



Beskrivning för detaljplaneförslag

(berör plankartan ritn.nr. 19–24)

22.5.2026

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Ekåsen**

Detaljplan

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

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 11, kvarter 570–573, park-, närrekreations-, lekpark-, naturskydds-, vatten-, och gatuområden och område för bilplatser samt gatuområde i stadsdel 8.

Planens uppgörare Raseborg stad

Plan nummer 7710

Anhängiggjord Kungörelse 5.9.2013

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planlägningsnämnden 21.8.2013 § 94
Planutkast
Planlägningsnämnden 22.8.2018 § 109
Planförslag nr. 1
Planlägningsnämnden 27.5.2020 § 75
Godkännande
Planlägningsnämnden 28.10.2020 § 140
Remittering av planförslag nr. 1
Stadstyrelse 7.12.2020 § 432
Godkännande av planförslag nr. 2
Planlägningsnämnden 30.8.2023 § 135

1. GRUNDUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planområdet har en areal på cirka 15,27 hektar och ligger i området för Ekenäs centrum, mellan Dragsviks garnisonsområde och Flyets bostadsområde.



Figur 1. Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd streckad linje.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Ekåsen.

Raseborgs stad köpte Ekåsens sjukhusområde 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS). Nästan hela Raseborgs stads organisation har flyttats till Ekåsens sjukhus under 2018.

Målet är att möjliggöra kontors-, förvaltnings-, service- och bostadsbyggnader i området. Strävan är att funktionerna utvecklas så att Ekåsens område bildar en levande och mångsidig boende- och arbetsplatsmiljö. Det befintliga byggnadsbeståndet och de omgivande miljöerna har betydliga värden som bör vårdas. Med planändringen utreds också behovet av att skydda byggnaderna.

Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsamt, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. GRUNDUPPGIFTER	1
1.1. Planområdets läge	1
1.2. Planens namn och syfte	1
1.3. Förteckning över beskrivningens bilagor	3
1.4. Förteckning över andra handlingar som berör planen	3
2. SAMMANFATTNING	3
2.1. Planprocessens skeden	3
2.2. Detaljplaneförslag	3
2.3. Genomförande av detaljplanen	4
För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.	4
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden	4
3.1.1. Naturmiljö	4
3.1.2. Byggd miljö	6
3.1.3. Markägförhållanden	11
3.2. Planeringssituationen	11
4. OLIKA SKEDEN I ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	14
4.1. Behovet av ändring av detaljplanen	14
4.2. Planeringsstart och anhängiggörande	14
4.3. Deltagande och växelverkan	14
4.3.1. Intressenter	14
4.3.2. Deltagande och växelverkan	15
4.3.3. Myndighetssamarbete	15
4.4. Mål för detaljplanen	16
4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet	16
4.4.2. Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	18
4.5. Detaljplaneutkast och detaljplaneförslag nr. 1 och nr. 2	18
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN (PLANFÖRSLAG III)	20
5.1. Planens struktur	20
5.1.1. Dimensionering	21
5.1.2. Service	22
5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	22
5.3. Områdesreserveringar	22
5.3.1. Kvartersområden	22
27	
5.3.3. Gatuområden	27
5.3.4. Parkeringsområden	27
5.3.5. Naturområden	28
5.3.6. Övriga områden	28
5.3.7. Bestämmelser angående stadsbild och fasadmateriäl	29
5.3.8. Skyddsobjekt	29
5.4. Planens konsekvenser	30
5.4.1. Generalplanemässig granskning	30
5.4.2. Konsekvenser för den byggda miljön	32
5.4.3. Konsekvenser för naturen och naturmiljön	34
5.4.4. Övriga konsekvenser	35
5.5. Planbeteckningar och planbestämmelser	36
5.6. Namn	36
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	36

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet	36
6.2. Schema för genomförandet	36
6.3. Uppföljning av genomförandet	36
7. KONTAKTINFORMATION	37
Adress för skriftlig respons och anmärkningar:	37

1.3. Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning)

1.4. Förteckning över andra handlingar som berör planen

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

2. SAMMANFATTNING

2.1. Planprocessens skeden

- Raseborgs stad köpte Ekåsens sjukhusområde 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS). Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad.
- Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.8.2013 § 94.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 5.9.2013.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 4.6.2014 om planprojektet i enlighet med 66 § i lagen om områdesanvändning (OAL) och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen (MBF).
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § i OAL och 30 § i MBF under perioden 17.9– 16.10.2018. Om utkastet inlämnades 12 utlåtanden och en åsikt.
- Planförslag nr. 1 har varit framlagt i enlighet med 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden 3.8 – 1.9.2020. Om förslaget inlämnades 9 utlåtanden och en anmärkning.
- Planförslag nr. 1 godkändes av planläggningsnämnden 28.10.2020
- Planförslag nr. 1 remitterades till beredning av stadsstyrelsen 7.12.2020
- Planförslag nr. 2 har varit framlagt i enlighet med 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden 2.10- 3.11.2023. Om förslaget inlämnades 11 utlåtanden och en anmärkning.

2.2. Detaljplaneförslag

I planförslaget anvisas kontors-, förvaltnings- och servicebyggnader, byggande av verksamhetsutrymmen, affärs- och bostadsbyggande samt rekreations- och skyddsområden till Ekåsens område. Funktionerna har placerats så att området bildar en mångsidig miljö för

boende och arbetsplatser. Det befintliga byggnadsbeståndet med de omgivande miljöerna har betydande kulturhistoriska värden som har beaktats i planlösningen. Strandområdena har reserverats för allmänt rekreationsbruk och som naturskyddsområden.

2.3. Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

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

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

3.1.1. Naturmiljö

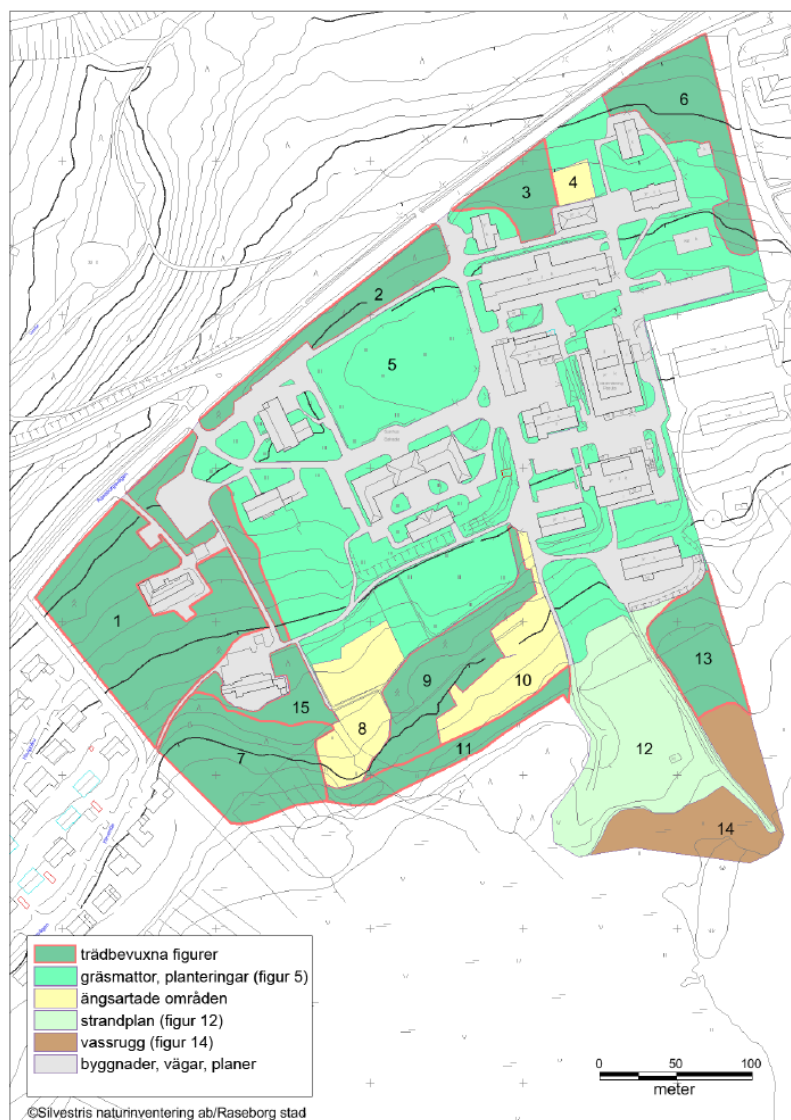
Hela före detta sjukhusområdet består till största delen av bebyggd miljö där grönområdena främst består av parker. I parkerna växer främst björkar och tallar samt enstaka gamla ädellövträd såsom ekar och lönnar.

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

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

I en naturinventering (Silvestris, 2014), har en del naturvärden på planområdet identifierats. Nedan en lista och karta på dessa naturvärden samt deras placering på planområdet:

1. Tallblandskog
2. parkskog
5. Gräsmattor, parkeringar, ängskanter
7. Lund
8. Äng
9. Lundartad blandskog
10. Äng
11. Lund
12. Strandplan
13. Strandslätt
14. Vassrugg
15. Lundaktig dunge
16. Byggnader och gårdsplaner



Figur 2. Karta över naturvärden på Ekåsens planområde. Figurerna 3, 4 och 6 är inte med i planförslag tre, eftersom denna del av området inte längre är en del av planområdet. Sylvestris 2014.

