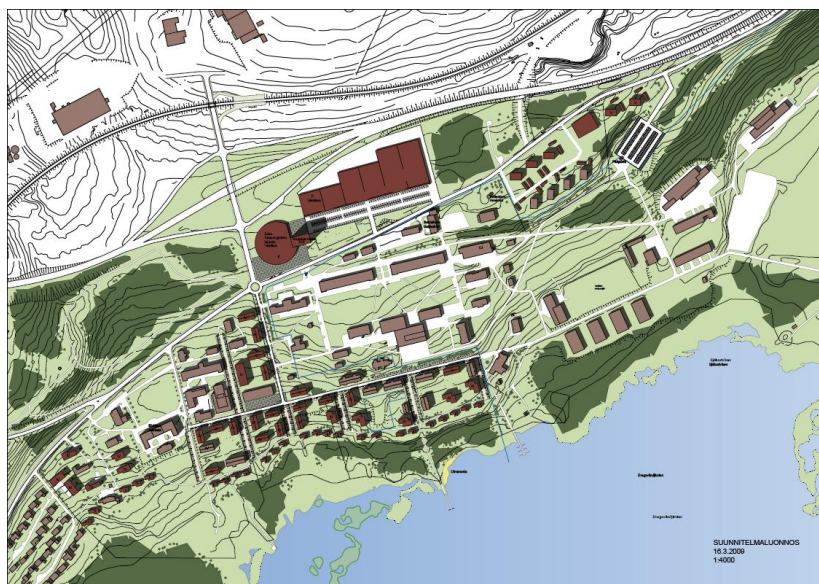
Meddelande om de olika faserna av planläggningen har getts i lokaltidningen, på stadens webbplats och på stadens anslagstavla.

4.3.1 Undersökta alternativ

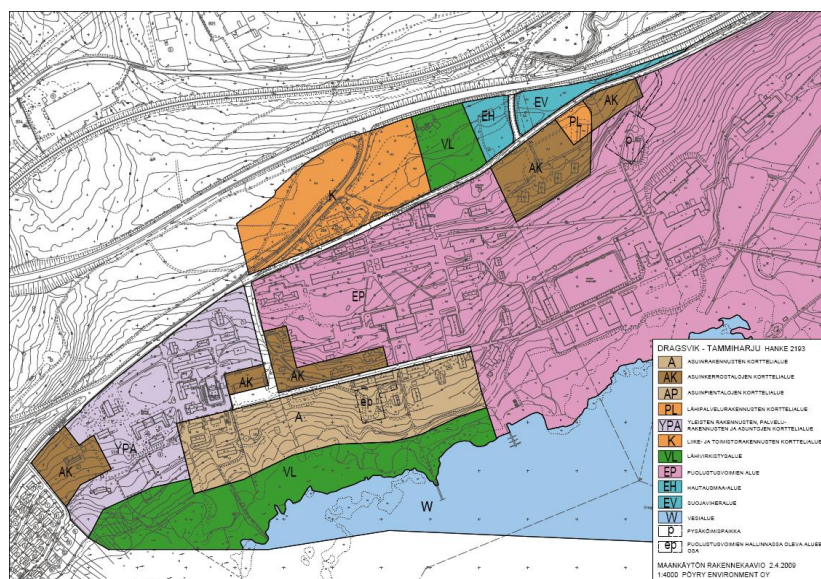
Olika alternativ för markanvändningen på området har behandlats i samband med ramplanen (Pöyry Environment Oy 2009). De alternativ som undersöktes i samband med ramplanen omfattade varierande byggnadstyper från småhusdominerat byggande till främst flervåningshus.

Utgående från en bedömning och jämförelse av konsekvenserna av alternativen beslutade man sig i ramplanen för en lösning baserad på främst flervåningshus. Den slutliga ramplanslösningen samt ett strukturschema för markanvändningen i ramplanen presenteras nedan (Figur 20, Figur 21).

Ramplanen har utgjort stöd och utgångspunkt för detaljplaneringen, men detaljplanens markanvändningslösning har utvecklats under arbetet med planen. I samband med detaljplanearbetet har man utöver byggsätt också undersökt olika alternativ för placering av kompletteringsbyggnation och dess förhållande till det befintliga byggnadsbeståndet. Under planeringsprocessen har också markanvändningslösningar med olika skyddsgrad undersökts.



Figur 20. Ramplan (Pöyry Environment 2009).



Figur 21. Strukturschema för ramplanens markanvändning (Pöyry Environment 2009).

4.3.2 Detaljplaneutkast

Detaljplaneutkastet och därtill hörande beredningsmaterial behandlades i Raseborgs samhällstekniska nämnd 25.8.2010. Beredningsmaterialet var framlagt 29.10–30.11.2010.

Intressenterna lämnade in åsikter om planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och utlåtanden om utkastet begärdes av stadens förvaltningar och olika myndigheter. Bemötanden av åsikter och utlåtanden gjordes upp.

