

*Dragsvikstranden, Dragsvikinranta
detaljplan*

Program för deltagande och bedömning

(Stadsdel 11)

Oplanerat område, grönområde och garnisonsområde

17.6.2009

Reviderat 12.8.2011

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

enligt 63 § i markanvändnings- och bygglagen

1. Initiering och planområde

På initiativ av områdets markägare, Kronobostäder Ab och Senatsfastigheter, har arbetet med en detaljplaneändring inletts på Dragsviksområdet, på det oplanerade området söder om Nylands brigads garnisonsområde.

2. Mål

Raseborgs stad håller fast vid målen i delgeneralplanen och främjar en detaljplanering av området. Staden har inga reserver av våningshus i närheten av centrum och området kan betraktas som en utvidgning av centrum.

Kronobostäder Ab vill utveckla området genom att detaljplanera det till en del av stadsstrukturen. Kronobostäder Ab:s område borde reserveras främst för flervåningshus med bostäder med beaktande av havsutsikten. Strandområdet kan också anvisas för småhus och egnahemsboende.

Senatsfastigheters främsta mål är att trygga garnisonens verksamhet. På de markområden som frigörs vill Senatsfastigheter utveckla boendet.

3. Utgångspunkter för planeringen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av ämnesshelheterna i de riksomfattande målen för områdesanvändningen berörs planområdet speciellt av *kultur- och naturarv, rekreativsmöjligheter och naturresurser*. I dess särskilda mål konstateras att ”i områdesanvändningen måste man säkerställa att de nationellt värdefulla kultur- och naturarvens värden bibehålls”. Skyldigheten att bevara områdets värden enligt beslutet förutsätter att de riksomfattande inventeringar som myndigheterna genomfört beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. Beträffande den byggda kulturmiljön är en sådan inventering ”*Den byggda kulturmiljön – kulturhistoriska miljöer av riksintresse*”(2009).

Nylands landskapsplan

Landskapsplanen för hela Nyland fastställdes av Miljöministeriet 8.11.2006. Planområdet är i landskapsplanen reserverat för försvarsmaktens behov.

Om ett område med nära anslutning till tätortsfunktioner frigörs från försvarsmaktens användning reserveras det frigjorda området som område för tätortsfunktioner. Området för tätortsfunktioner ska planeras som område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar in i omgivningen samt därtill hörande service och funktioner. I den detaljerade planeringen av området ska man beakta bland annat att samhällsstrukturen ska göras enhetlig och att nybyggen ska anpassas till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särprägel och tryggar dess miljö- och traditionsvärden.

Planområdet är till stor del utmärkt som ett för vårdande av kulturmiljön och landskapet viktigt område. 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 markanvändningen enligt det användningsändamål som finns anvisat i landskapsplanen samt områdets landskaps- och kulturvärden.

Tvårs igenom planområdet från sydväst mot nordost går ett behov av grönförbindelse. I samband med det måste man i den noggrannare planeringen se till att förbindelsen bibehålls eller förverkligas på ett sätt som tryggar möjligheterna till rekreation och friluftsliv, områdets landskapsvärden, bevarande av värdefulla naturobjekt samt möjligheterna för olika arter att röra sig på området. Vid dimensioneringen av grönförbindelsen ska man fästa vikt vid förbindelsens betydelse som en del av ett ekologiskt nätverk 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.

Generalplan

Området ingår i Dragsvik–Ekåsens delgeneralplan som saknar rättsverkan och som stadsfullmäktige godkände 17.1.2006. I planen är planområdet kvartersområde för flervåningshus AK. Området gränsar i söder till stranden, som är utmärkt som område för närrekreation. En friluftsled är utmärkt längs stranden. Det område som ska detaljplaneras är i sin helhet utmärkt som område där natur- och kulturvärden ska bevaras. På områdena ska kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och vid reparations- och ändringsarbeten på dem får deras kulturhistoriska värde inte förstöras eller

Oplanerat område, grönområde och garnisonsområde

ändras. För byggnads- och reparationsarbeten som ska göras måste utlåtande av landskapsmuseet begäras.

Detaljerad planläggning

På området finns för närvarande ingen gällande detaljplan. För området har det uppgjorts en ramplan för Dragsvik–Ekåsen, vilken färdigställdes i mars 2009.

I ramplanen har områdets kvartersstruktur ordnats så att den motsvarar garnisonens rutkvartersstruktur. Det går att bevara de nuvarande byggnaderna, om de med tanke på sitt skick och förhållandena är lämpliga för kommande användning, dvs. främst boende. Flervåningshus föreslås söder om garnisonsområdet och på strandområdet föreslås bostäder i egnahemshus (eller parhus) samt en strandpromenad.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes 7.6.2010. Den trädde i kraft 19.8.2010.

Tomtindelning och fastighetsregister

Området finns upptaget i det fastighetsregister som staten upprätthåller.

Markägare

Området ägs i sin helhet av Kronobostäder Ab och Senatsfastigheter.

Naturmiljö

På området finns inga kända förekomster av hotade arter och inte heller några värdefulla livsmiljöer eller naturtyper enligt naturvårdslagen, skogslagen eller vattenlagen. I områdets strandzon finns ett ganska vidsträckt vassbevuxet område med små vattengölar. Det aktuella området är lokalt betydelsefullt med tanke på fågelbeståndet. Området är delvis grundvattenområde där åtgärder måste planeras så att de inte permanent minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.