Grundvatten

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

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

Berggrunden på Björknäs grundvattenområde består av granit. Nedanför Dragsvik har jordskikten i krosszonen en tjocklek på till och med över 60 meter, men vanligtvis 20–50 meter. Jordsubstansen i krosszonen varierar, men består huvudsakligen av fin sand där det förekommer mellanskikt med grus och finsubstans. Nedanför skiktet med fin sand förekommer grus.

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

Naturskydd

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

Lättrafikleden mellan Ekåsenområdet och Älgvägen har ändrats till gata i planförslaget. Direkt intill den nuvarande lättrafikleden förekommer en liten population (några kvadratmeter stor) av en starkt hotad växtart. Arten i fråga är därtill fridlyst och ingår i naturvårdsförordningens lista över arter som kräver särskilt skydd. På grund av detta har rutten för den nya delen av Älgvägen ändrats så att den skyddade växtpopulationen inte skadas.

3.1.2. Byggd miljö

Befolkning

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

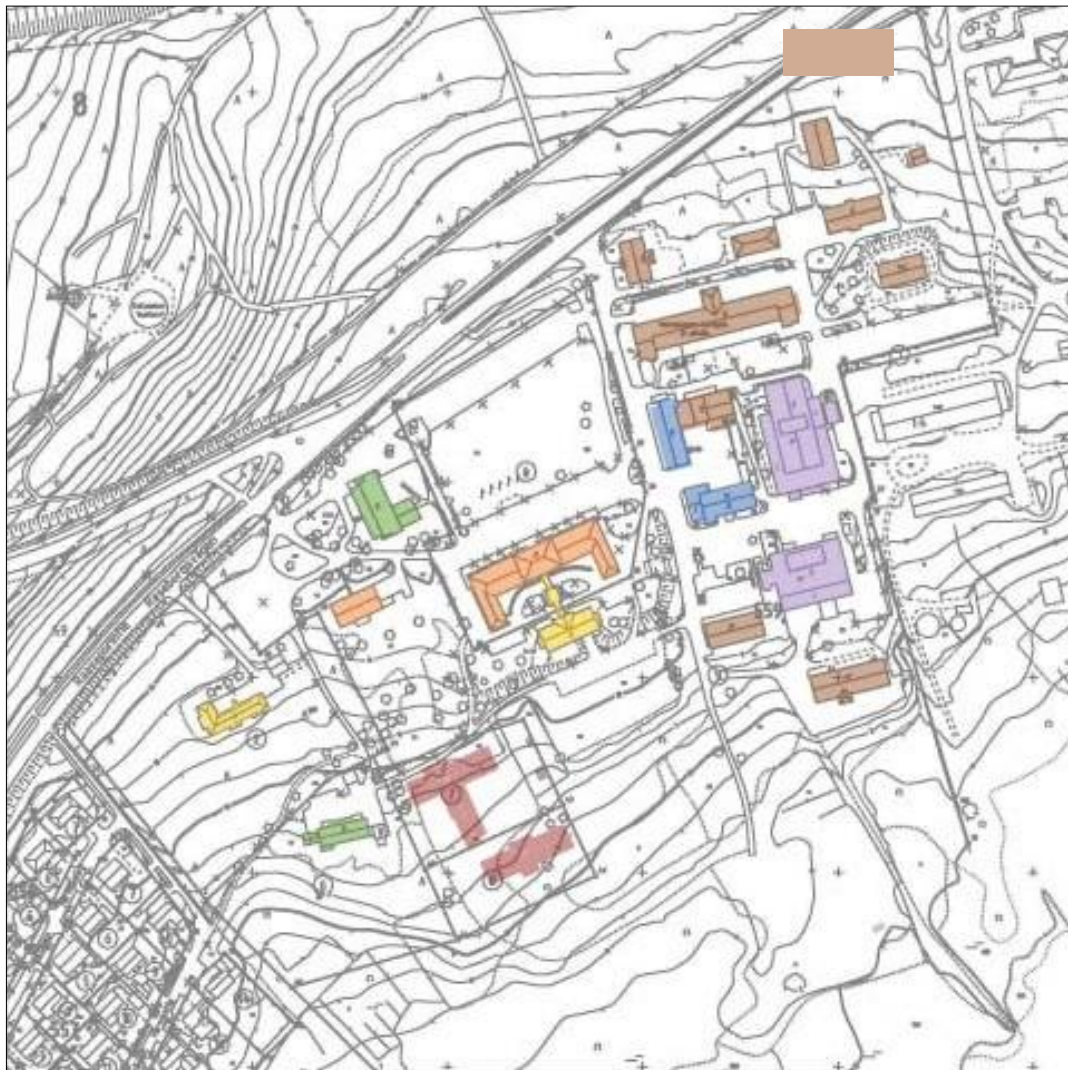
Samhällsstruktur

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

Stadsbild

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

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



Figur 3. Karta över när de olika byggnaderna färdigställts, beskrivning nedan.

Färdigställning av byggnaderna 1912–13

1930-talet

1950-talet

1960-talet

1970-talet

1986–1992

2020-





Figur 4. Gamml guidkarta över Ekåsens sjukhusområde.

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



Figur 5. Karta över Ekåsens område och dess byggnader i bokstavsordning.

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



Figur 6. En gammal ek med skyddsbezeichnung, söder om huvudbyggnaden.



Figur 7. Framsidan av Ekåsens huvudbyggnad med dess öppna gräsfält.



Figur 8. Väster om huvudbyggnaden fins en hel del stora träd, främst björk och tall.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Huvudbyggnaden (sr-1(1)) i anslutning till det tidigare psykiatriska sjukhuset har ändrats till Raseborgs stads ämbetsbyggnad genom undantagstillstånd 2018. Utöver stadens ämbetsverksamhet finns på området bland annat rehabiliterande arbetsverksamhet, skolverksamhet och ett tvätteri på planområdet.

Rekreation

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

Trafik

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

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

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

Teknisk försörjning

Kommunalteknik har byggts i området.

Miljöskydd och störningar i miljön

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

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

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

3.1.3. Markägoförhållanden

Staden äger fastigheterna 710-403-1-9, 710-11-559-4, 710-11-599-6, 710-11-599-7, 710-11-599-8, 710-11-599-9. Finska staten äger fastigheten 710-403-1-4. HUS äger fastigheten 710-11-559-2.

3.2. Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings-

och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

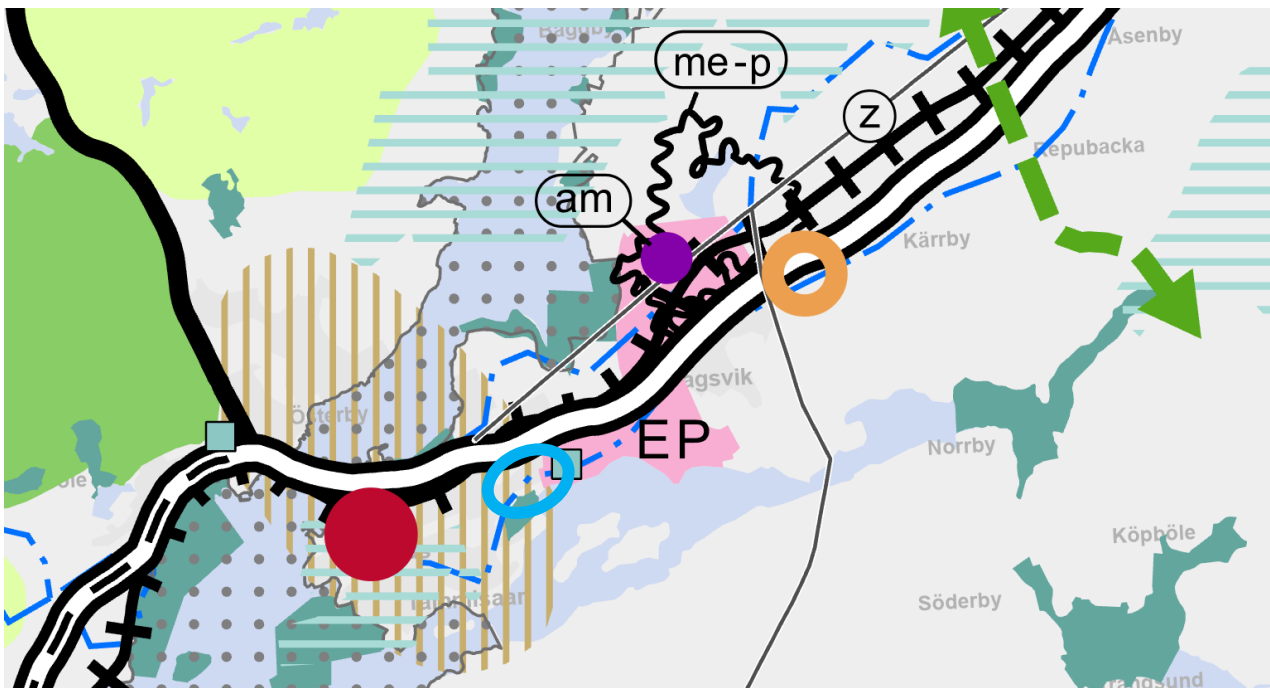
Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY)

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

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

Landskapsplanering

På planeringsområdet gäller Västra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. De tre etapplandskapsplaner som ingår i Nylandsplanen fick laga kraft den 13.3.2022 genom ett beslut av högsta förvaltningsdomstolen. I Västra Nylands etapplandskapsplanen anvisas planområdet som en utvecklingszon för tätortsfunktioner, område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, grundvattenområde samt skyddsområde.