4.3.3 Förslag till detaljplan

Utgående från responsen på detaljplaneutkastet började man utarbeta ett förslag till detaljplan. Detaljplaneförslaget fanns i enlighet med MBF 27 § officiellt framlagt 20.10–8.11.2011.

Intressenterna framförde skriftliga anmärkningar om förslaget. Behövliga utlåtanden om förslaget begärdes av stadens förvaltningar och olika myndigheter. Bemötanden av anmärkningar och utlåtanden gjordes upp. Det kom sammanlagt 11 utlåtanden och en anmärkning om detaljplanen. Responsen gällde exempelvis byggnadsskyddet och naturmiljöns värden (bl.a. fjärilar och fladdermöss).

Utgående från respons och utlåtanden om detaljplanens beredningsmaterial och stadens beslut samt kompletterande utredningar började man utarbeta ett uppdaterat (2:a) förslag till detaljplan. I det uppdaterade förslaget till detaljplan har man beaktat utlåtandena och anmärkningarna om det tidigare förslaget till detaljplan. Naturmiljöns värden har beaktats till exempel genom ändring av strukturen i den södra delen av planområdet, genom att anvisa planområdets södra del som naturskyddsområde (SL-1), anvisa beteckningar som tryggar fjärilarnas och fladdermössens livsmiljöer och anvisa träd som ska skyddas. Fler skyddsvärda byggnader än tidigare har anvisats, sammanlagt 13 byggnader.

Det uppdaterade förslaget till detaljplan behandlades i samhällstekniska nämnden x.x.2013 och i stadsstyrelsen x.x.2013. Detaljplaneförslaget framlades i enlighet med MBF 32 § i 30 dagar. Under framläggningstiden kan anmärkningar mot det 2:a planförslaget lämnas in. Om responsen inte leder till avsevärda ändringar av planen går planen till fullmäktige för behandling och godkännande.

4.3.4 Godkännande av detaljplanen

På basis av utlåtandena och anmärkningarna görs behövliga revideringar av detaljplaneförslaget. Därefter presenteras detaljplanen för Raseborgs stadsfullmäktige för godkännande. Målet är att detaljplanen ska godkännas under år 2013.

Innan detaljplanen godkänns ska staden ingå markanvändningsavtal med markägarna.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Genom detaljplanen skapas kvartersområde för flervåningshus (AK/s-1), kvartersområde för flervånings- och radhus (AKR/s-1), kvartersområde för bilplatser (LPA), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-1), naturskyddsområde (SL-1), område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), vattenområde (W) samt gatuområde.

Kvartersområde AK/s-1 i kvarter 563 ligger norr om Garnisonsgatan. I kvartersområdet får man bygga en ny bostadsbyggnad med fyra våningar. För den har anvisats totalt 3000 m² våningsyta byggrätt. I kvartersområdet får också placeras affärs- och arbetslokaler högst 10 % av kvartersområdets våningsyta. I kvartersområdet har tre byggnader anvisats som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr-1). För en del av kvartersområdet gäller delområdesreserveringen per-1 där avsikten är att förutsättningarna för områdets livsmiljöer för värdefulla fjärilsarter ska bevaras. I kvartersområdet har också anvisats reserveringar för dagvattenavlopp.

Kvartersområdena AKR/s-1 i kvarter 559 ligger söder om Garnisonsgatan, i västra delen av planeringsområdet. I kvartersområdet är det tillåtet att bygga bostadsbyggnader med två, tre, fyra och fem våningar. De nya byggnadernas sammanlagda byggrätt utgör 11 200 m² våningsyta. I kvartersområdena finns sex arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr-1).

För kvartersområdena har anvisats bestämmelser om hur stor del av ytan i byggnadens största våning som får användas i första våningen för utrymme som inräknas i våningsytan (t.ex. (1/2) IV). Byggnaden intill Garnisonsgatan ska byggas så att den når ända fram till kanten på den byggnadsyta som vetter mot gatan. Kvartersområdenas kanter ska utgöra en planterad del av området. På gårdsområdena har riktgivande lek- och vistelseområden anvisats. På tomterna 7–11 har anvisats delområdesbeteckningarna per-1 och per-2, som anger att områdets livsmiljöer för värdefulla fjärilsarter ska bevaras. Kvarterets norra kant är en del av ett större grundvattenområde. I kvarteret har anvisats reserveringar för dagvattenavlopp och områdesdelar har reserverats för avledning av dagvatten. I kvarteret finns en trädrad som ska bevaras intill Pionjärgatan. Byggnadsytorna är anvisade så att de på grund av översvämningrisk inte ligger på lägre nivå än 3,5 m ö.h.

Kvartersområde AKR/s-1 i kvarter 564 ligger söder om Garnisonsgatan, i östra delen av planeringsområdet. I kvarteret är det tillåtet att bygga bostadsbyggnader med två, tre och fyra våningar. De nya byggnadernas sammanlagda byggnadsyta utgör 6 235 m² våningsyta. I kvarteret har tre byggnader anvisats som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader (sr-1).

Kvartersområdenas kanter ska utgöra en planterad del av området. På gårdsområdena har riktgivande lek- och vistelseområden anvisats. Byggnaderna intill kvarterets LPA-kvartersområde ska byggas så att de tangerar den sida av byggnadsytan som anges med en pil. Kvarterets norra kant är en del av ett större grundvattenområde. I kvarteret har anvisats reserveringar för dagvattenavlopp samt områdesdelar reserverade för avledning av dagvatten. I kvarteret finns en trädrad som ska bevaras intill Pionjärgatan. Beträffande den skyddade byggnaden i hörnet av Pionjärgatan och Garnisonsgatan har också anvisats beteckningen lep-1 (Föröknings- och rastplats för fladdermöss. Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra eller försämra platsen), Byggnadsytorna är anvisade så att de på grund av översvämningrisk inte ligger på lägre nivå än 3,5 m ö.h.

Kvartersområdet KTY-1 i kvarter 559 ligger vid korsningen av Kaserngatan och Garnisonsgatan, i nordvästra hörnet av planeringsområdet. I kvartersområdet finns en byggnad som enligt bestämmelserna ska skyddas (gammalt häststall). Ingen nybyggnation har anvisats. I kvartersområdet får placeras affärslokaler högst 40 % av kvartersområdets våningsyta.

LPA-kvartersområdena i kvarter 559 och 564 ligger söder om Garnisonsgatan. Via områdena kan körförbindelse ordnas till de omgivande tomterna. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och deras riktgivande tomtnummer vars bilplatser får placeras på området.

SL-1-område har anvisats vid planeringsområdets södra kant på området mellan bostadskvarteren och havsstranden. Naturskyddsområdet kan användas för rekreation. En skötsel- och användningsplan för området ska utarbetas av markägarna innan kvartersområdena som gränsar till området tas i bruk. I skötsel- och användningsplanen fastställs åtgärder för att skydda områdets naturvärden och principerna för användningen av områdena. En del av naturskyddsområdet är anvisat för behandling av dagvatten. På naturskyddsområdet har dessutom anvisats en friluftsled, områdesdelar reserverade för avlopp, en områdesdel reserverad för badstrand, träd och klubbalsmader som ska skyddas samt en parkeringsplats avsedd att betjäna dem som besöker badstranden och båtbyggnan. Genom naturskyddsområdet finns anvisat en gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik till badstranden och avloppsreningsverket. På den här gatan/vägen är servicekörning tillåten.

ET-område är anvisat vid planeringsområdets västra kant. För pumpstationen för avloppsvatten på området är anvisat en byggrätt på 60 m² våningsyta.

Gatuområde har anvisats för Garnisonsgatan och Kaserngatan. Pionjärgatan är dessutom anvisad som gårdsgata. Till badstranden och avloppsreningsverket leder en gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten.

W-område är anvisat i södra delen av planeringsområdet. På vattenområdet finns anvisat en områdesdel där båtbyggor får placeras (lv).

5.2 Byggnadsskydd

I detaljplanen har sammanlagt 13 byggnader anvisats som skyddade med beteckningarna sr-1 och sr-2.

Med beteckningen sr-1 har anvisats 12 arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader: den tidigare kålkällaren, tsasunan, ammunitionslagret, den tidigare bastubyggnaden, iskällaren samt sju bostadsbyggnader. Byggnaderna får inte rivas och på dem får inte vidtas sådana åtgärder som orsakar betydande förändringar i byggnadens skyddsvärden. Vid planering av väsentliga förändringar ska museimyndigheten kontaktas.

I kvarter KTY-1 559 finns det arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla gamla häststallet som har planbeteckningen sr-2. Byggnaden får inte rivas. På byggnaden får inte vidtas sådana åtgärder som orsakar betydande förändringar i byggnadens skyddsvärden. Vid planering av väsentliga förändringar ska museimyndigheten kontaktas.

Hästsjukhuset på den riktgivande tomten 5 i kvarter AKR/s-1 är i detaljplanen inte anvisat som en byggnad som ska skyddas. Enligt byggnadernas värdebestämning som gjordes i samband med detaljplanearbetet (Pöyry Finland 2012b) är skyddskravet beträffande hästsjukhuset inte absolut. Enligt utredningen har hästsjukhuset, som ligger vid kanten av garnisonsområdet, ingen särskild landskapsmässig ställning och en rivning av det skulle inte nämnvärt förändra områdets totala struktur. Enligt konditionsgranskningen (Pöyry Finland 2012a) är byggnaden i dåligt skick.

I de allmänna bestämmelserna (se 5.5.1) har det getts bestämmelser om hur områdets kulturhistoriska värde ska bevaras.

5.3 Naturskydd

I detaljplanen har man eftersträvat att trygga områdets naturvärden. Strandområdet i planeringsområdets södra del är i planen anvisat som naturskyddsområde (SL-1) som kan användas för rekreation. En skötsel- och användningsplan för området ska utarbetas av markägarna innan kvartersområdena som gränsar till området tas i bruk. I skötsel- och användningsplanen fastställs åtgärder för att skydda områdets naturvärden och principerna för användningen av områdena.

För området som planläggs har anvisats områdesdelar för att trygga fjärlarnas levnadsförhållanden (per-1 och per-2) samt föröknings- och rastplatser för fladdermöss (lep-1). Det är anvisat att den befintliga klubbalsmaden ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på områdets naturtyp är tillåtna (s). På naturskyddsområdet har anvisats träd som ska skyddas och vid Pionjärgatan har anvisats en allé som ska bevaras. Vid planering och bebyggande av grundvattenområde som är viktigt för områdets vattenförsörjning ska skyddet av grundvattenmängden och dess kvalitet beaktas (pv-1). I de allmänna bestämmelserna (se 5.5.1) anges dessutom bestämmelser om grundvattenskyddet.

5.4 Planens dimensionering

5.4.1 Byggrätt

I planen har följande byggrätt anvisats:

Kvarter AK/s-1 563	5 425 m² våningsyta , varav ny byggrätt 3 000 m² våningsyta
Kvarter AKR/s-1 559	14 825 m² våningsyta , varav ny byggrätt 11 200 m² våningsyta
Kvarter AKR/s-1 564	9 935 m² våningsyta , varav ny byggrätt 6 235 m² våningsyta
Kvarter KTY-1 559	1 200 m² våningsyta , varav ny byggrätt 0 m² våningsyta
ET	60 m² våningsyta , varav ny byggrätt 60 m² våningsyta

På planområdet har anvisats byggrätt på sammanlagt **31 625 m² våningsyta** varav ny byggrätt är **20 675 m² våningsyta**.

5.4.2 Bilplatser

Minst 1 bilplats ska reserveras per bostad i flervåningshus eller 1,5 platser per bostad i små bostadshus. För affärslokaler ska reserveras minst 1 bilplats per 40 m² våningsyta och för kontorslokaler 1 bilplats per 80 m² våningsyta.

Bilplatserna är i regel koncentrerade till kvartersområden för bilplatser (LPA) samt ställvis till kvartersområdenas interna parkeringsplatser (p). Vid östra ändan av Garnisonsgatan är det meningen att en del av bostadsparkeringen för kvarter AKR/s-1 564 ska anläggas längs gatan.

5.5 Planbestämmelser

5.5.1 Allmänna bestämmelser för planområdet

I de allmänna bestämmelserna ges bestämmelser för de olika kvartersområdena bland annat beträffande nybyggnation, fasader, gårdar, parkeringsområden eller grundvattenskydd och dagvatten.

De allmänna bestämmelserna för planområdet beskrivs nedan. Detaljplanebeteckningarna och deras bestämmelser beskrivs i kapitel 5.5.2.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För att det kulturhistoriska värdet ska bevaras ska områdets särdrag beaktas vid planering och genomförande av åtgärder som påverkar byggnaderna och den övriga omgivningen. Vid ändringar i byggnader som enligt utmärkningen ska bevaras ska man i god tid höra sig för hos museimyndigheterna. Nybyggen ska planeras så att ändringen inte minskar områdets kulturhistoriska värde och så att byggandet är av så hög kvalitet som möjligt.

I fönsterförsedda trapphus får utrymmen som överstiger 15 m² och får naturligt ljus byggas i varje våning utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan.

Minst 1 bilplats ska reserveras per bostad i flervåningshus eller 1,5 platser per bostad i små bostadshus. För affärslokaler ska reserveras minst 1 bilplats per 40 m² våningsyta och för kontorslokaler 1 bilplats per 80 m² våningsyta.

De gamla träden på området ska beaktas vid planering av byggnaderna och parkerings- och gårdsområdena. Vid val av nya växtarter ska om möjligt redan på området befintliga arter föredras, speciellt vid plantering av träd.

AK-s-1 och AKR-s-1-kvartersområden

Nybyggnationens proportioner, takvinkel, färgsättning och fasader ska anpassas till kvartersområdets skyddade byggnader.

I fasaderna ska ett enhetligt byggsätt följas. Fasadbeklädnaden ska vara av murat tegel. Dessutom kan i någon mån effektmaterial eller -färger användas. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Fasaderna på våningen i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Gårdsbyggnaderna och gårdarnas öppna karaktär ska i mån av möjlighet bevaras. På tomter som gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas så att de blir enhetliga. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

LPA-kvartersområden

På LPA-kvartersområdena ska bilplatserna delas in i mindre delar som avskiljs med hjälp av planterade träd eller buskar med minst 20 meters mellanrum.

KTY-1-kvartersområde

Utomhuslagring är inte tillåten.

Grundvattenskydd

Detaljplaneområdet utgör delvis viktigt grundvattenområde (klass 1) där byggåtgärder eller funktioner som äventyrar grundvattnets kvalitet eller dess mängd ska undvikas.

För grundvattenområdet gäller förbud mot förorening av grundvatten (miljöskyddslagen 1 kap. 8 §) och förbud mot ändring av grundvatten (vattenlagen 3 kap. 2 §) samt förbud mot förorening av marken (miljöskyddslagen 1 kap. 7 §). För åtgärder som påverkar grundvattnets kvalitet och mängd ska vid behov utlåtande av den regionala miljöcentralen begäras.

På område med inneslutet grundvatten tillåts inte byggande av källare. På andra platser ska byggande av källare baseras på plan för grundvattenhantering utarbetad av en expert. Permanent sänkning av grundvattennivån med hjälp av täckdiken eller pumpning tillåts inte (täta konstruktioner).



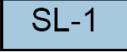


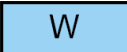






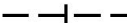





Dagvattenhantering






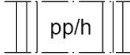
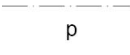
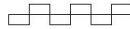
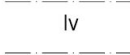
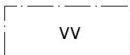


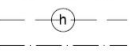
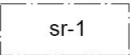
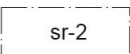
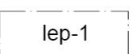
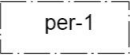
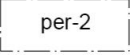

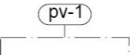

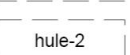
Alla kvarter ska anslutas till områdets dagvattensystem.

Orenat regnvatten från trafikområdena (vägar, leder för gång- och cykeltrafik, gator, parkeringsområden) ska i första hand ledas med rör ut från grundvattenområdet eller också ska det renas innan det infiltreras i marken.

I kvarter 559 på tomterna 5, 7, 9 och 10 samt i kvarter 564 på tomterna 1 och 2 rekommenderas infiltrering av takvattnet. Man kan avstå från infiltrering av takvattnet, om det enligt undersökningar och expertutlåtande till exempel på grund av närhet till berggrunden eller inneslutet grundvatten inte lyckas.

5.5.2 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Kvartersområde för flervåningshus där miljöns karaktär ska bevaras. I kvartersområdet får placeras affärs- och arbetslokaler högst 10 % av kvartersområdets våningsyta.	
Kvartersområde för flervåningshus och kopplade småhus där miljöns karaktär ska bevaras.	
Naturskyddsområde. Området kan användas för rekreation. En skötsel- och användningsplan för området ska utarbetas av markägarna innan kvartersområdena som gränsar till området tas i bruk. I skötsel- och användningsplanen fastslås åtgärder för att skydda områdets naturvärden och principerna för användningen av områdena.	
Kvartersområde för bilplatser. Via området kan körförbindelse ordnas till de omgivande tomterna. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och deras riktgivande tomtnummer vars bilplatser får placeras på området.	
Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får placeras affärslokaler högst 40 % av kvartersområdets våningsyta.	
Vattenområde.	
Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.	
Linje 3 m utanför planområdets gräns.	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
Gräns för delområde.	
Riktgivande gräns för område eller delområde.	
Riktgivande gräns för tomt/byggnadsplats.	
Stadsdelsgräns.	
Stadsdelsnummer.	11
Kvartersnummer.	564
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsnummer.	1
Gata.	
Gatunamn.	VARUS-KUNNANKATU
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1800
En romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.	IV
Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning som får användas i första våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	($\frac{1}{2}$) IV
Byggnadsyta.	
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.	
Linjen som anger takåsens riktning.	
Trädrad som ska planteras.	

Områdesdel som ska planteras. Genom området kan körförbindelse ordnas.	
Allé som ska bevaras.	
Träd som skall skyddas.	
Friluftsled.	
Gårdsgata.	
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten.	
Parkeringsplats.	
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.	
Områdesdel reserverad för badstrand.	
För lek och utevistelse reserverad riktgivande områdesdel. Tomterna får inte inhägnas så att det medför olägenheter för den gemensamma användningen av det här området.	
För avlopp reserverad områdesdel.	
För dagvattenavlopp reserverad områdesdel.	
Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I samband med reparationer eller ändringsarbeten ska fasadernas, yttertakens och huvudutrymmets särdrag bevaras. Vid planering av väsentliga ändringar ska museimyndigheten kontaktas.	
Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. På byggnaden får inte vidtas sådana åtgärder som orsakar betydande förändringar i byggnadens skyddsvärden. Vid planering av väsentliga ändringar ska museimyndigheten kontaktas.	
Föröknings- eller rastplats för fladdermöss. Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra eller försämra platsen.	
Områdesdel där områdets ängsvegetation i mån av möjlighet ska bevaras på grund av förekommande fjärilsarter.	
Områdesdel där områdets almar i mån av möjlighet ska bevaras på grund av förekommande fjärilsarter.	
Områdesdel där den befintliga klubbalsmeden ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på områdets naturtyp är tillåtna.	
Gräns för grundvattenområde som är viktigt för områdets vattenförsörjning (klass I). Vid planering och byggande på området ska skyddet av grundvattnets mängd och kvalitet beaktas.	
Riktgivande områdesdel reserverad för behandling av dagvatten. På området ska nuvarande öppna fåror samt vattenområden utnyttjas.	
Riktgivande områdesdel reserverad för avledning av dagvatten.	

