



Detaljplan/ Asemakaava 3.10.2011

Helsingfors / Helsinki 26.9.2011

A-Konsult Ab / A-Konsultit Oy

RÄVNÄS - KURSAND

VÄSTRA DELEN / LÄNSIOSA

DETALJPLAN / ASEMAKAAVA

BESKRIVNING FÖR DETALJPLAN OCH PLANÄNDRING

Plan Nr 7618

1 GRUND- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Ändring av detaljplan:

Rävnäsvägens gatuområde

Detaljplan:

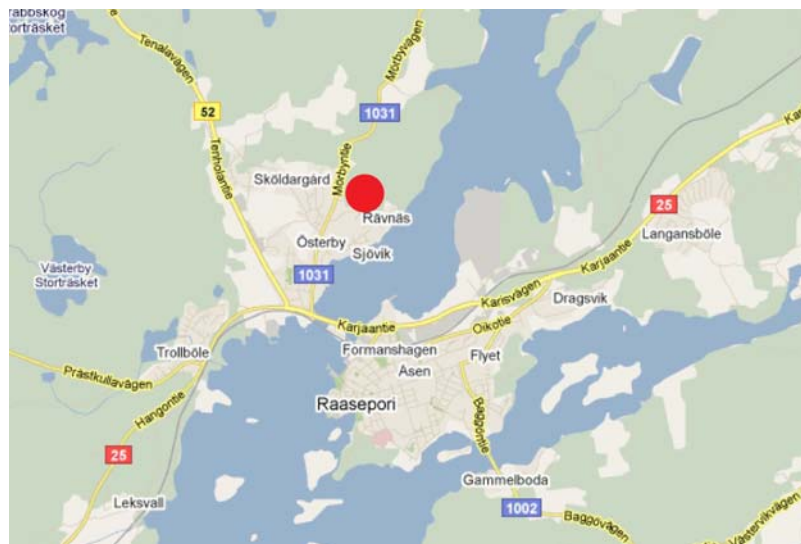
Rävnäs-Kursand detaljplan, västra delen

Stadsdel 9

Del av kvarter 9124, kvarter 9140–9148 samt gatu-, rekreations- och specialområden

1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i Österby stadsdel på 3,5 km avstånd från Ekenäs torg. Området är till sin areal ca 36 ha och angränsar i söder och väster till detaljplanelagt område.



Lägeskarta

1.3 Planens namn och syfte

Rävnäs – Kursand detaljplan, plan nr 7618.

Genom detaljplanen bildas nya bostadskvarter och ett kvarter för service.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 GRUND- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
2 SAMMANDRAG	3
3 UTGÅNGSPUNKTER	5
4 OLIKA SKEDEN I BEREDNINGEN AV DETALJPLANEN	9
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	14
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19

1.5 Förteckning över till beskrivningen bifogade handlingar

Bilaga 1	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 2	Landskapsanalys
Bilaga 3a-b	Utdrag ur delgeneralplaneförslaget för Västra tätorten
Bilaga 4	Sammanställning av gällande detaljplaner på området
Bilaga 5a-c	Rävnäs naturinventering, Österby; Ekenäs sommaren 2008
Bilaga 6	PM från myndighetssamråd
Bilaga 7	Detaljplaneskisser, två alternativ
Bilaga 8a-b	Förminskad detaljplanekarta
Bilaga 9a-b	Detaljplanebestämmelser
Bilaga 10	Illustration

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Delgeneralplaneförslaget för Västra tätorten 2006
- Ekenäs, fornminnesinventering över östra delen av Västra Tätortens delgeneralplaneområde
- Naturinventering samt dess fördjupning visavi00 fågelvärlden, Ekotoni Ky 2004
- Rävnäs naturinventering, Österby; Ekenäs, sommaren 2008. Miljöplanering LN-W, **bilaga 5a-c**
- Inventering av vattenvegetationen på aktuella planområden i Ekenäs 28.07.2008, Alleco Oy/Henricson, Oulasvirta, Pitkänen

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planläggningen har initierats av Ekenäs stad och har annonserats i planläggningsöversikten 2006-2007.

Program för deltagande och bedömning (PDB) och planens avgränsning godkänt i stadsplanenämnden 21.3.2007 (20§) och beträffande kvarter 9124 27.2.2008 (§17). PDB har varit framlagt för hörande under tiden 29.3.-30.4.2007 och beträffande kvarter 9124 6.3.-20.3.2008.

PDB har skickats för kännedom till Nylands Miljöcentral den 29.3.2007.

Stadsarkitekten har efter anbudstävlan beställt utarbetandet av planförslaget av arkitektbyrå A-konsult.

Tekniska nämnden beslutade 27.2.2008 (17§) att lägga fram alternativen till allmänt påseende.

Alternativen var utställda 6.3–7.4.2008 och ett invånarmöte hölls 11.2.2008.

9 skriftliga åsikter och ett utlåtande om alternativen inlämnades. 30.5.2008 ordnades ett myndighetssamråd på Nylands miljöcentral.

Tekniska nämnden godkände detaljplaneförslaget 8.10.2008 (§35).