Figur 9. Utdrag ur Helheten Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet är märkt med turkos oval.

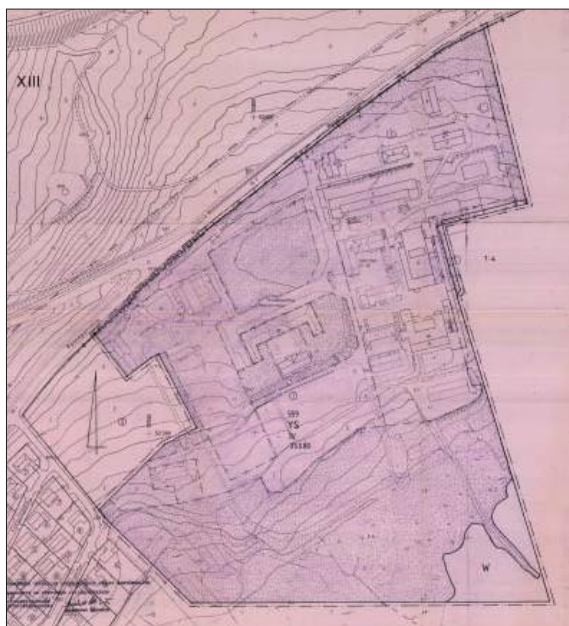
Generalplanering

I planeringsområdet finns inga gällande generalplaner.

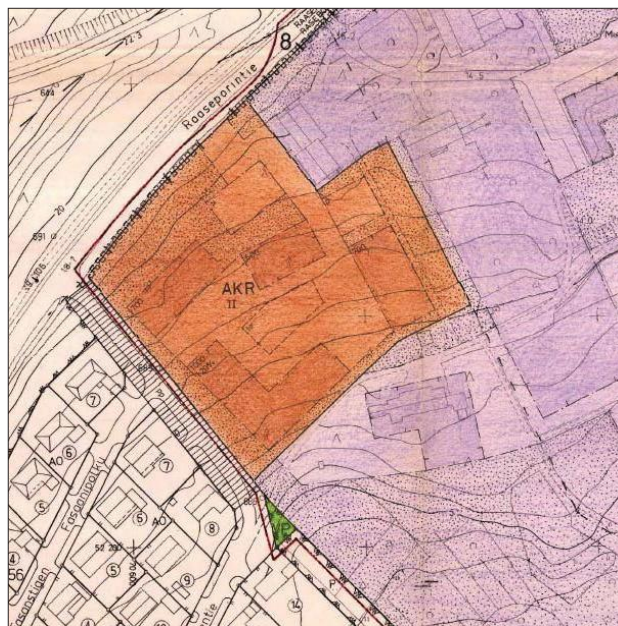
Detaljplanering

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

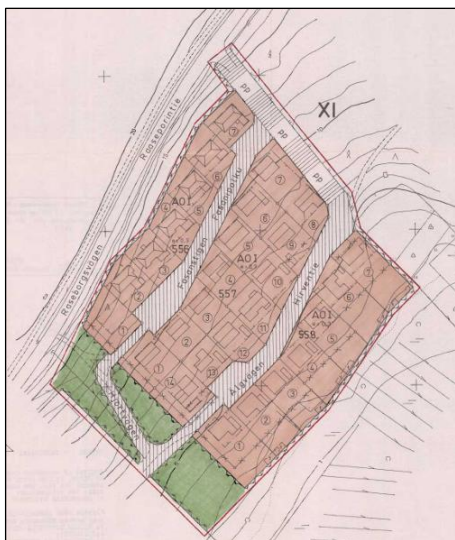
På området mellan fastigheterna 710-11-558-14 och 710-11-559-6 gäller detaljplan 214–33, som har vunnit laga kraft 29.11.1971. Området anvisas som park (P).



Figur 10. Utdrag av detaljplan 572–65.



Figur 11. Utdrag av detaljplan 412–55.



Figur 12. Utdrag av detaljplan 530–49.

Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har fastställts 2.6.2025.

4. OLIKA SKEDEN I ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av ändring av detaljplanen

Ekåsens område avskildes från Dragsviks kasernområde 1921. Det var avsett för ett kretsmentalsjukhus för svensk- och tvåspråkiga kommuner i Nyland och Åboland. Området har efter detta vårdat en central del av mentalvårdspatienterna i Västra Nyland. Verksamheten har emellertid minskat under årens lopp eftersom klienterna har vårdats inom de egna kommunerna. Raseborgs stad köpte området 2012 av Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (senare HNS).

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

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

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

4.2. Planeringsstart och anhängiggörande

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

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 5.9.2013.

4.3. Deltagande och växelverkan

4.3.1. Intressenter

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

Intressenterna kan kontakta planläggningsenheten under planläggningsprocessen. Under planläggningsprocessen hålls det olika nödvändiga informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller

anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

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

Regionala myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livskraftscentralen i Södra Finland
- Livskraftscentralen i Sydöstra Finland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands välfärdsområde
- Försvarsmakten

Stadens myndigheter

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

Övriga aktörer

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

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.3.2. Deltagande och växelverkan

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

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

Planförslag nr. 2 har varit framlagt i enlighet med 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden 2.10- 3.11.2023. Om förslaget inlämnades 11 utlåtanden och en anmärkning.

4.3.3. Myndighetssamarbete

I inledningsskedet 4.6.2014 ordnades ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med 66 § i OAL och 26 § i MBF. Under samrådet diskuterades bland annat bevarandet av områdets byggnader och karaktär. I planförslaget anvisas största delen av byggnaderna på området som

byggnader som ska skyddas med beteckningen sr-1(x). Utgångspunkten är att byggnadernas interiörer inte skyddas genom en detaljplan och därför berör skyddsbeteckningarna i planförslaget endast byggnadernas utsida. Bestämmelserna för byggnadssätt har överförts till planens allmänna bestämmelser och placeringen av nya byggnader styrs genom strikta byggnadsytor. De mest centrala grönområdena har identifierats och anvisas som parker eller områden som ska planteras.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1. Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av Raseborg stad

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

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

Ur boendets perspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsam, levande och god levnadsmiljö, samt utveckla möjligheterna för närservice på området.

Staden har utarbetat en utredning av servicenätet år 2019, den uppdaterades 2023. I den behandlades i synnerhet var servicen är belägen samt hur servicen och behovet av sådan utvecklas. I Ekenäs koncentreras social- och hälsovårdstjänsterna, familjecentralservicen; rådgivningen och familjearbetet samt servicen för äldre; hemvård, dagverksamhet och seniorrådgivning till Sjukvårdsskolans fastighet. Lättillgängliga hyreslokaler som riktar sig till äldre samt enheter för effektiviserad boendeservice erbjuds i Ekenäs centrum.

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

Som bäst utarbetas en ny servicenätutredning för 2026–2032.

Mål som härletts utgående från planeringssituationen

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

I Västra Nylands etapplandskapsplanen anvisas planområdet som en utvecklingszon för tätortsfunktioner, område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården, grundvattenområde samt skyddsområde. I landskapsplanen utfärdas följande planeringsbestämmelser:

Utvecklingszon för tätortsfunktioner

Samhällsstrukturen i utvecklingszonen för tätortsfunktioner ska effektiveras så att den stöder sig på den befintliga strukturen, i synnerhet centrumen och stationsomgivningarna, och så att förutsättningarna för att promenera, cykla och använda kollektivtrafik förbättras. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet med bostäder, arbetsplatser, tjänster och grönstruktur så att miljöns särskilda värden beaktas.

De mer detaljerade behoven av områdesreserveringar som hänför sig till utvecklingen av zonen och de övriga arrangemangen kring områdesanvändning ska utredas i den mer detaljerade planeringen.

I den mer detaljerade planeringen av zonen ska man trygga bevarandet av naturens och kulturmiljöns särskilda värden samt främja hur det ekologiska nätverket kopplas till grönstrukturen utanför zonen. I samband med att samhällsstrukturen förtätas ska uppmärksamhet fästas vid zonens värdefulla särdrag och livsmiljöns kvalitet. Dessutom ska man trygga tillräckliga rekreationsmöjligheter samt rekreationsförbindelser inom och utanför zonen.