5.6 Detaljplanens konsekvenser

Enligt MBL 9 § ska planen baseras på tillräckliga undersökningar och utredningar. Då planen görs upp ska miljökonsekvenserna inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och andra konsekvenser av planen och dess alternativ undersökas i tillräcklig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

5.6.1 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Då detaljplanen förverkligas innebär det att användningsändamålet för garnisonens södra del ändras. En del av detaljplaneområdets kasernbyggnader har redan ändrats till bostäder. Området är baserat på den befintliga samhällsstrukturen och det kompletterar Ekenäs stadsstruktur. Detaljplanen främjar ny användning av områdets byggnader, effektiviserar områdets samhällsstruktur och förbättrar på så sätt också dess energi- och samhällsekonomiska funktion.

Detaljplaneområdets trafik bedöms bli cirka 600 bilar/dygn. Då detaljplanen förverkligas ökar alltså trafiken på området och i dess närhet, men påverkan på belastningen av det omgivande trafiknätet blir liten och orsakar inga trafikproblem. Detaljplanen möjliggör genomfartstrafik via området till garnisonsområdet och Ekåsens sjukhusområde. En stor del av det nya områdets fordonstrafik kommer sannolikt att vara körning till tomterna.

Då detaljplanen förverkligas kommer också gång- och cykeltrafiken samt resorna med kollektivtrafik att öka. Antalet resor per cykel och till fots har uppskattats till cirka 130 resor/dygn och antalet resor med kollektivtrafik till cirka 50 resor/dygn. De leder som planerats för gång- och cykeltrafik samt friluftslederna på området skapar nya rutter och möjligheter att röra sig. Det skapas också större förutsättningar för kollektivtrafik när detaljplanen förverkligas.

Principerna för att bygga kommunalteknik har planerats i samband med planläggningsarbetet. De befintliga vatten- och avloppsledningarna på området kan inte utnyttjas i samband med att området utvecklas. I samband med att området utvecklas blir man tvungen att förnya pumpstationsarrangemangen. Man blir tvungen att bygga nya tappvatten- och avloppsnet på området och fastigheterna ingår anslutningsavtal med områdets vattentjänstverk. Det befintliga fjärrvärmenätet kan utnyttjas på planeringsområdet.

5.6.2 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Nybyggnationen kommer att förändra områdets karaktär i fråga om stadsbilden genom att områdets befintliga struktur förtätas. Genom nybyggnationen utökas den byggda miljön närmare stranden på det trädbevuxna sluttningsområdet. Miljöns tidsmässiga karaktär och avgränsning förändras och grönområdenas areal minskar i någon mån.

Den helhet som kasernen och sjukhusområdet väster om planområdet utgör är en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse. De ryska planerarnas ursprungliga detaljplanemässiga och arkitektoniska mål finns väl bevarade på området. Den nybyggnation som anvisas i detaljplanen medverkar till utformningen av områdeshelheten i öst-västlig riktning och är underordnad de befintliga strukturerna och byggnaderna. Bevarandet av de kulturhistoriska värdena har säkerställts genom skyddsbestämmelser. Områdets värdefulla byggnadsbestånd har beteckningarna sr-1 och sr-2. Dessa byggnader får bl.a. inte rivas och vid planering av väsentliga förändringar ska museimyndigheten kontaktas.

Viktiga särdrag som har framkommit i landskapsutredningen är bl.a. den axiella orienteringen, utsikten mot havet, parkområdena samt de öppna grönområdena. Detaljplanen eftersträvar ett bevarande av dessa särdrag. Gårdshelheterna och deras öppenhet har beaktats i de allmänna bestämmelserna. Enligt dem ska gårdarnas öppna karaktär bevaras i mån av möjlighet. I de allmänna bestämmelserna har man också beaktat den för området kännetecknande växtligheten med följande bestämmelse: ”Områdets befintliga gamla trädbestånd ska beaktas vid planering av byggnader samt parkerings- och gårdsområden. Vid val av nya växtarter ska om möjligt redan på området befintliga arter föredras, speciellt vid plantering av träd.” Pionjärgatan följer samma sträckning som allén som ska bevaras. Utsikten mot havet ska om möjligt utnyttjas bl.a. genom att en del av gårdarna i kvarter AKR/s-1 ska vara vända mot söder.