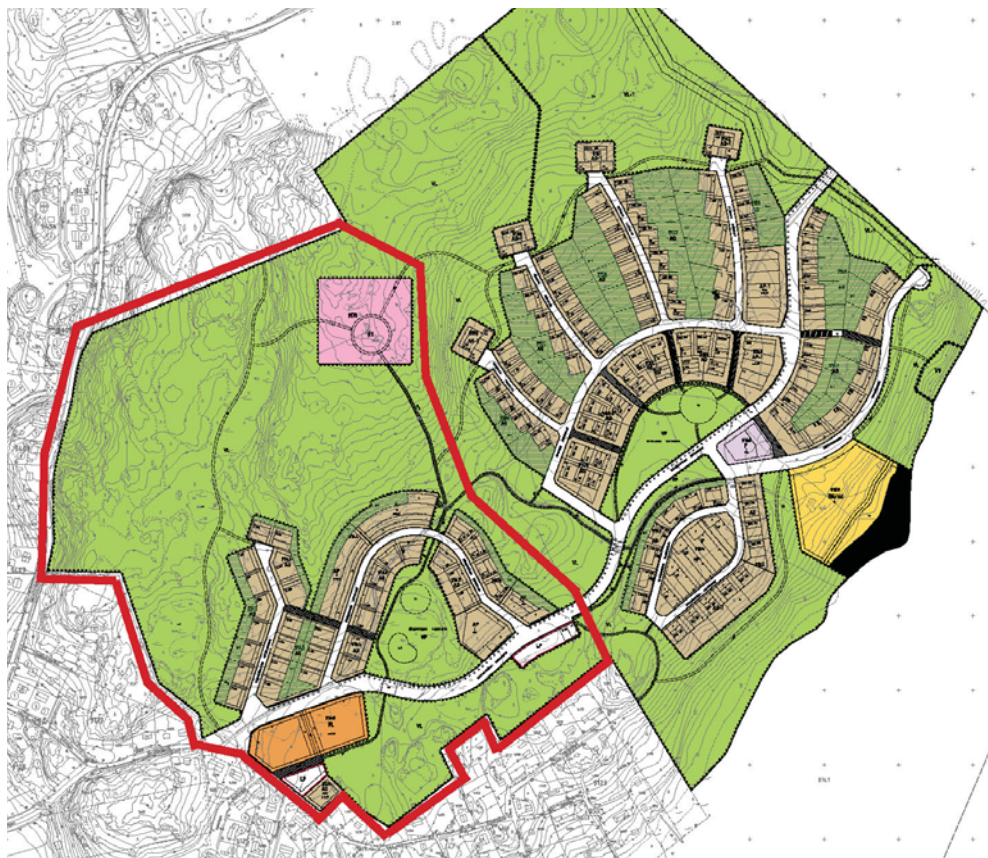
Stadsstyrelsen beslutade 24.11.2008 (§8) att framlägga detaljplaneförslaget till påseende.

Förslaget var till påseende 4.12.2008–5.1.2009.

Över förslaget inlämnades 5 utlåtanden och 3 anmärkningar.

Myndighetssamråd enligt MBL 66§ hölls 10.3.2009 på Nylands Miljöcentral. PM från mötet visas som **bilaga 6**.

Den i utlåtandena på våren 2010 efterlysta trafikutredningen är ännu inte färdig. Staden har dock ett stort behov att anvisa egnahemstomter, varför man beslutade förminska planområdet och föra till godkännande bara västra delen av det till påseende framlagda detaljplaneförslaget. Planens västra del omfattar endast 34 egnahemstomter och några småhustomter, varför trafikmängdens ökning på Österbyvägen eller i anslutningen till riksväg 25 inte kommer att vara märkbar.



Område som utställts som detaljplaneförslag, av vilket det med rött avgränsade delområdet förs till godkännande.

2.2 Detaljplanen

Det nya bostadsområdet utgör det ena av de två nya småhusområdena i delgeneralplanen för Västra tätorten. Med undantag för några servicepunkter i Österby och detaljplanens reservation för barndaghem är servicen belägen främst i stadens centrum. Inom planområdet har utöver småhusområdena reserverats ett kvartersområde för småskaliga våningshus. Egnahemshuset torde förverkligas under perioden 2012-2015.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

UPPGIFTERNA OM UTGÅNGSPUNKTERNA GÄLLER DET SOM FÖRSLAG FRAMLAGDA PLANOMRÅDET.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet gränsar i väster och söder till detaljplanelagda områden. Rävnesvägen tangerar området i sydväst, och därifrån är avståndet till närmaste busshållplats vid Österbyvägen ca 400 m. Planområdet är ett till sin topografi omväxlande, huvudsakligen obebyggt skogs- och bergsområde. Terrängen stiger från stranden upp till ca 50 m höjd i nordväst. Ovanför den förhållandevis branta strandvallen finns ett vidsträckt plantområde där granskogen för några år sedan avverkades. Strandvallen och bergspartierna är huvudsakligen bevuxna med tallskog. I strandzonen har skogen gallrats under åren 2004-2005. Vid stranden finns en ca 4 ha stor privatägd lägenhet med fritidshus och söder om planområdet ett detaljplanerat och i huvudsak utbyggt egnahemskvarter. Från Rävnesvägen leder en skogsbilväg genom området till gränsen mot Pojo kommun och till strandlägenheten.



Utsikt från områdets nordöstra del över hyggesområdet i riktning mot Pojoviken.

3.1.2 Naturmiljön

Landskapsstruktur och jordmån

I **kartbilaga 2** har angetts faktorer som begränsar byggandet (branta sluttningar, berg i dagen, våtmarker) samt vattendelare, befintligt vägnät och värdefulla utsiktsplatser/vyer. De områden som på kartan är vita lämpar sig väl för byggande.

Huvudvattendelarna/bergen delar in planområdet i fyra landskapsområden (avgränsade med grönt). Infartsområdet (1) och "amfin" (2) utgör merparten av den vidsträckta sydslutningen. Amfiområdet (2) är en i det närmaste trädlös hyggesmark. Strandområdet (3) består av ett glest bevuxet område som relativt brant men ganska jämnt sluttar ned mot havsstranden. Mitt på stranden finns ett markområde i privat ägo, vilket i delgeneralplanen styckats i tre strandtomter. Våtmarkskorridoren i väster (4) lämpar sig inte för bebyggande, men tjänar som en grönförbindelse i nord-sydlig riktning.



Enligt en storskalig jordmåns-karta utgörs markgrunden huvudsakligen av berg. I planområdets centrala delar och strandzon finns moränlager.

Natur

Detaljplaneområdet gänsar i öster till Pojoviken, som i sin helhet hör till *Natura 2000*-nätverket och strandskyddsprogrammet samt *Project Aqua*-forskningsprogrammet för vattendrag.

I delgeneralplanen har konstaterats att på planens landområden inte finns områden som förutsätter skydd i enlighet med naturskyddslagen, skogslagen eller andra lagar eller stadganden.

I den ornitologiska utredningen över området som gjordes i samband med delgeneralplaneringen påträffades inte arter som särskilt bör beaktas.

Under sommaren 2008 inventerades på planområdet fem våtmarker och strandområdet i norr. Två våtmarker och mindre delar av två andra våtmarker klassificeras i utredningen som trädfattiga torvmarker och därigenom som skogslagsobjekt. Områdena rekommenderas lämnas obebyggda.