I den mera detaljerade planeringen ska zonens obebyggda stränder reserveras för allmän rekreation, ifall inte något särskilt behov förutsätter att området anvisas för annat bruk. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.

Skyddsområde

På ett område som anvisats som skyddsområde får inte planeras åtgärder som äventyrar eller försämrar de natur- och miljövärden som utgör grunden för att området är ett skyddsområde eller på basis av vilka målet är att området ska inrättas som ett skyddsområde.

Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska värdena hos kulturmiljöerna av riksintresse och naturarvet tryggas. Värdena hos kulturmiljöerna av intresse på landskapsnivå och naturarvet ska tas i beaktande i utvecklingen av områdena. I planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.

Grundvattenområde

De åtgärder som berör området ska planeras så att de inte äventyrar grundvattnets kvalitet, mängd eller vattenanskaffningsbruk. I planeringen av markanvändningen på grundvattenområden ska vattenvårdsplanen för Nylands landskap och skyddsplanerna för grundvattenområden tas i beaktande. Målet är att minska på risker som hotar grundvattnets kvalitet eller att grundvattenförekomsten blir mindre givande. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet särskilt vid mark- och grundvattenförhållanden samt beakta skyddsområdena för de vattentäkter som ligger på grundvattenområden. Man ska kontrollera de senaste uppgifterna om grundvattenområden hos miljöförvaltningen.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

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

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

4.4.2. Mål som uppkommit under processen, precisering av målenIntressenternas mål

HUS har tidigare haft behov av personalbostäder i området. Detta behov finns dock inte längre, och HUS önskar att området utvecklas så att mer byggande och bostadshus möjliggörs.

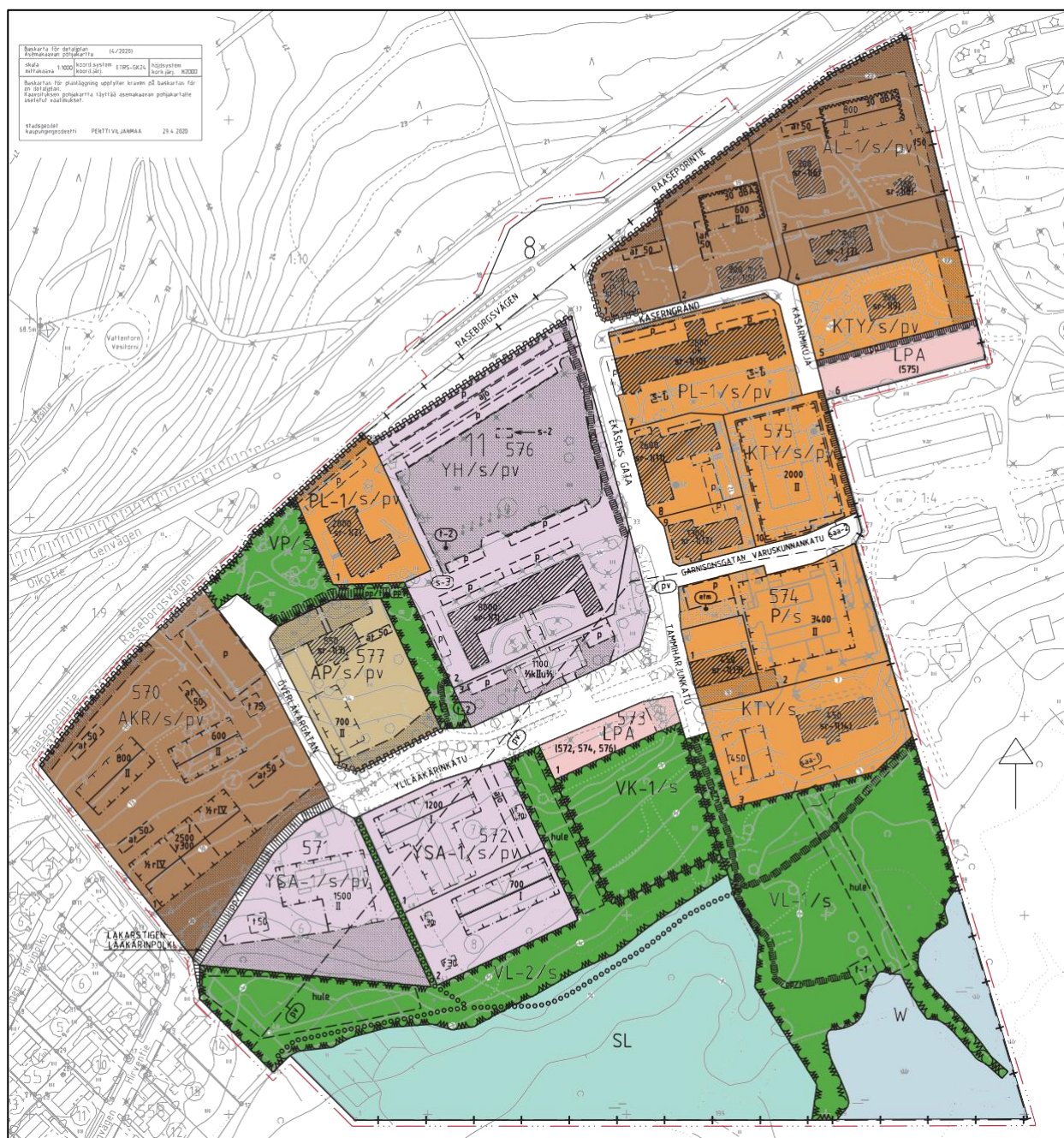
I området (kvarter 579, med beteckningen KTY/s/pv) finns ett tvätteri. Med tanke på tvätteriets verksamhet måste användningen av de nuvarande lastbryggorna kunna fortsätta.

4.5. Detaljplaneutkast och detaljplaneförslag nr.1 och nr. 2

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



Planförslag nr. 2 har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden 2.10-3.11.2023. Om förslaget inlämnades 11 utlåtanden och en anmärkning.



Figur 14. Utdrag ur planförslag nr. 1, ritn. nr. 23–20.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN (PLANFÖRSLAG III)

5.1. Planens struktur

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



5.1.1. Dimensionering

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

Planförslagets dimensionering:

Område	Areal (ha)	Byggrätt vy
ALY- Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader	2	8850
YSA- Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård	0,72	1990
KTY -Kvartersområde för verksamhetsbyggnader	2,03	10300
Y-1-Kvartersområde för allmänna byggnader	0,95	9100
VL, VP och VK -Rekreatiomsområde	4,18	0
SL -Naturskyddsområde	1,95	0
W -Vattenområde	0,60	0
LP -Område för allmän parkering	0,35	0
Gator	2,50	0
Total	15,27	30240

För bostadsbyggande anvisas byggrätt på maximalt 7250 m²vy. Maximala antalet nya invånare i området skulle vara cirka 85 (1 invånare/85 m²vy). Dessutom kan uppskattningsvis 50 servicebostäder placeras i kvartersområdet för social- och hälsovård (YSA-1). Det slutliga antalet invånare beror på storleken av de byggnader som ska uppföras samt på bostadsindelningen.

5.1.2. Service

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

Utöver offentlig förvaltning finns det även en skola samt matsalsverksamhet på planområdet.

5.2. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

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

5.3. Områdesreserveringar

5.3.1. Kvartersområden

ALY

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas /

byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen / byggnader som är viktiga för stadsbilden. Kvarteren 570 och 571 samt en del av kvarter 573 anvisas ALY/s/pv -beteckning.



Figur 16. Nuvarande bostadsbyggnad i kvarter 570.



Figur 17. Före detta ekonomibyrå.

I kvartersområdet 570 anvisas en flexibel byggnadsyta (4500 m²vy) för byggande i högst två våningar. I kvarteret finns i dagens läge ett bostadshus i två våningar. Äldreboende eller annat serviceboende kan i allmänhet placeras i ett kvartersområde för bostadsbyggnader, trots att en beteckning för detta saknas i planen. Infarten till kvarteret sker via Ekåsens gränd.

I kvartersområde 571 finns den före detta överläkarbostaden (sr-1(2)) där det i nuläget finns utrymmen för Sydspetsens miljöhälsa. Avsikten är att verksamheterna ska flyttas till nya utrymmen, vilket innebär att den före detta överläkarbostadsbyggnaden blir ledig för bostadsbruk. Som par till byggnaden anvisas en ny byggnadsyta (700 m²vy) till den södra delen av kvartersområdet.



Figur 18. Före detta överläkARBostaden, sr-1(3).

KTY

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På KTY-områden kan kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa, uppföras. Inom kvartersområdet för verksamhetsbyggnader kan även serviceutrymmen placeras, om de till sin karaktär fungerar med den övriga verksamheten.

Kvartersområde 559 består av sju befintliga byggnader, varav fyra är skyddade. En av byggnaderna inom kvartersområdet är ett tvätteri som är uthyrd till en extern aktör. Fastigheten har en byggrätt på 2000 m² vy. Tvätteribyggnaden är inte skyddad och fortsatt samt utvecklad tvätteriverksamhet är tillåten i planen. För resten av kvarteret anvisas en flexibel byggrätt på 8300 m² vy, av vilken 6270 m² är i nuvarande användning.