5.6.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

Den i planen anvisade nya bostadsbyggnationen placeras söder om de nuvarande kasernbyggnaderna. Detta område har i nuläget ett glest trädbestånd och är ställvis ängsartat. Det bebyggda området utökas mot stranden, men ett viktigt strandskogsområde, som beträffande naturvärden är det mest representativa, bevaras obebyggt. Det är i planen anvisat som naturskyddsområde som kan användas för rekreation och för vilket en skötsel- och användningsplan ska utarbetas (SL-1). På området har anvisats en riktgivande friluftsled som är avsedd att styra hur människorna rör sig där och minska slitaget på växtligheten och störningen av djuren till följd av att människor rör sig i området. Reserveringen som skyddsområde förbättrar betydligt förutsättningarna för att områdets naturvärden ska bevaras.

Planområdets värdefulla trädbestånd, stora ekar, klibbalar och skogsalmar finns främst på naturskyddsområde och de är dessutom separat utmärkta som träd som ska skyddas. De områden som är viktiga för fjärilar på kvartersområdena är avgränsade på plankartan och för dem gäller en rekommendation om att ängsvegetationen (per-1) och skogsalmarna (per-2) ska bevaras. Områdena med klibbalsmad är anvisade som en områdesdel som ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på områdets naturtyp är tillåtna (s). Med denna planlösning tryggas en bevarad enhetlig grönzon på stranden genom planområdet och en ekologisk förbindelse till grönområden utanför planområdet. Utgående från fladdermusutredningarna har två byggnader märkts ut som skyddskrävande även enligt naturvårdslagen.

5.6.4 Konsekvenser för mark- och berggrund, vatten, luft och klimat

I byggfasen måste marken på området bearbetas. Detaljplaneändringen påverkar inte nämnvärt luften eller klimatet.

Konsekvenser för grundvattnet

Gränsen för Björknäs grundvattenområde av klass I (grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen) går tvärs över planområdet så att den nordligaste delen av planeringsområdet hör till grundvattenområdet. Det egentliga grundvattenbildningsområdet ligger huvudsakligen norr om planområdet.

Då detaljplanen i södra delen av grundvattenområdet förverkligas kan det orsaka små tillfälliga eller permanenta förändringar på Björknäs grundvattenområde. För att grundvattenförekomstens vattenkvalitet och -mängd ska tryggas även i fortsättningen måste konsekvenserna av detaljplanen i mån av möjlighet minimeras. Vatten från taken kan infiltreras på grundvattenområde, om marken är vattengenomsläpplig och det finns tillräckligt med utrymme på tomten. Direkt infiltrering av dagvatten på parkeringsområdena eller vägområdena kan dock inte rekommenderas.

Underjordiska konstruktioner på grundvattenområde

I samband med att planen förverkligas på området är det tillrådligt att göra noggrannare grundvattenundersökningar för mera exakt lokalisering av grundvattennivån och förekomst av eventuellt hängande grundvatten eller inneslutet grundvatten.

På område med inneslutet grundvatten borde grävningsarbete inte nå ned till lernivån och inte under lerskiktet. Om det uppstår ett hål i lerskiktet kan grundvattnet strömma bort från grundvattenförekomsten. Det kan leda till att grundvattnets trycknivå sjunker på förekomstens områden som står under tryck och att grundvattenförekomstens vattenavgivningskapacitet försämras.

På områden med fritt grundvatten, som alltså inte är inneslutet, kan konstruktioner placeras under grundvattennivån, vilket dock inte rekommenderas. Vid grävning under vattennivån strömmar grundvatten till gropen och det blir nödvändigt med torrpumpning. Om grävning under grundvattennivån inte kan undvikas måste byggandet ske med täta lösningar så att ingen kontinuerlig torrpumpning behövs. Täta lösningar förutsätter också noggrann planering som beaktar grundvattenförhållandena för att inga problemsituationer ska uppstå. Problem som kan förekomma är bl.a. att grundvatten strömmar fram på ett skadligt sätt och att hydrauliska genombrott kan uppstå vid grävningen. Den tid som grundvattennivån sänks under arbetet ska vara så kort som möjligt.

5.6.5 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Det byggande som blir möjligt i och med detaljplanen medför att ca 600–700 personer kommer att bo på området. Den kvartersstruktur som detaljplanen ger möjlighet till erbjuder mångsidiga möjligheter för olika typer av byggnads- och bostadstyper.

Då detaljplaneändringen genomförs kommer området att bli mera bebyggt. Då detaljplanen genomförs är det skäl att beakta hur området passar in i det omgivande byggnadsbeståndet i fråga om karaktär och skala.

Då detaljplanen förverkligas kommer närområdenas skolor att få nya elever och dagvårdsbehoven ökar. Det skapas också större förutsättningar för kollektivtrafiken.

5.7 Detaljplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och till landskapsplanen

Om en detaljplan utarbetas för ett område som inte har någon gällande generalplan med rättsverkan måste man enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF 25 §) i detaljplanebeskrivningen ge en utredning av hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.