Alleco Oy inventerade under sommaren 2008 vattenvegetationen och artförekomsterna på de aktuella planområdena i Ekenäs. Särskild uppmärksamhet fästes vid förekomsten av stjärnlinka (*Nitellopsis obtusa*). På strandområdena vid Rävsnäs påträffades inga sällsynta arter och vattenvegetationen kan sålunda inte anses vara särskilt värdefull.

3.1.3 Den byggda miljön

Planområdet är obebyggt med undantag av en privatägd lägenhet med en sommarbostad jämte gårdsbyggnader. Därtill har uppe på bergskränet uppförts en telemast med teknikbod, dit en smal väg leder. Söder om kommungränsen mellan Ekenäs och Pojo har planerats att en gasledning anläggs.

Den närmaste servicen finns i Österby på cirka 800 m avstånd från planområdets gräns. I Österby finns en svenskspråkig lågstadieskola, en kiosk, en biblioteksfilial och ett bankkontor, i Västerby bl.a. en servicestation, en steinerskola och en idrottshall. Övriga tjänster såsom t.ex. livsmedelsaffär är belägna i centrum.

Enligt fornlämningsinventeringen finns på västra sida av vägen till telemasten ett litet stenkummel. I inventeringen konstateras att stenhögen till sin storlek kunde vara ett råmärke. Enligt museiverket (mejl 27.8.2008/Marianna Niukkanen) syns stenkumlet inte vara ett genom fornminneslagen fredat objekt, varför det inte behöver beaktas i detaljplanen. Museiverket förutsatte inte heller en inventering av området visavi fornminnen från historisk tid.

3.1.4 Markägoförhållanden

Staden äger största delen av marken på planområdet. Den bebyggda lägenheten R:nr 6:5 vid stranden är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

I den 8.11.2006 fastställda landskapsplanen för Nyland har planområdet angetts som område för tätortsfunktioner nästan fram till gränsen mot Pojo kommun.

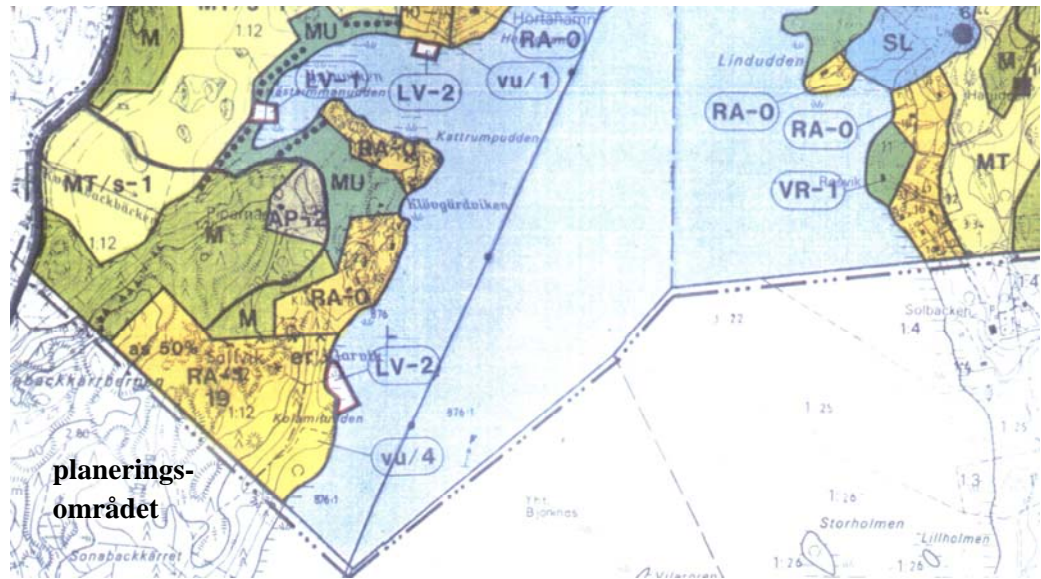


Delgeneralplanen för Västra tätorten

Förslaget till delgeneralplan för Västra tätorten behandlades senast i stadsstyrelsen 6.3.2006 (§32), som beslutade framlägga det till påseende, **bilaga 3a-b**. Delplanen kommer inte att ha rättsligt bindande verkan.

Norr om planområdet har år ? uppgjorts **Pojovikens delgeneralplan** vilken har rättsverkan och i vilken kvartersområdena utsträcker sig ända fram till planområdets

gräns. På gränsområdet uppgörs som bäst en stranddetaljplan, som kungjorts 14.10.2007 och nu är under beredning som planförslag.



Utdrag ur delgeneralplanen över Pojoviken.

Detaljplan

Planeringsområdet gränsar till tre detaljplaneområden; detaljplanen för Sjövik-Rävnäs (fastställd 9.12.1992), Ernstberg (fastställd 30.1.1996) och 9129, detaljplaneändring (godkänd 27.8.2007). En detaljplanesammanställning över omgivningen visas i **bilaga 4**.

Grundkarta, byggnadsordning, byggförbud

Grundkartan är uppgjord av Oy Kunnallistekniikka Ab år 1975. Stadens mättningsavdelning håller kartan à jour. Byggnadsordningen är godkänd av stadsfullmäktige den 12.11.2001. Området är icke belagt med byggnadsförbud.

Skyddsbeslut

Pojoviken hör i sin helhet till *Natura 2000*-nätverket och strandskyddsprogrammet samt *Project Aqua*-forskningsprogrammet för vattendrag.



Strandvyer.

4 OLIKA SKEDEN I BEREDNINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering och planeringsstart

Avsikten med planen är att bygga ut området i enlighet med delgeneralplanen för Västra tätorten så, att det nya småhusområdet utgör en attraktiv och kännspek stadsdel.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Deltagande

Se bilaga 1.

4.3.2 Anhängiggörande

Planen är anhängiggjord i samband med uppgörandet av programmet för deltagande och bedömning (PDB), vilket kungjordes 29.3–30.4.2007 och beträffande kvarter 9124 6.3–20.3.2008.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Alternativen var till påseende 6.3–7.4.2008. Framläggningen hade kungjorts i kommunens annonsorgan.

Ett invånarmöte ordnades 11.3.2008.

Förslaget var framlagt till påseende 4.12.2008–5.1.2009. Kungörelse om utställningstiden publicerades i stadens annonseringsorgan.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till Nylands Miljöcentral den 29.3.07. Myndighetssamråd ordnades under 30.5.2008 och i förslagsskedet 10.3.2009. PM i bilaga 6.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Delgeneralplanen för Västra tätorten ger bl.a. följande mål Räväs-Kursand bostadsområdeshelhet:

- området domineras av småhus,
- strandzonen lämnas fri för rekreativ användning och ändamålsenliga grönförbindelser ordnas från bergsområdena i väster och från omgivande bebyggelse,
- i norr anvisas en ekologisk grönförbindelse/gasledningsreservation från bergspartiet till Pojovikens strand,
- en samlarled reserveras från Räväsavägen parallellt med stranden till gränsen mot tidigare Pojo kommun,
- på området anvisas en tomt för servicebyggnader och en badstrand,
- området ansluts till de befintliga kommunaltekniska näten.

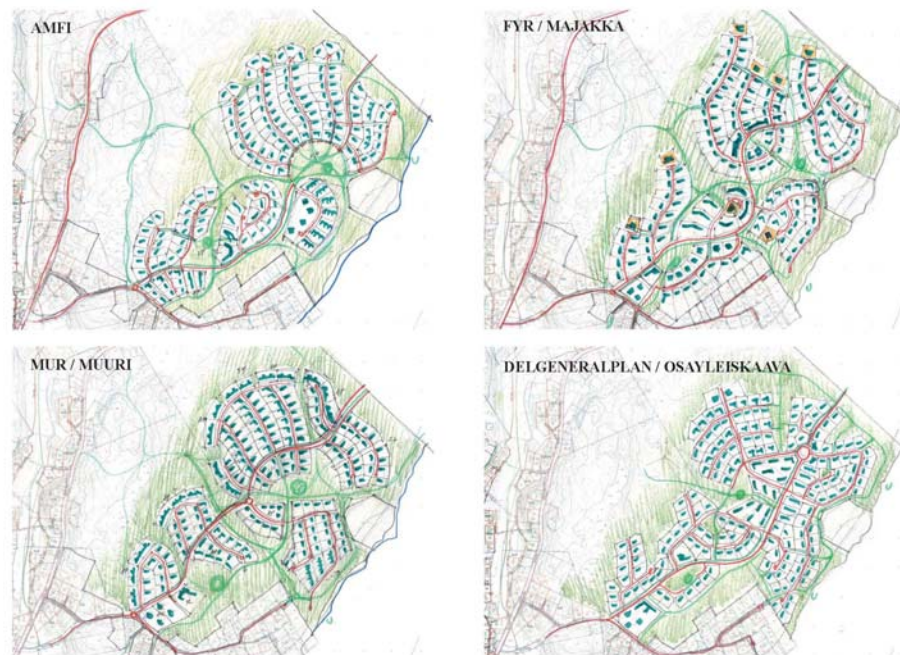
Bostadsprogrammet för år 2008:

- egnahemstomter ca 130 st.
- radhustomter ca 4 st.
- bostäder ca 162 st.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Förutsättningarna att inlemma kvarter nr 9124 i Sjövik-Rävnäs detaljplan i det nya planområde utreds.

4.5 Alternativa planlösningar och deras konsekvenser



På basis av landskapsanalysen och delgeneralplanen utarbetades tre planstommealternativ utöver delgeneralplanemodellen. Gemensamt för alla modeller var områdets anslutning till Rävsnäsvägen i sydväst och samlargatan som därifrån löper genom området över gränsen till tidigare Pojo kommun. Terrängförhållandena ger goda möjligheter till att på ett vidsträckt område uppleva kontakt till Pojoviken. Rävsnäsberget och skogsryggen bakom erbjuder rikligt med omväxlande rekreationsområden. Den genomgående branta strandzonen förblir obebyggd med undantag för Kursands privattomter och en eventuell badstrand.

Till utgångspunkt för den fortsatta planläggningen valdes vid ett planeringsmöte idéer ur alternativen AMFI och FYR.

Alternativet MUR lämnades bort, eftersom det långa bandet av radhus som avgränsade amfiområdet skulle förutsätta alltför stor andel byggande i bolagsform. Delgeneralplanens strukturmodell bedömdes svara dåligt mot landskapets form och till sin kvartersuppläggning vara oartikulerad.

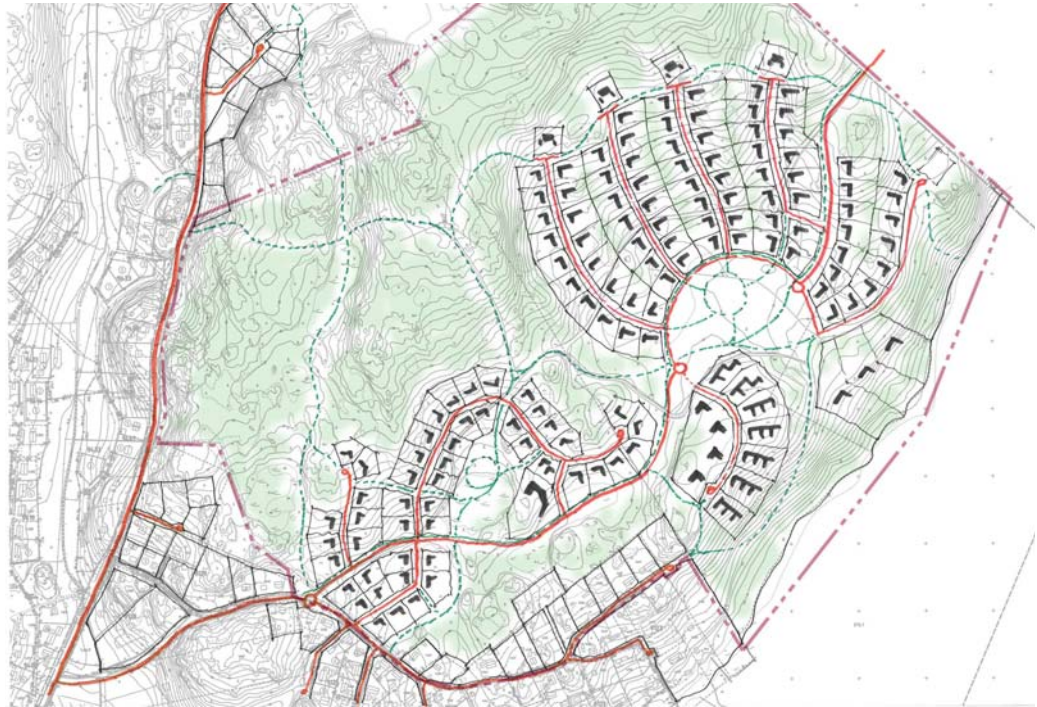
4.6 Preliminära alternativ (bilaga 7)

Skillnaderna mellan alternativen beror huvudsakligen på tre faktorer: samlargatans linjering, läget för tätare byggande och nybebyggelsens placering i förhållande till det

utbyggda kvarteret i Sjövik detaljplan. De östliga och västliga delarna av alternativen kan i princip bytas ut sinsemellan.

Invånarantalet på stadens uppskattas i båda alternativen mark uppgå till 650 med en dimensionering på 3,5 invånare per AO- och AO-1 tomt och i övriga kvarter 1 inv./45 m²-vy.

Alternativ 1 (bilaga 7)



idé

- den vidsträckta sluttningen (landskapsrum 2) ges en utpräglad amfiliknande utformning – när man närmar sig området längs samlargatan får man genast en tydlig utblick över en central park mot amfin och tomtgatorna som stiger upp längs sluttningarna; samlargatan löper runt längs kanten av amfin
- infarten till området (landskapsrum 1) betonas med hjälp av daghem/servicekvarter samt en centralpark ("village green") som anläggs på våtmarken, kantas av småhuskvarter och daghem och fungerar som den ena av områdets två lekparken
- byggandet i bolagsform koncentreras till ett landskapsmässigt attraktivt läge med havsutsikt
- strandområdet gör så lättillgängligt som möjligt
- mellan det utbyggda kvarteret i Sjövik–Rävnäs detaljplaneområde och den nya bebyggelsen lämnas en grönzon, varför detaljplanen för det befintliga kvarteret inte behöver ändras

trafik

- samlargatan linjeras söder om våtmarken/den planerade centralparken så nära de befintliga kvarteren som möjligt och därifrån längs med dalgången mot amfibågen
- trafiksäkerheten förbättras genom att utforma saamlargatan längs amfibågen som en låghastighetsgata (rondeller och eventuellt avvikande ytmaterial på bågavsnittet)

grönområden

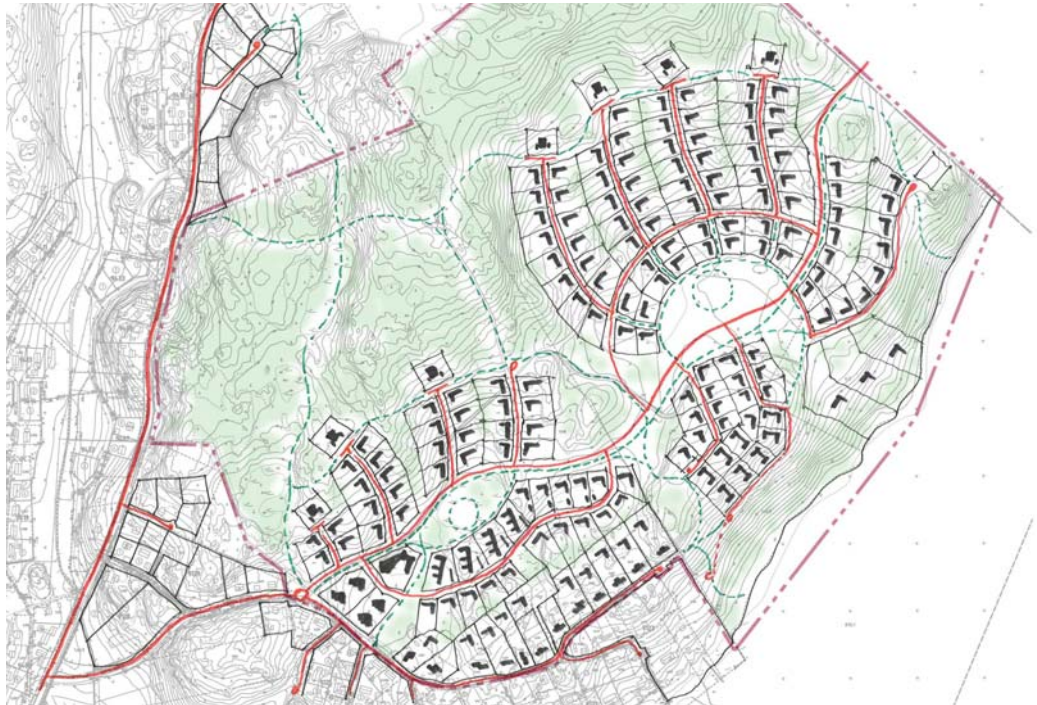
- grönzoner avskiljer kvartersgrupperna från varandra; två anlagda parkområden (VP)

- en badstrand anläggs i områdets norra del

dimensionering

- på stadens markområde har inrymts ca 130 egnahems- och parhustomter (AO) och ett större urval tomter för bostadsbyggande i bolagsform (radhus, mindre våningshus), sammanlagt ca 230 bostäder (1 bostad/80 m²-vy).

Alternativ 2 (bilaga 7)



idé

- den vidsträckta sluttningen (landscapsrum 2) ges en utpräglad amfiliknande utformning – när man närmar sig området längs samlargatan får man genast en tydlig utblick över centralparken mot amfin och tomtgatorna som stiger upp längs sluttningarna; samlargatan passerar amfin
- infarten till området (landscapsrum 1) betonas med hjälp av tätare bebyggelse och daghem samt en centralpark ("village green") som anläggs på våtmarken och kantas av bostadsskvarter – tomtgatorna som stiger upp längs sluttningen upprepar temat i amfiområdet
- byggandet i bolagsform koncentreras till infartsområden – kort gångavstånd till buss-hållplatserna vid Österbyvägen
- strandområdet gör så lättillgängligt som möjligt
- bebyggelsen ansluts direkt till kvarteret i Sjövik–Rävnäs detaljplaneområde – de befintliga tomterna förstoras så, att det är möjligt att uppföra två egnahemshus på dem

trafik

- samlargatan linjeras norr om våtmarken/den planerade centralparken längs med dalgången, förbi amfibågen

grönområden

- grönzoner avskiljer kvartersgrupperna från varandra; två anlagda parkområden (VP)

- en badstrand anläggs i områdets antingen norra eller södra del

dimensionering

- på stadens markområde har placerats ca 140 AO-tomter och i motsvarande grad färre tomter för tätare bebyggande i bolagsform, sammanlagt ca 230 bostäder (1 bostad/80 m²-vy).