De skyddade byggnaderna inom KTY-kvartersområdet är före detta Kosthålli (sr-1(3)), den före detta värmecentralen (sr-1(4)) som är en representativ byggnad från 1960-talet. Söder om den före detta värmecentralen finns det före detta bageriet (sr-1(5)), som uppfördes åren 1912–1913 och är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Inom området finns även ett före detta svinhus (sr-1(6)), där stadens depåverksamhet numera är placerad.



Figur 10. Före detta kosthåll och tvätteri sr-1 (3), innergård.



Figur 11. Före detta kosthåll sr-1(3) och värmecentral sr-1(4).



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



Figur 22. Före detta bageriet sr-1(5).



Figur 12. Garnisonsgatan. Tvätteriets lastningsplats till vänster på bilden och kantinbyggnaden till höger.



Figur 24. Byggnad sr-1(6) och en ny byggplats.

Y-1

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

Kvartersområdet är Ekåsens mest centrala delområde med tanke på stadsbilden, områdets funktioner och historia. I kvarteret ingår det före detta psykiatriska sjukhusets huvud- och tilläggsbyggnad. Byggnaderna används av Raseborgs stad; huvudbyggnaden har fungerat som stadshus sedan 2018, i tilläggsbyggnaden finns TE-byrån.



Figur 25. Tilläggsbyggnad söder om huvudbyggnaden.



Figur 26. Huvudbyggnad sr-1(1), innergård.

YSA-1

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

I kvarter 573 finns två boendeservicebyggnader för psykiatrisk rehabilitering. Undantagstillstånd för byggnaderna beviljades från den gällande detaljplanens byggnadsyta hösten 2019. Det ansökt byggandet ansågs stämma överens med planutkastets anda; i byggnaderna av radhustyp införs serviceboende med stöd. Byggnaderna har en våning, åstak och en ljus rappad fasad och anses passa väl in i RKY-området.

På ALY-tomten i kvarter 574 är det möjligt att bygga en tilläggsflygel till den nuvarande byggnaden eller ersätta den helt med en ny byggnad. I den södra delen av området är byggbarheten dålig och terrängformerna är dessutom ganska branta. Området för den nuvarande byggnaden lämpar sig väl för byggande.



Figur 27. Före detta parhus för läkare.



Figur 28. Nybyggnader i kvarter 573

5.3.3. Gatuområden

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

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

Planområdet och gatuområden har omformats i förslag tre, för att bättre möta framtida behov. En områdesreservation för en rondell har gjorts där Genvägen och Raseborgsvägen i nuläget bildar en korsning, nedanför vattentornet. Den tidigare områdesreservationen för en rondell, som ingick i planförslag två, har avlägsnats.

5.3.4. Parkeringsområden

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

Behovet av bilplatser på ALY-områden varierar beroende på förhållandet mellan bostadsutrymmen och affärs- och kontorsutrymmen. Några exempel på dimensionering av antalet bilplatser:

- Det maximala antalet bostäder i området är cirka 60 (85 m²-vy/ bostad). Kravet på bilplats per bostad är 1 bilplats, alltså är behovet av bilplatser 60 st. om ALY- områden används i sin helhet för bostäder.
- Om ALY- områden används i sin helhet för affärsutrymmen behövs ca 100 bilplatser, då kravet är 1 bilplats per 50 m²-vy

Bilparkeringen på alla kvartersområden kan ordnas inom kvarterens gränser på riktgivande parkeringsplatser. Antalet bilplatser minskar inte från nuläget.

LP

Område för allmän parkering. I det nya planförslaget anvisas ett område mellan VP och Raseborgsvägen samt ett område intill VK-1/s, som område för allmän parkering.

5.3.5. NaturområdenSL

Flyets klubbalskärr (skyddsområde på privat mark YSA 012860) som anvisats som naturskyddsområde samt en naturtypsavgränsning som baserar sig på naturvårdslagen och har samma namn (LTA 010414) samt ett lundområde mellan dessa. I den norra kanten av skyddsområdet har det bildats en bred stig som markerats som friluftsled i planen. Dessutom har ett litet område mellan kvarteren 570 och 573 föreslagits som naturskyddsområde, där man under planarbetet har funnit en sällsynt och starkt hotad art.

W

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

5.3.6. Övriga områdenVP

Park. Parkområdet är beläget mot norr, väst och syd i förhållande till huvudbyggnaden (sr1(1)).

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

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

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

VL-1 och VL-2

Områden för närrekreation. Rekreationsområden omfattar strandområdena och lämnar kvar en buffert mellan naturskyddsområdet och kvartersområden.

Till områden för närrekreation anvisas områden för avledning och infiltrering av dagvatten (hule). I hule-områdena finns i nuläget öppna diken dit dagvatten från det bebyggda området avleds. Dagvattnet bör avledas och behandlas på det sätt som är ekologiskt mest hållbart. Vid behov skall dagvatten även hanteras med hjälp av lämplig växtlighet. I hule-områden skall växtlighet och terrängform vara naturenliga.

VK-1

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

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

5.3.7. Bestämmelser angående stadsbild och fasadmaterial

Inom ALY-kvartersområden:

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

RKY /hela området:

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

Allmänna bestämmelser angående fasader:

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

5.3.8. Skyddsobjekt

Områdets byggnader har inventerats av Pöyry CM Oy. Utgående från inventeringen har 14 byggnader föreslagits för skydd med sr-1 objektsbeteckning. Byggnaderna är kulturhistoriskt betydande och en del har även ett arkitektoniskt värde. Skyddbestämmelser baseras på OAL § 57 mom. 2. Objekten anvisas på plankartan med beteckningen sr-1 (x) där siffran efter sr-beteckningen i parentesen hänvisar till objektsnumreringen på plankartan:

- sr-1(1), före detta mentalsjukhus (huvudbyggnad): Byggt 1930. Ritad av A. Mörne. Kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad.
- sr-1(2), före detta överläkarbostad: Representativ byggnad från 1930-talet, ritad av A. Mörne och W.G. Palmqvist.
- sr-1(3), Kosthålllet: Kulturhistoriskt (verksamhetsmässigt) sett väsentlig del av området.
- sr-1(4) värmecentral: Representativ byggnad från 1960-talet.
- sr-1(5), före detta bageri: Byggt 1912–1913. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- sr-1(6), före det svinstia: Byggt 1912–1913. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.

I parken framför huvudbyggnaden (sr-1(1)) finns Martti Peitsos granitskulptur Kylpevä neito från

1975 som föreslås för skydd (s-2).

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

På planområdet finns två träd med skyddsbeteckningen: *träd som ska skyddas*.



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

5.4. Planens konsekvenser

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

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

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

5.4.1. Generalplanemässig granskning

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

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:
---	--

1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planområdet ligger i Ekenäs tätort i närheten av infartsleden till Dragsvik. På grund av psykiatrisk sjukhusverksamhet har området tidigare varit stängt för utomstående. Efter att sjukhusverksamheten upphörde övertog Raseborgs stad området och byggnaderna för eget bruk och har därefter koncentrerat en del av sin förvaltningsverksamhet till området. Koncentrationen av funktionerna minskar underhållskostnaderna för fastigheterna, minskar behovet att uppföra nya byggnader och minskar behovet för stadens anställda att röra sig mellan tätorterna. Näromgivningen till naturskyddsområdet vid stranden har reserverats för rekreationsbruk.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Planområdet ligger i Ekenäs tätort och är bebyggt sedan tidigare. Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Gång- och cykelförbindelserna från området är goda till de närmaste dagligvarubutikerna (ca 850 m) och servicen i centrum (ca 2,5 km). Skolorna i centrum ligger på ca 2 km:s avstånd.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	De närmaste busshållplatserna ligger längs Raseborgsvägen, på den norra sidan av planområdet. Avståndet till tåghållplatsen i Dragsvik är ca 1,5 km och avståndet till Ekenäs station ca 1,8 km. Avståndet till centrum är ca 2,5 km och 3–5 km till Langansböle, Gammelboda, Österby och Trollböle småhusområden. Gång- och cykelförbindelserna och kollektivtrafikförbindelserna till området är goda. I området finns fjärrvärmenät och kommunalteknik.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planområdet ligger vid goda trafikförbindelser och i närheten av stora rekreationsområden. I väst gränsar planområdet till ett småhusområde. Arbetsplatsverksamheten och bostäderna har placerats i förhållande till varandra så att de bildar en balanserad helhet och så att trafiken eller den övriga verksamheten i arbetsplatsområdet inte orsakar olägenheter för bebyggelsen. En del av den bebyggelse som anvisas till området består av rehabiliterande verksamhet/serviceboende.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för	Målet är att utveckla funktionerna så att området

kommunens näringsliv,	bildar en levande och mångsidig miljö för bostäder och arbetsplatser.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Risker för grundvattnet samt översvämningensrisken minskas med bestämmelser angående dagvatten, källarvåningar, placeringen av nybyggnaderna och deras byggnadshöjd.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Genom att ändra användningsändamålet i den gällande planen kan största delen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i området fortsätta användas, vilket främjar bevarandet av dem. Strandområdena anvisas som skyddsområden eller rekreatiomsområden. Bestämmelser för bevarande av träd och trädbestånd har tillagts. Begränsningar gällande användning av ogenomsläppliga ytmaterial har tillagts för att främja naturlig dagvattenhantering. Bestämmelser gällande plantering av växtlighet har tillagts för att bevara och öka biologisk mångfald.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	I strandområdet finns en stig som används för friluftsliv. Stigen kan anslutas till en del av en större helhet av friluftsleder. På den norra sidan av Raseborgsvägen finns en motionsled/ ett nätverk av stigar som fortsätter som ett rekreatiomsområde längs med åsen ända fram till stadens centrum.

5.4.2. Konsekvenser för den byggda miljön

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

Genomförandet av detaljplanen fortsätter med att ändra användningsändamålet för Ekåsens område. Byggnaderna i området används för ändamål som avviker från det ursprungliga användningsändamålet. Genom planändringen blir det möjligt att utveckla byggnadernas nuvarande verksamhet eller börja använda byggnaden för ett nytt ändamål. Området stödjer sig på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar stadsstrukturen i Ekenäs. Detaljplanen främjar ny användning av byggnaderna i området, effektiviserar samhällsstrukturen i området och förbättrar på så sätt även dess energi- och samhällsekonomi.

Planlösningen baserar sig delvis på områdets befintliga trafikarrangemang. De nuvarande bilvägarna inom området ändras till gator. En områdesreservation för rondell har gjorts i planområdets norra del, där det nuvarande A-huset är beläget. Rondellen är väsentlig för den planerade planskilda korsningen i Dragsvik. I det nya planförslaget anvisas max. 85 nya bostäder vilket betyder att trafiken på området kan komma att öka. Trafik uppstår även av stadens anställda, myndigheternas och den övriga servicens kunder samt den trafik som uppstår genom verksamheten vid stadens depå. Den största trafikmängden uppstår på morgonen vid 8–9-tiden och på eftermiddagen efter kontorstid.

Tvätteriet har anvisats en körförbindelse genom KTY-området till tvätteriets lastområde så att verksamheten kan fungera. Lastningsverksamheten vid tvätteriet sker varje dag men den är kortvarig.

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

Områdesreservationen för en ny rondell på planområdet innebär att det nuvarande A-huset avlägsnas.

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

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

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

Konsekvenser för stadens intäkter:

En del av kvartersområdena kan arrenderas ut eller säljas.

Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

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

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

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

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

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

Områdesreservationen för en ny rondell på planområdet innebär att det nuvarande A-huset avlägsnas. Detta har en viss inverkan på områdets kulturarv och byggda miljö.

5.4.3. Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

I naturinventeringen från 2014 konstaterades att planområdet innehåller flera naturvärden. Sedan inventeringen genomfördes har planområdets avgränsning och omfattning ändrats, och dessutom har området genomgått vissa fysiska förändringar, såsom anläggning av ytterligare bilplatser och fällning av träd.

I denna beskrivning redovisas de identifierade naturvärdena i anslutning till en karta över planområdet (se sidan 5). Nedan beskrivs planens eventuella konsekvenser för dessa naturvärden med hänvisning till de figurer som redovisas på kartan.

Planen bedöms ha vissa negativa konsekvenser för tallblandskogen (figur 1), eftersom den möjliggör ökat byggande inom området, vilket kan medföra att delar av trädbeståndet fälls.

Sedan naturinventeringen genomfördes har största delen av parkskogen (figur 2) omvandlats till parkeringsområden, varvid även huvuddelen av trädbeståndet har avverkats.

Planens konsekvenser för områdets gräsmattor, parkeringsytor och ängskanter (figur 5) bedöms vara mycket små. Endast cirka 700 m² av dessa områden tas i anspråk, och planen strävar efter att bevara områdets parkliknande karaktär.

Lundområdet (figur 7) skyddas i planen genom en särskild skyddsbezeichnung och planen medför därmed inga negativa konsekvenser för detta område.

Sedan naturinventeringen genomfördes har delar av ängsområdet (figur 8) tagits i anspråk för byggande. I föreliggande planförslag anvisas det kvarvarande ängsområdet som område för närrekreation samt skyddsområde. Det kan därmed konstateras att planen inte medför några ytterligare negativa konsekvenser för det återstående ängsområdet.

En mindre del av den lundartade blandskogen (figur 9) kan påverkas av planen, då en del av området anvisas som VK-1, det vill säga lekplats. När det gäller xxx (figur 10) är planens konsekvenser mer betydande, eftersom en stor del av området anvisas för lekplatsändamål. I planbestämmelserna har det dock preciserats att lekplatsen ska utformas på ett naturenligt sätt och inte som en traditionell lekpark samt att bland annat större träd ska bevaras.

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för områdena som redovisas i figurerna 11–14, eftersom dessa områden förblir oförändrade i planförslaget.

Den lundaktiga dungen (figur 15) har delvis bebyggts efter att naturinventeringen genomfördes och i dagsläget bedöms mindre än 50 procent av den ursprungliga dungen återstå. Planförslaget möjliggör ytterligare byggande inom området, vilket innebär att konsekvenserna för den lundaktiga dungen bedöms vara relativt omfattande.

I figur 16 i naturinventeringen redovisas byggnader och gårdsplaner. Konsekvenserna för gårdsplanerna är i nuläget svåra att bedöma, eftersom de nya byggrätter som anges i planen är flexibla. I planbestämmelserna anges dock att områdets öppna och parkliknande karaktär ska bevaras vid nybyggnation och anläggning av nya gårdssytor. På platsen där det nuvarande A-huset är beläget anvisas ett trafikområde (rondell), vilket innebär att A-huset kommer att rivas och dess gårdsområde förändras. Största delen av A-husets närmiljö anvisas dock som VP-2 (park), vilket bidrar till att områdets karaktär i stort sett kan bevaras.

Flyets klubbare anvisas som naturskyddsområde och det omges av ett område för närrekreation. I nuläget ligger friluftsleden delvis i naturskyddsområdet. Då området förverkligas ökar friluftsleden längs strandområdena sannolikt antalet användare. Längs den tydligt avgränsade och skyltade leden orsakar friluftslivet sannolikt inte någon större belastning för naturskyddsområdet jämfört med nuläget.

Konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

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

Gränsen för Björknäs grundvattenområdet av klass I (grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen) går tvärs över planområdet så att den nordligaste delen av planeringsområdet ingår i grundvattenområdet. I det sydligaste kvarteret, nummer 574, är det förbjudet att bygga källare trots att detta område inte ingår i det egentliga grundvattenområdet, eftersom grundvattnet uppskattas ligga några meter under markytan. I de mellersta och nordliga delarna av planområdet är det möjligt att bygga i sluttningar och bygga källare eftersom tjockleken av jordlagren uppskattas vara tillräcklig.

Dagvattenhantering

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

Havsöversvämningar

Planområdets strandområde ligger i ett havsöversvämningssområde.

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

5.4.4 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

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

Gällande service är en restaurang samt stadens ämbetsverk beläget inom planområdet. Avståndet till servicen i centrum är cirka 2,5 km och de närmaste dagligvarubutikerna ligger på under en kilometers avstånd.

Strandområdena öppnas för allmänt bruk. I planen anvisas en friluftsled och en gång- och cykelförbindelse i strandområdet via Estholmen mot centrum. Utvecklandet av rekreationsanvändningen i strandområdet förbättrar rekreationsmöjligheterna både för invånarna i närområdet och för de som arbetar i området. Ändringen av området på den södra sidan av parkeringsområdet vid Ekåsens gränd till en lekpark för barn förbättrar kvaliteten av rekreationsmöjligheterna för barnfamiljerna i närområdet.

5.5. Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1.

5.6. Namn

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

De nya föreslagna gatunamnen är:

- Ekåsens gata
- Ekåsens gränd

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2. Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7. KONTAKTINFORMATION

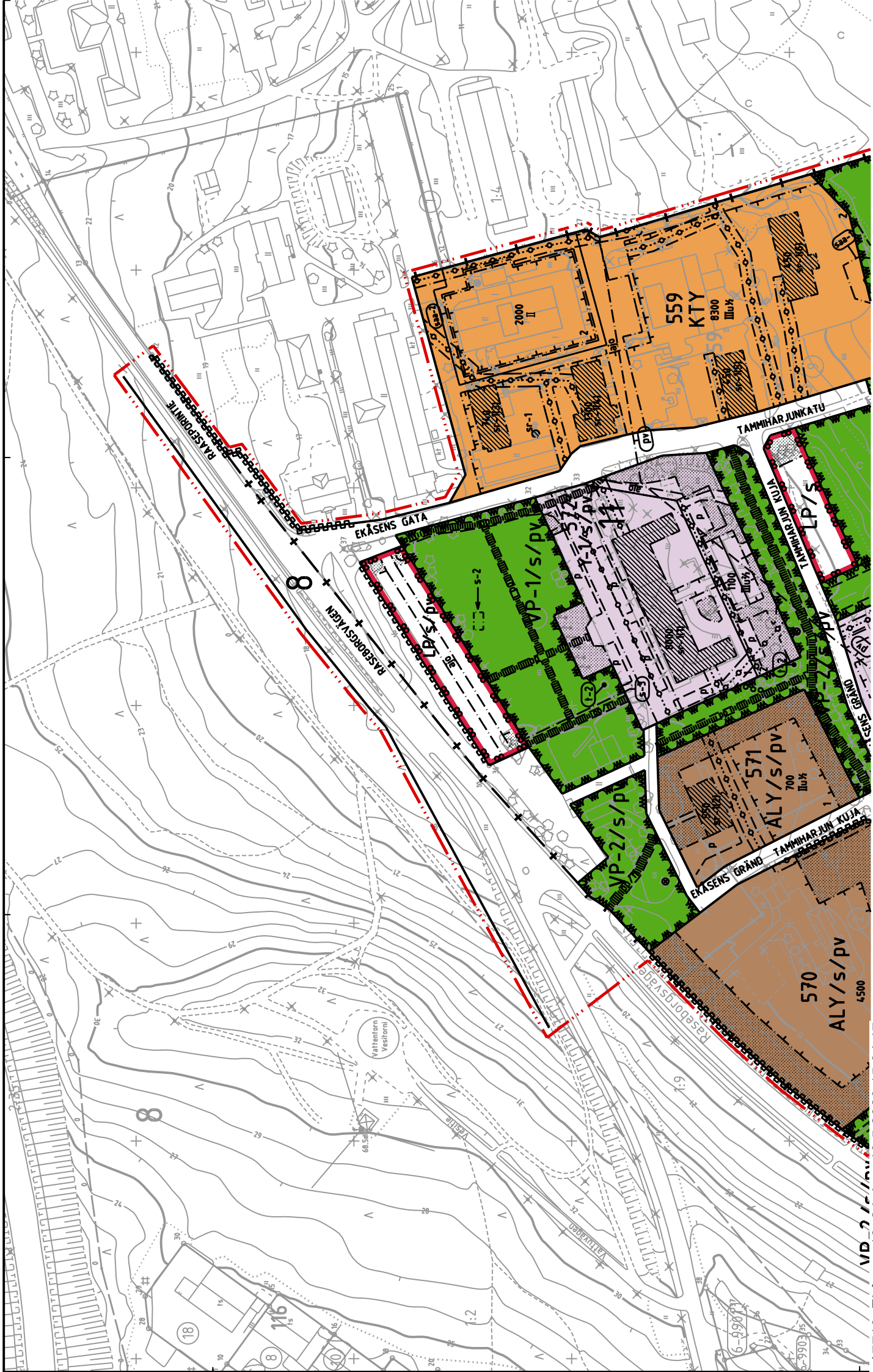
Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

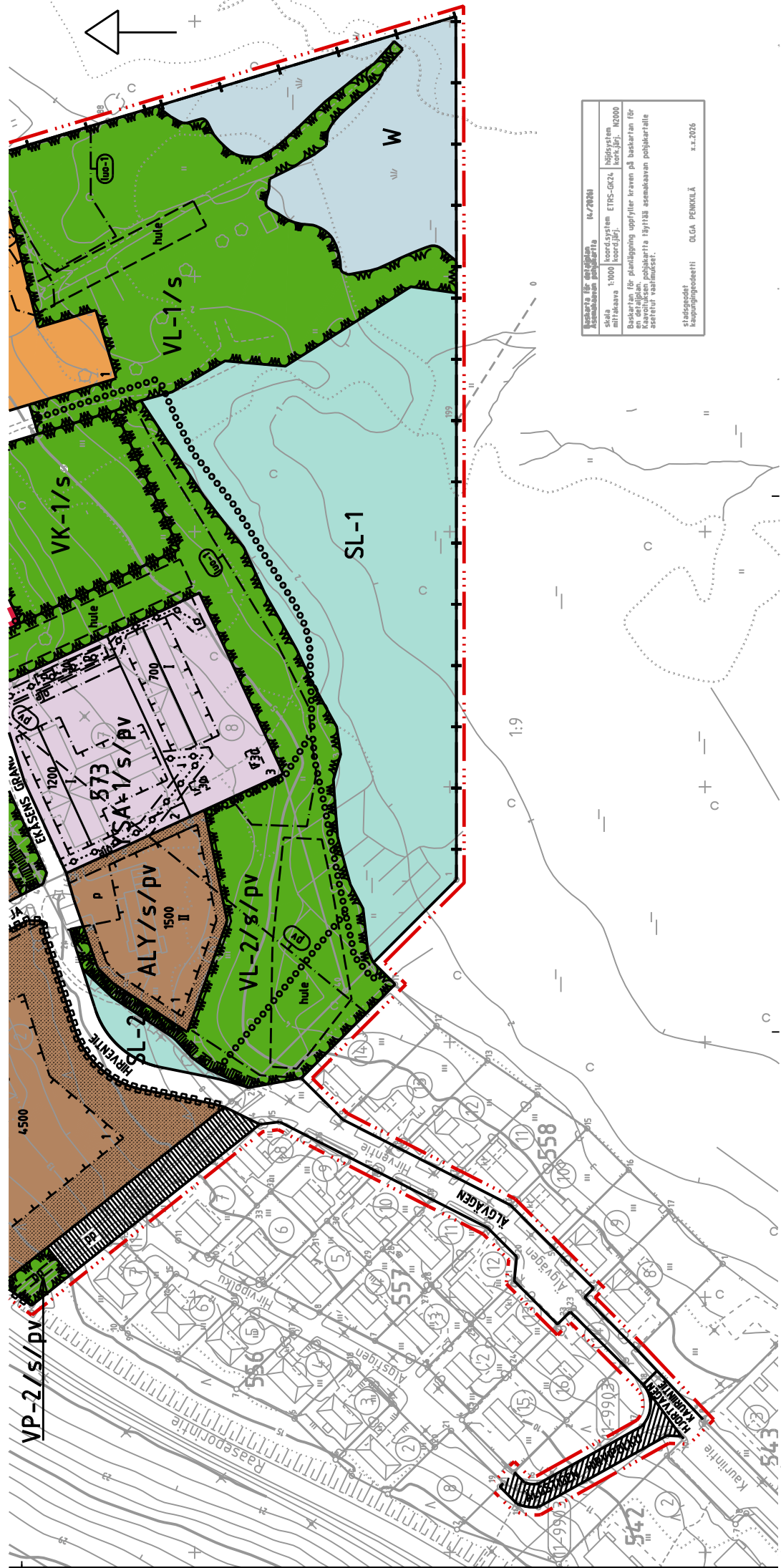
Markanvändningsplanerare Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3837
linda.kaira(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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





RASEBORGS STAD
EKÅSEN

Detaljplaneändring

Planen berör:

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

Med planen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 570-573, park-, lekpark-, närrekreations-, naturskydds-, vatten-, bilplats- och gatuområden samt område för allmän parkering. Gatuområde i stadsdel 8.

RAASEPORIN KAUPUNKI
TAMMIHARJU

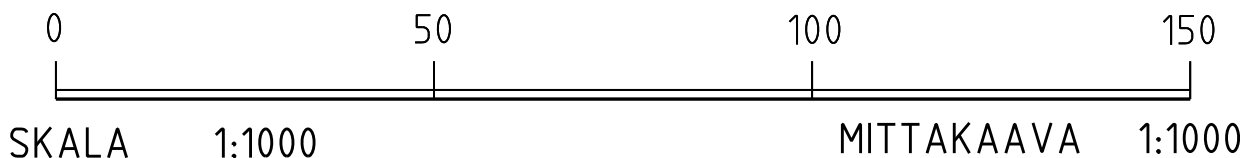
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

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

Kaavalla muodostuu:

11. kaupunginosassa korttelit 570-573, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- ja katualueita sekä yleinen pysäköintialue. Katualue kaupunginosassa 8.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras.

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

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

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

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

ALY

Y-1

YSA-1

KTY

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

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

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

Toimitilarakennusten korttelialue.

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



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

Park.



Puisto.

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



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

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



Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualueen lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

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



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

Område för allmän parkering.



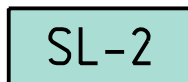
Yleinen pysäköintialue.

Naturskyddsområde.



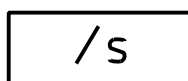
Luonnonsuojelualue.

Enligt 77 § i naturvårdslagen ett detta ett förekomstområde för särskilt skyddade arter. Förekomstområdet får inte förstöras eller försämrats. Rönning av sly är tillåten under vinterperioden. Andra åtgärder på området ska förhandlas med Tillstånds- och tillsynsverket i Nyland.

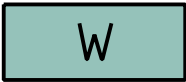
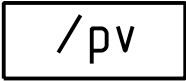
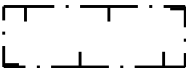


Luonnonsuojelulain 77§:n mukainen erityisesti suojellun lajin esiintymispaikka. Esiintymispaikkaa ei saa hävittää tai heikentää. Vesaikon raivaus talvikaudella on sallittua. Muista toimenpiteistä kohteellaan neuvoteltava Uudenmaan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

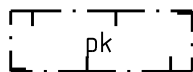
Område där miljön bevaras. Åtgärder inom området ska vara sådana att delområdets miljö och dess värdefulla särdrag bevaras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att nybyggnation anpassas till den närmaste omgivningen och till helhetsmiljön.



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että osa-alueen miljö ja sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät, uudisrakentamisen sopeuttamisessa lähiympäristöön ja ympäristön kokonaisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

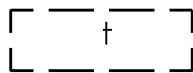
Vattenområde.		Vesialue.
Området är beläget helt eller delvis på grundvattenområde.		Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdelsgräns.		Kaupunginosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	11	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	570	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	2	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata.	EKÅSENS GATA	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Högst 300 m ² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för social verksamhet och hälsovård.	y300	Rakennusala, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 300 m ² saa käyttää sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.

Byggnadsyta där barndaghem får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



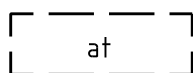
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning som tillåter byggande av ett högst 10 m² stort lusthus eller liknande konstruktion.



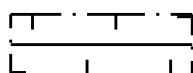
Sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m² suuruisen huvimajan tai vastaavan rakennelman rakentamisen.

Riktgivande byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.

Linje som anger takåsens riktning.



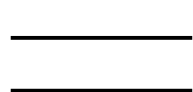
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



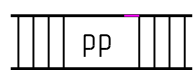
Katu.

Riktgivande friluftsled.
Det är förbjudet att bygga belysning på friluftsleden.



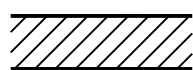
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Valaistuksen rakentaminen ulkoreitille on kielletty.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



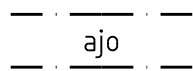
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gårdsgata.



Pihakatu.

Körförbindelse.



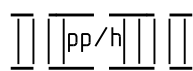
Ajoyhteys.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



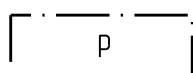
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



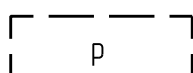
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



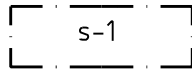
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



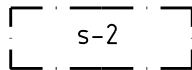
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



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

Del av område som ska skyddas. Martti Peitsos granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitsos graniittiveistos.

Del av område som ska skyddas. Området ska skötas som ett öppet parkliknande område i enlighet med dess historiska karaktär



Suojeltava alueen osa. Aluetta tulee hoitaa avoimena puistomaisena alueena sen historiallisen luonteen mukaisesti.

Skyddad byggnad. Byggnaden är av väsentlig betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärden. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden samt ändringar av användningsändamål ska göras så att byggnadens arkitektoniska och byggnadshistoriska värden bevaras. Vid reparationer ska man sträva efter att bevara de ursprungliga byggnadsdelarna och konstruktionerna. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekten i planbeskrivningen. Vinds- eller källarutrymmen får inredas för byggnadens huvudsakliga användningsändamål, om tillräckligt stora fönster redan finns eller om sådana kan anordnas på ett naturligt sätt i en gavel, annan fasadyta eller itaket. Fönster som tas upp itaket ska vara vertikala och anpassas till byggnadens arkitektur.



Suojeltava rakennus. Rakennuksella on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutoksen tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot säilyvät. Korjauksissa tulee pyrkiä alkuperäisten rakennusosien ja rakenteiden säilyttämiseen. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin. Rakennusten ullakko- tai kellaritiloihin voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita on olemassa ennestään, tai niitä voidaan järjestää luonnollisella tavalla olemassa olevaan päättyyn, muuhun julkisivupintaan tai vesikattoon. Vesikattoon puhkaistujen ikkunoiden tulee olla pystysuorat ja ne tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala saa olla 1/20 huonealasta asuin- ja työhuoneissa, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan luonteen ja sen historiallisen kaupunkikuvan säilymistä. Uusia kattoikkunoita voidaan lisätä suojeltuihin rakennuksiin vain, mikäli muutos ei vähennä suojellun rakennuksen arkkitehtonista arvoa. Kaikkiin suojeltuihin rakennuksiin kattoikkunoiden lisääminen ei välttämättä ole mahdollista. Suojeltuja rakennuksia ja niiden miljöötä koskevista toimenpiteistä tulee kuulla museota. Mikäli olemassa oleva suojelurakennus tuhoutuu, saa samalle rakennuspaikalle uudelleenrakentaa tuhoutuneen rakennuksen näköinen ja kokoinen uusi rakennus.

Det minsta fönsterarealet i vindsrum får vara 1/20 av rummets golvyta i bostads- och arbetsrum, om åtgärden främjar bevarandet av stadsdelens karaktär och dess historiska stadsbild. Nya takfönster får läggas till i skyddade byggnader endast om ändringen inte minskar byggnadens arkitektoniska värde. Det är inte nödvändigtvis möjligt att tillföra takfönster i alla skyddade byggnader. Museimyndigheten ska höras om åtgärder som berör skyddade byggnader och deras miljö. Om en skyddad byggnad förstörs får en ny byggnad som motsvarar den förstörda byggnadens utseende och storlek uppföras på samma byggsplats.

Träd som ska skyddas.



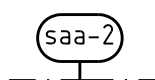
Suojeltava puu.

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



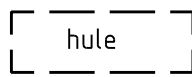
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tarkastaa ennen kaivutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

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



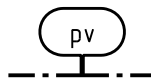
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Områdets växtlighet och terrängformer ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.



Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Alueen kasvillisuus ja maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



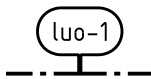
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 10 m² stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskunta-tekniestähuoltoja palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Värdefullt lundområde med tanke på naturens mångfald.



Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas lehtoalue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Allmänt:

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

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

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

Byggande av nya källarvåningar är förbjudna i kvarter 570, 571, 572 och 573.

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

Kvartersområden och tomter kan vid behov avgränsas med växtlighet (häckar och planteringar), men planteringarna får inte vara alltför skymmande eller höga, och den växtlighet som används ska till sin art vara lämplig för det historiska garnisons- och sjukhusområdets karaktär. Barrväxthäckar, som till exempel gran- och tujahäckar, är förbjudna.

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

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

I kvarter 573 är det förbjudet att bygga underjordiska utrymmen.

Gårdarna:

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

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

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

Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd som blir stora (>9m), ett nytt träd för varje träd som fälls. Detta gäller inte för kvarter 570.

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämrade förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Dimensionering av bilplatser:

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

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

Parkeringsområdena ska delas in i områden med högst fem bilplatser, med träd- och/eller buskplanteringar

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

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

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

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

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån.

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

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

Byggnad av energibrunnar på grundvattenområde kräver tillstånd enligt vattenlag.

Dagvattnet skall i första hand infiltreras och fördröjas på kvartersområdena. Det dagvatten som inte kan infiltreras på kvartersområdena ska ledas till hule-områden eller dagvattenavlopp.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Yleistä:

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

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

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

Uusien kellareiden rakentaminen on kiellettyä kortteleissa 570, 571, 572 ja 573.

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

Korttelialueita ja tontteja voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat ja istutukset), istutukset eivät kuitenkaan saa olla kovin peittäviä tai korkeita ja käytettävän kasvillisuuden tulee lajistoltaan soveltua historialliseen varuskunta- ja sairaala-alueen luonteeseen. Havuaidat kuten esim. kuusi- ja tuja-aidat ovat kiellettyjä.

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

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

Maanalaisten tilojen rakentaminen korttelissa 573 on kiellettyä

Pihat:

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

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

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

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

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

Autopaikkojen mitoitus:

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

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

Pysäköintialueet on jäsenöitävä enintään viiden autopaikan alueisiin, puu- ja/tai pensasistutuksin.

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella:

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

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

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

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallinta-suunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta.

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

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

Energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueella edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueilla. Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää korttelialueilla tulee johdattaa hule-alueille tai hulevesiviemäriin.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut
____.20____, § ____ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20____, §:n ____
tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr /Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
PLANLN, förslag III / KAAVLTK, ehdotus III		19-24	27.5.2026	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		17-23	10.2-11.3.2023	
PLANLN, förslag II / KAAVLTK, ehdotus II		17-23	30.8.2023	
STDS / KH remittering / palautettu		31-20	7.12.2020 §432	
STDS / KH bordlades / jätettiin pöydälle		31-20	9.11.2020 §391	
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		31-20	28.10.2020 §140	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		23-20	3.8-1.9.2020	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		23-20	27.5.2020 §75	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		29-18	17.9-17.10.2018	
PLANLN, utkast/ KAAVLTK, luonnos		23-18	22.8.2018 §109	
 RASEBORG RAASEPORI		EKÅSEN FÖRSLAG TAMMIHARJU EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 22.5.2026	
Beredare/Valmistelija JB, LK	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt TS		RBG/1332/10.02.03.01/2019	7710	19 - 24