Detaljplanen främjar förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen, eftersom den tryggar bevarandet av områdets skyddsvärden. Områdets kompletterande byggnation är anpassad till områdets värden och proportioner. Kompletteringsbyggandet försämrar inte områdets kulturhistoriska värde. Vid planeringen av området har eventuella tätortsöversvämningar och stigande havsvattenstånd beaktats.

I Nylands landskapsplan är planområdet reserverat för försvarsmaktens behov. För området gäller följande bestämmelse i landskapsplanen: ”Om ett område i nära anslutning till tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner. Området för tätortsfunktioner ska planeras som område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar in i miljön samt service och funktioner i anslutning till dessa.” Det nya bostadsområdet i Dragsvik kommer att komplettera den befintliga

stadsstrukturen. Förnyelsen av användningsändamålet genom detaljplaneringen främjar ett förverkligande av principerna i landskapsplanen.

5.8 Detaljplanens förhållande till innehållskraven för en generalplan

Om en detaljplan utarbetas för ett område som inte har någon generalplan med rättsverkan, måste man enligt markanvändnings- och bygglagen 54 § vid utarbetning av en detaljplan i tillämpliga delar också beakta det som bestäms i innehållskraven för en generalplan (MBL 39 §).

Landskapsplanen och den generalplan som gäller på området och saknar rättsverkan har utgjort anvisning för arbetet med detaljplanen. Detaljplanen förverkligar de principer för områdesanvändningen som anges i dem. Arbetet med detaljplanen startade dock med att en ramplan utarbetades (Pöyry Environment Oy 2009). I samband med den undersöktes hur området som ska detaljplaneras ansluter sig till en större områdes- och samhällsstruktur, utredningar gjordes om områdets och omgivningens förhållanden, olika alternativ undersöktes beträffande hur områdets markanvändning och trafik kan ordnas och det gjordes en ramplan över markanvändningens principlösningar. Ramplanen utgör detaljplaneringens utgångsinformation och material för hur detaljplanen ska uppfylla det som krävs av en generalplan.

Utarbetningen av en detaljplan har varit en lång och mångfasetterad process. I samband med den har man ytterligare undersökt olika alternativ och förhandlat om lämpliga lösningar för området. De åsikter som presenterades i ramplanen har inte till alla delar visat sig vara genomförbara eller nödvändiga, men trots detta kan planeringsfasen anses vara betydelsefull, eftersom man i samband med den kunde se till att "avsaknaden av styrning" på grund av att ingen generalplan med rättsverkan finns kunde kompenseras och innehållskraven för en generalplan uppfyllas.

INNEHÅLLSKRAV (39 §):

DETALJPLAN:

När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms därom.	I Nylands landskapsplan är planområdet reserverat för försvarsmaktens behov. För området gäller följande bestämmelse i landskapsplanen: "Om ett område i nära anslutning till tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning reserveras de frigjorda delarna som område för tätortsfunktioner." Planen följer den här principen.
När en generalplan utarbetas ska beaktas: 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Området är baserat på den nuvarande samhällsstrukturen och utnyttjar existerande trafikförbindelser.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Området är baserat på den nuvarande samhällsstrukturen och utnyttjar existerande trafikförbindelser.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Detaljplanen möjliggör byggande av nya bostadsbyggnader och erbjuder mångsidiga möjligheter för olika typer av byggnads- och bostadstyper. Service finns på måttligt avstånd.

4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Området ligger intill till det existerande nätet för gång- och cykeltrafik. Då området utvecklas skapas större förutsättningar för kollektivtrafik. Områdets energi- och vattenförsörjning kan ordnas på ett hållbart sätt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Området erbjuder tryggt och sunt boende på ett mångsidigt sätt för olika befolkningsgrupper. Till exempel grönområden finns på nära håll och planen ger möjlighet att bygga mångsidiga bostäder som betjänar olika befolkningsgrupper.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Utvecklingen av området kan medföra nya invånare på området och skatteinkomster för kommunen. Planbestämmelserna ger möjlighet för affärsverksamhet på detaljplaneområdet.
Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.	Den markanvändning som anges i förslaget till detaljplan motsvarar den godkända landskapsplanen och följer de reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen. Skyddsbestämmelserna som värnar om områdets kulturhistoriska värden är inte oskäliga för markägarna, eftersom kompletteringsbyggnation också är anvisad på området. Den byggnation som anges i förslaget till detaljplan begränsar inte möjligheterna för de omgivande områdenas markägare att använda och utnyttja sina markområden och orsakar därför inte områdets markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Genomförande och tidsplan

Genomförandet av planen inleds när planen har vunnit laga kraft. Målet är att gator och kommunalteknik ska börja byggas år 2014, varvid de första nya byggnaderna kunde stå klara 2015.

Som bas för genomförandet är avsikten att områdets markägare och staden ska ingå markanvändningsavtal där man kommer överens om hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planområdets genomförande.