PRELIMINÄR BEDÖMNING AV ALTERNATIVEN

båda alternativen

- + havskontakten har utsträcks in i bebyggelsestrukturen
- + en tydlig kvartersstruktur – kvartersgrupperna kan lätt ges egen identitet
- + lämplig fördelning av bostadstyper
- + stranden lättillgänglig
- + områden med berg i dagen är huvudsakligen utanför kvartersområdena
- omfattande grönområden på det för byggande fördelaktiga området (amfiparken)
- den ensidiga tomtgatan nära stranden ineffektiv – å andra sidan blir stranden tydligare offentlig
- den nuvarande vägens ”utsiktsplats” blir i skymundan
- bara en liten del av den befintliga vägen utnyttjas – å andra sidan måste vägarna i varje fall byggas på nytt

alternativ 1

- + mellan den gamla och nya bebyggelsen lämnas i likhet med delgeneralplanen en grönzon
- + nästan alla tomter har tydliga och direkta förbindelser till lekparker/grönområden (för en stor del av amfitomterna dock tvärs över en låghastighetsgata)
- + våtmarkerna lämnas utanför tomtmarken
- + gatornas sammanlagda längd mindre än i alternativ 2
- + rondellen i amfin hejdar upp trafiken där en vidsträckt utblick över amfin öppnar sig
- + lekparkerna är belägna på trafikskyddade platser
- den tätare bebyggelsen är belägen långt ifrån extern service och busshållplatser
- infarten till området före centralparken ”anspråkslös” (egnahemstomter längs med samlargatan)
- färre tomter än i alternativ 2

alternativ 2

- + större antal tomter än i alternativ 1
- + effektivare grönstruktur än i alternativ 1
- + nästan alla tomter har tydliga och direkta förbindelser till lekparker /grönområden
- + den tätare bebyggelsen är belägen möjligast nära extern service och busshållplatser
- + de befintliga kvarteren ges möjlighet till tilläggsbyggande
- + temat med tomtgator som stiger upp längs sluttningarna återkommer också i infartslandskapet
- samlargatans storskaliga geometri kan locka till överhastigheter
- gatornas sammanlagda längd större än i alternativ 1

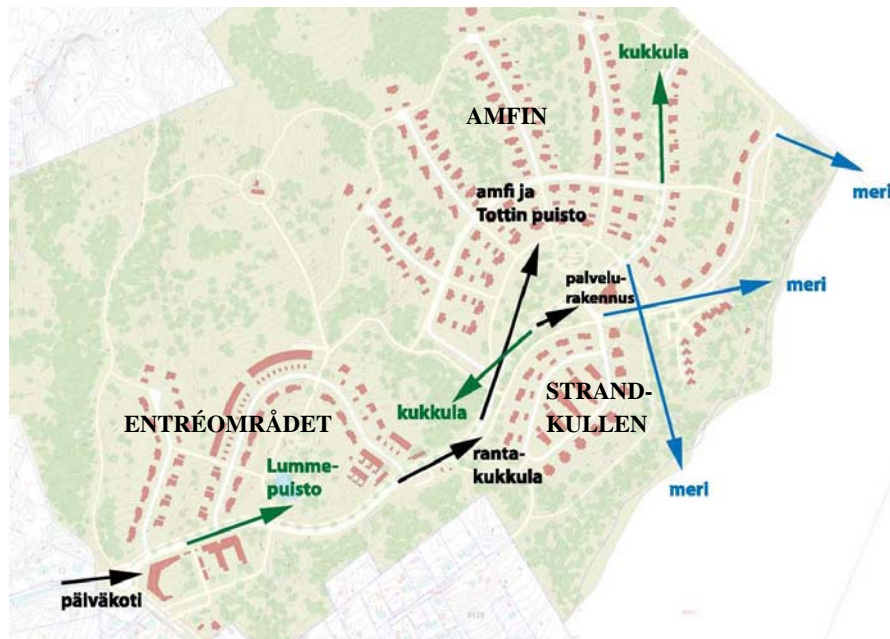
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

På basis av framförda åsikter valdes till grund för den fortsatta planeringen alternativ 1, där en grönzon lämnas mellan den befintliga bosättningen och de nya kvarteren. Planområdets gräns har justerats så, att kvarter nr 9124 i Sjövik–Rävnäs i sin helhet förblir utanför detaljplanen.

Områdets trafikmässiga stomme bildas av den mjukt slingrande Kursandsgatan, som kommer att anslutas till samlargatan i strandplaneutkastet på andra sidan den tidigare kommungränsen. I den som detaljplaneförslag framlagda helheten utformas kvartersområden i samklang med landskapsrummen och grönkorridorer skiljer storkvarter av olika karaktär från varandra. Det västra delområdet bildar ett storkvarter, det s.k. entréområdet. De omfattande bergs- och skogspartierna lämnas utanför bebyggelsen och erbjuder utomordentliga förutsättningar för friluftsliv och rekreation.

Servicekvarteren är synligt placerade längs Kursandsvägen – daghemmet fungerar som landmärke vid infarten till området. Bostadskvarteren domineras av egnahemshus. När man rör sig längs den slingrande samlargatan öppnas omväxlande utblickar över kvarter och grönområden.



Vyer.

Avsikten är att genom byggnadsdirektiv med hjälp av t.ex. material och färger ge alla de fyra kvartersgrupperna egna igenkännbara drag.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets totalareal är 36,25 ha. Kvartersområdena (AO, AP, A, PL) utgör 6,78 ha och rekreations- och parkområdena 25,25 ha. På hela planområdet har angetts ca 16360+290 (at) m² våningsyta. Antalet tomter för egnahem är 33, för gruppbyggda småhus 3 och för låga våningshus 1. Noggrannare dimensioneringsdata visas i statistikblanketterna.

Områdets invånarantal är ca 230 enligt dimensioneringsgrunden 3,5 invånare/egnahemstomt och 1 invånare/ 50 m²vy i övriga kvarter.

5.1.2 Service

De tjänster rävnäsborna behöver finns huvudsakligen i Ekenäs centrum eller i Österby och Västerby. Inom planområdet har PL-kvarteret reserverats för daghem, den östra delen av kvarteren för eventuell annan service. Invid Kursandsvägen, på parkeringsplatsen som betjänar friluftsområdena, är det möjligt att placera en liten kiosk.

5.1.3 Samhällsteknisk försörjning

Alla tomter på området ansluts via gravitationsavlopp till en huvudavloppsledning som följer stranden och ansluts till stomavloppet på Sjövik–Rävnäs-planområdet. Den befintliga telemasten jämte närområde har angetts som ET-område.

5.2 Områdesreservationer

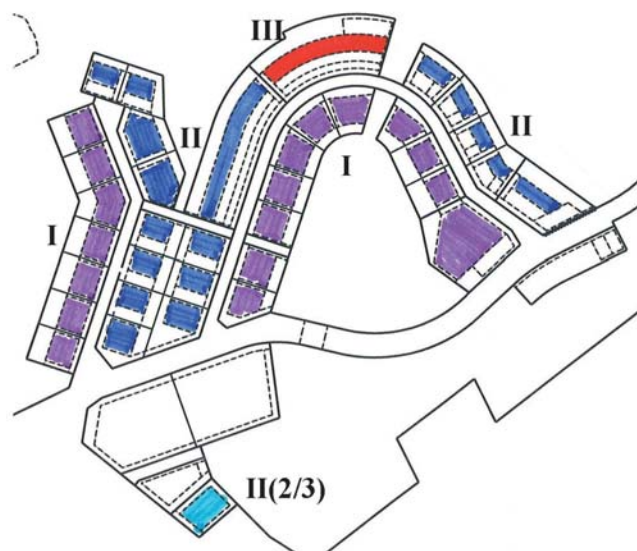
5.2.1 Kvartersområden

Med tanke på stadsbilden har på största delen av kvarteren takåsens riktning och byggnadernas placering bestämts med planbeteckningar. Därtill har takets form och färg samt typen av inhägnad mot gata angetts med allmänna bestämmelser. Bostadstomterna angränsar med undantag för 7 egnahemstomter direkt till grönområde.

AO Kvartersområden för fristående småhus

På var tomt får uppföras högst två bostäder, av vilka den ena är en högst 60 m²vy stor sidobostad. Bilplatser skall byggas minst två för huvudbostaden och en för eventuell sidobostad.

Antalet tomter är sammanlagt 33 st. och den genomsnittliga tomtstorleken är 1237 m². Våningstalet varierar som bilden invid visar. Byggnaderna i II- våningar är belägna i den övre slutningen. Byggrätten varierar enligt våningstalet och tomtstorleken mellan ca 200 och 290 m²vy.



Våningstalen i bostadskvarteren.



Perspektivbild från Rävsnäsvägen mot servicekvarteret och Skogstjärnvägen. I bakgrunden syns även byggnader hörande till det östra delområdet, för vilket planen behandlas först i ett senare skede.

AP Kvarterensområden för bostadssmåhus

Kvarteren är belägna intill Näckrossvägen. Tomternas antal är 3 och är avsedda för byggande i såväl en som två våningar. Byggrättarna är 600, 600+50at och 2177 m²vy. Den till byggrätten största tomten kan delas i två eller tre tomter. Bilplatser skall reserveras 1 bp/80 m²vy.

A Kvarterensområden för småvåningshus och småhus

Kvarteret är beläget på entréområdets högsta plats, i sydsluttningen invid Näckrosbågen. Våningstalet är tre och byggrätten med effektiviteten $e=0,45$ ca 2300 m²vy. Om byggnaden förverkligas som ett småvåningshus är entréerna till bostäderna i markplanet från gatan över den mot söder sluttande gården. Ingångarna till bostäderna i övre våningen ordnas från norrsidan. Byggnadsområdets djup tillåter en terrasshuslösning. Bilplatser skall reserveras sammanlagt 29 st. De placeras på en at-byggnadsyta intill gatan och ett p-område norr om byggnaden.

PL Kvarterensområden för närservicebyggnader

Daghemmet har förlagts till ett trafikmässigt fördelaktigt läge invid Rävsnäsvägens och Kursandsvägens korsning. Tomtarealen är 5028 m² och byggrätten 1508 m²vy, vilket möjliggör uppförandet av ett daghem med över 70 platser. Arealen för den andra tomten är 5046 m² och byggrätten 1513 m²vy.

5.2.2 Övriga områden

Grönområden och lättrafik

Parkområdet som skall iordningställas för aktivt bruk (VP) är beläget mitt bland bostadskvarteren intill lättrafikleden. Näckrosparken kan bevaras som våtmark, men skulle betjäna boendet bättre om den torrlades till öppen ängsmark. I detaljplanen föreslås att man anlägger en damm (w-1) som samtidigt skulle fungera som uppsamlingsbassäng för dagvatten. Övriga grönområden (VL) sköts som närrekreationsområden i naturtillstånd. Två våtmarker jämte omgivningen inom det västra VL-området har i enlighet med rekommendationerna i naturutredningen ansetts som områden som skall bevaras i naturtillstånd.

Utmed Kursandsvägens norra kant anläggs en gång- och cykelväg, avskiljd från körbanan med en trädrad. Söder om nämnda gata finns mellan daghemmet och den allmänna parkeringsplatsen en områdesreservation för lätttrafik, vilken fortsätter österut.



Trafikområden

Kursandsvägen som fungerar som planområdets samlargata har på den plats, där den lätta trafiken korsar fordonstrafiken, försetts med en ks-beteckning, som anger att den lätta trafikens kontinuitet och säkerhet särskilt skall beaktas. För att poängtera samlargatans karaktär skall en trädrad planteras längs gatan.

LP-området vid Kursandsvägen bejänar utifrån kommande friluftsiddkare. På området kan uppföras en högst 80 m²vy stor kioskbyggnad. En et-byggnadsyta har reserverats för samhällstekniska anläggningar eller byggnader. Det allmänna parkeringsområdet invid Rävnsvägen fungerar samtidigt som reservparkeringsplats LP för det bredvidliggande servicekvarteret.

Specialområden

Den befintliga telemasten jämte teknikbod och gårdsområden har avsatts som ett ET-kvartersområde. Telemastens stödlinor sträcker sig ut över VL-området.

5.3 Planens konsekvenser

5.3.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling på planområdet

Utbudet av småhus och närheten till daghemmet torde locka barnfamiljer att flytta till området. Det begränsade antalet små bostäder kan göra befolkningsstrukturen ensidig. Antalet invånare på området förväntas bli ca 230.

Samhällsstruktur och stadsbild

Det nya bostadsområdet stöder den nuvarande bosättningen och förutsättningarna att komplettera närservicen i Österby. Avståndet till Ekenäs torg (3,5 km) är detsamma som från det nya bostadsområdet i Gammelboda – torget och betjäningarna i centrum är således tillgängliga också med cykel. Planområdets karaktär förändras från helt obebyggd skogsmark till ett tätbebyggelseområde, men ett rymligt och grönskande sådant.

Boende

Området har i enlighet med nuvarande efterfrågan reserverats huvudsakligen för egnahemsbebyggelse. Tomterna för gruppbygda småhus samt en tomt för småvåningshus gör ändå tomtutbudet mångsidigare. Den småskaliga kvarterstrukturen, det fridfulla läget samt närheten till strand och natur torde säkra efterfrågan på tomter och skapa goda förutsättningar för ett trivsamt boende.

Service

Daghemmet kommer att vara den enda offentliga tjänsten på området. Den närmaste svenskspråkiga lågstadieskolan är belägen i Österby ca 800 m från planområdets västra kant, men all annan service finns på relativt långt avstånd, t.ex. är den närmaste livsmedelsbutiken för närvarande belägen i Ekenäs centrum.

Rekreation

Förbindelserna från bostadskvarteren till såväl skogsmarker som stranden är mycket goda via det täckande nätet av friluftstigar. Det centralt belägna lekparken tillfredsställer barnens lekbehov. En sportplan och en idrottshall finns i Västerby och en båtstrand i Österby.

Trafik och teknisk försörjning

Gatuområden och kommunalteknik kan förverkligas utan vidlyftiga schaktningsarbeten. Samlorgatan avskiljer daghemmet från bostadskvarteren på planområdet, men gång- och cykelvägarna möjliggör ändå smidiga förbindelser och korsningen mellan samlorgatan och lättrafikleden skall byggas med särskild hänsyn till den lätta trafikens trygghet.

För närvarande är ett trafikproblem avsaknaden av en direkt huvudgatsförbindelse från Rävsnäs till Ekenäs centrum. Utbyggnaden av planområdet medför en ökad trafikbelastning på några tiotal fordon längs Österbyvägen och samtidigt i riksvägens korsning (antalet nya bostäder på planeringsområdet är sammanlagt 80-100, av vilka sannolikt bara egnahemstomterna kommer att förverkligas under de närmaste åren. I delgeneralplaneförslaget för västra tätorten finns dock reservationer för nya trafik- och anslutningsarrangemang i enlighet med trafiksäkerhetsplanen för riksväg 25 och på långsikt för en separat huvudgatsförbindelse under riksvägen.

Hela planområdet kan dräneras med gravitationsavlopp som kan anslutas till befintlig stomledning.

Miljövård

Från museiverkets sida har konstaterats att stenkumlet på området inte behöver beaktas i detaljplanen.

Social miljö

Befolkningen på området kommer sannolikt att domineras av barnfamiljer. Daghemmet och de iordningställda lekplatserna kommer att utgöra viktiga träffplatser för barnen och deras föräldrar. Friluftstigarna betjänar invånare och besökare i alla åldrar. För tonåringar finns aktiviteter huvudsakligen utanför området. Kvarteret intill daghemmet

lämpar sig särskilt för seniorboende, eftersom utrymmen som betjänar äldre kan byggas i anslutning till med daghemmet.

5.3.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur och landskapsbild

Bebyggelsestrukturen utgår sig i hög grad från områdets landsskapstruktur, bl.a. har vattendelarna som strukturerar landskapet angetts som grönområden eller har på kvartersmark lämnats utanför byggnadsytorna.

Naturförhållanden och biodiversitet

Naturförhållandena förändras totalt på de områden som skall bebyggas. Mellan kvartersgrupperna lämnas dock breda grönområden längs vilka djur kan röra sig och växtarter sprida sig. Bebyggelsen är så placerad, att berg i öppen dager och branta sluttningar huvudsakligen är obebyggda. Grönområdena omfattar rikligt med mångsidiga biotoper av skogs-, bergs- och våtmarkstyp, varför de olika naturtypernas växt- och djurliv torde bevaras väl på området.

Mikroklimat och hydrologi

Den höga bergsryggen längs planområdets norra kant skyddar de flesta tomterna mot kalla nordanvindar. De fuktigaste och mest låglänta områdena är i regel helt utanför byggnadskvarteren. Endast den östliga delen av kvarteret för närservice (PL) är belägen på en med tanke på jordmån och höjdförhållanden något ofördelaktig plats.

På huvuddelen av kvarteren är en betydande del av marken utanför byggnadsytorna. En stor del av dagvattnet torde sålunda kunna infiltreras i terrängen. I byggdirektiven ges anvisningar om t.ex. användandet av dagvatten för bevattning och val av vattengenomsläppliga material för gårdsytor.

Naturskydd

På planområdet finns inga egentliga skyddsområden. Området angränsar dock till den skyddade Pojoviken och en separat utredning över byggandets inverkan på vattenmiljön har gjorts.

Av de fyra trädfattiga torvmarkerna (värdefulla objekt enligt skogslagen) ligger två i sin helhet utanför bebyggelseområdena som delar av närreklamationsområden (VL). Bevarandet av dessa kärrmarker tryggas genom detaljplanen. Kärret i Näckrosparken kan bevaras i naturtillstånd, men beteckningen VP anger, att området anläggs som park med en damm. Dammen torde väl kunna fungera som uppsamlingsbassäng för dagvatten. Den minsta torvmarken hamnar under Kursandsvägen och kvartersmark.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.2 Genomförande och tidsplanering

Staden bjuder ut tomter kvarters- eller områdesvis i takt med den kommunaltekniska beredskapen.

Planeområdet torde utbyggas under åren 2012–2015.

För detaljplaneområdet har uppgjorts ett byggnadsdirektiv som godkänns separat.

Helsingfors, den 26 september 2011.

Kukka-Maaria Luukkonen
stadsplaneringschef
Raseborg stad

Staffan Lodenius
arkitekt SAFA, prof.
Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Ann-Mari Lindgren
arkitekt SAFA