Byggd miljö

Området är huvudsakligen byggd miljö som karakteriseras av kasernens tidigare bostadsbyggnader på garnisonsområdet samt också av parker och skötta gräsplaner.

Kommunalteknik

Områdets befintliga kommunaltekniska nät förbättras i samband med att nya gator byggs på området. Vid planeringen görs en total översyn av planen för vattentjänster.

Oplanerat område, grönområde och garnisonsområde

4. Intressenter

- områdets och de angränsande områdenas markägare och arrendatorer
- områdets och näromgivningens invånare, föreningar och företag
- invånarna i Raseborgs stad

- myndigheter
 - o Nylands förbund
 - o Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
 - o byggnads- och miljönämnden i Raseborgs stad
 - o Museiverket
 - o Landskapsmuseet

5. Hur informering och deltagande ordnas

Frågor som rör planläggningen i Raseborgs stad publiceras på stadens webbplats www.raasepori.fi samt på den officiella anslagstavlan som finns i stadshuset i Ekenäs.

Programmet för deltagande och bedömning sänds till kända intressenter och framläggs offentligt på stadens stadsplaneringsavdelning.

Förslaget till detaljplan framläggs officiellt i 30 dagar på stadens stadsplaneringsavdelning, Torggatan 8 Karis. Information om framläggningen publiceras i tidningen Etelä-Uusimaa.

6. Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamråd om planlägningsprojektet enligt 66 § i MarkByggL ordnas. Utlåtanden begärs enligt 28 § i MarkByggF.

Frågor som framkommit vid myndigheternas samråd i inledningsskedet:

- **Nylands Brigad:** Garnisonens verksamhet ska tryggas, vilket innebär att goda förbindelser till garnisonsområdet och inom det måste bevaras. Området ska inhägnas från garnisonen. Det är önskvärt att nybyggena inte blir högre än det nuvarande byggnadsbeståndet.

Oplanerat område, grönområde och garnisonsområde

- **Museiverket:** Inget att anmärka om det arkeologiska kulturarvet. Museiverkets byggnadshistoriska avdelning måste tas med bland planens intressenter.
- **Raseborgs stad:** Går det att placera också andra funktioner på området, t.ex. en liten affärsbyggnad? På området finns ingen delgeneralplan med rättsverkan, lagen förutsätter att mera omfattande utredningar görs. Kulturmiljön måste beaktas i planlägningsarbetet, och då ska Museiverkets experter vara med. I samband med planlägningsarbetet ska anvisningar för byggnadsätt göras upp för området. Visualiseringsmaterialet ska utökas med ett tvärsnitt intill huvudgatan. Staden ser området främst som ett område med våningshus, vilket stöder en ökning av kollektivtrafiken på området. Det ska undersökas hur mycket det går att bygga innan nya anslutningsregleringar måste ordnas.
- **Västra Nylands räddningsverk:** Om området förverkligas innebär det att beslutet om servicenivå måste uppdateras. Tillräcklig mängd släckningsvatten måste tryggas på området. Vid tomtgatorna måste vändplatser för tunga fordon reserveras.
- **Nylands vägdistrikt:** En trafikutredning över ett tillräckligt stort område måste göras. En annan gatuförbindelse till området måste också anvisas.
- **Raseborgs Vatten:** På området har det tidigare förekommit rörproblem. En helhetsplan för vattentjänsterna på området måste göras upp.
- **Miljövårdsavdelningen vid Nylands miljöcentral:** Utredningarna om området måste göras på generalplanenivå. I närheten av området finns dessutom ett område med värdefullt fågelbestånd, vilket kan påverkas av byggandet. +3,5 m anses vara lämplig minimihöjd för golvnivån. I planlägningsdokumenten borde antalet boende anges.
- **Nylands miljöcentral:** En struktur enligt ramplanen kommer att förändra det kulturhistoriska områdets karaktär. Nybyggen ska i fråga om skalan anpassas till garnisonens byggnadsbestånd och miljö. Landskapsplanen styr planläggningen av området och de riksomfattande målen för områdesanvändningen gäller för planområdet. En delgeneralplan som saknar rättsverkan är ett starkare dokument än en ramplan. Utredningar om området ska göras på generalplanenivå. Dessutom måste noggranna utredningar av byggnadsbeståndet göras. Planmaterialet måste förses med visualiseringar och bilder som åskådliggör byggnadsmassorna då planen ska läggas fram. Innan planen framläggs offentligt måste samråd med försvarsförvaltningen ordnas om vilket material som kommer att presenteras.

7. Konsekvenser som ska utredas

I samband med planläggningsarbetet kommer bl.a. följande konsekvenser att utredas:

- Planens inverkan på boendetrivseln i närområdena
- Planens inverkan på naturmiljön och landskapsbilden
- Planens inverkan på stadens och Ekenäsområdets utveckling
- Planens inverkan på områdets trafikmängder och trafiksäkerhet
- Planens inverkan på områdets kollektivtrafik
- Inverkan på garnisonens verksamhet
- Planens sociala konsekvenser

8. Planläggningens förlopp

- planläggningsarbetet startade 24.8.2009
- Programmet för deltagande och bedömning samt planens beredningsmaterial (planutkast) framläggs hösten 2010
- ett planförslag framläggs hösten 2011
- planen går till behandling för godkännande på vintern 2011-2012

10. Kontaktuppgifter och respons

Stadsplaneringschef Kukka-Maaria Luukkonen
Stadsplaneringsavdelningen, Torggatan 8, Karis
tel. 019 289 3843 / 044-760 2282
e-post: kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi