

## Dragsfjärds kyrkoby, detaljplan och detaljplaneändring

Material som framläggs under detaljplanarbetets beredningsskede

### Planprojektet och planområdet

Uppdateringen av den år 1993 uppgjorda, 21.2.1995 i kraft trädde Kyrkoby–Kirkonkylä byggnadsplan (detaljplan) inleddes år 2021. Utgångspunkten och målsättningen för planen beskrivs i Program för deltagande och bedömning (MBL § 63), 23.6.2021 och uppdaterat 9.6.2023. Ett intensivare arbetsskede med konsult som medverkande inleddes i december 2023, varvid även planområdets avgränsning bestämdes så, att senare uppgjorda ändringar och utvidgningar lämnas utanför och planområdet förstoras på annat håll. Planområdets omfattning är cirka 110 ha.

Material hörande till detaljplaneändringens beredningsskede presenteras vid en publikställning och framläggs i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 §.

I beredningsmaterialet ingår följande dokument:

- inledning, detta dokument (pdf),
- utgångsläge och utredningar, diaserie I (pdf),
- framtidsbilder med tillhörande enkät, diaserie II (pdf),
- instruktiv planstomme och alternativa lösningar, diaserie III (pdf).

### Kyrkobyns administrativa skeden

Kärä by har varit bebodd åtminstone alltsedan 1300-talet. Det smala, tallbevuxna näset mellan sjön Dragsfjärden och havsviken Norrfjärden har historiskt varit en viktig färdled. Den mitt på näsets krön uppförda kyrkobyggnaden har dominerat landskapsbilden. Den nuvarande, under kyrkobyggaren Anders Piimänenens ledning 1755 byggda kyrkan är församlingens i ordningen andra. Dragsfjärds kapell avskildes 1694 från Kimito moderförsamling och blev självständig församling 1918. Kyrkobyn fungerade som administrativt centrum för Dragsfjärds kommun fram till 1975 och kring kyrkan koncentrerades offentliga tjänster. Mitt emot kyrkan, på södra sidan av landsvägen längs nätet, finns bl.a. den gamla kommundgården samt skolan, vars byggnader är dels från 1870-talet, dels från år 1941. Hela näset mellan byarna Kärä och Kulla har stegvis tagits i användning för huvudsakligen bostadsbebyggelse. Som funktionellt centrum för Dragsfjärds kommun fungerade dock den på cirka 6 km avstånd belägna industritårtorten Dalsbruk. Dragsfjärd anslöts 1.1.2009 till den nybildade Kimitoöns kommun, till vilken hör, utöver Dragsfjärd, Kimito och Västanfjärds kommuner. I takt med dessa administrativa förändringar har huvuddelen av kyrkobyns offentliga och kommersiella tjänster upphört eller flyttat annanstans.

### Planområdets nuläge och utredningar som görs

#### *Historia*

Kartserien (1840, 1870, 1968, 2023) och flygbilderna (1951, 1963) visar hur kyrkan länge ensamt dominerat landskapet på näset mellan byabebbyggelsen i Kärä resp. Kulla, tills ett sammanhängande kommuncentrumområde utbyggdes huvudsakligen under 1900-talets senare hälft. Delförstoringarna av flygbilden 1951 visar dels spåren av den livliga varvsverksamheten i Käräbukten, dels den särpräglade kulturhistoriska miljön kring kyrkan och byns administrativa centrum.

## *Natur*

Över planeringsområdet är en naturutredning under arbete.

## *Landskap*

I omedelbar anknytning till planlägningsarbetet görs en separat landskapsutredning. I diaserie I visas preliminärt utredningsmaterial.

## *Befintligt byggnadsbestånd jämte värdeklassificering*

De äldsta bevarade byggnaderna är från 1700-talet. Den nuvarande bebyggelsen är till sin ålder och sitt byggnadsskick ganska varierande, och enhetligt utbyggda kvartersområden finns närmast i planområdets östra hälft, inom Kullaområdet. Med avseende på byggnadsarvet är det värdefullaste området RKY-objektet *Dragsfjärds kyrka med omgivning*, vilket utsträcker sig över näsets centrala del från havsstrand till sjöstrand och omfattar kyrkobyns traditionella centrum.

Avsikten är att utredningen gällande byggnadsarvet kompletteras under planarbetets gång.

## *Markägoförhållanden och planens förverkligandegrad*

Planområdet är huvudsakligen i privat ägo, men församlingen äger ett betydande område öster och norr om kyrkan och kyrkogården. Kommunen har sålt de tidigare kvartersområdena för offentliga byggnader till privatpersoner och äger för närvarande närmast gatu- och parkområden i Kulla samt den relativt vidsträckt fastigheten Furulund i centrum. I statlig ägo är landsvägarnas vägområden.

I kraft varande detaljplan innehåller en betydande planreserv, dvs. icke-förverkligad byggrätt i form av dels "glest" utbyggda fastigheter (69 % av den totala byggrätten har förverkligats), dels helt outbyggda tomter (26 småhustomter och 7 radhustomter). I planläggningen studeras huruvida man t.ex. gynnar kompletterande utbyggnad eller ser över planens byggrätter.

Beträffande de allmänna gatu- och rekreationsområdena har planen förverkligats – dvs. områdena övergått i kommunens ägo – delvis i planeringsområdets centrala och östliga delar, men inte i de västliga.

## *Trafik och mobilitet*

Gällande Dragsfjärdsnejdens trafiksystem och allmänna vägnät eller användningen av dessa är inte sådana förändringar att vänta, som skulle förutsätta att en separat trafikutredning görs upp. På regional nivå är ändå cykling en trafikform på stark tillväxt och långvägsrutter löper genom och intill planområdet. På lokal nivå fungerar landsvägarna förutom som körleder även som viktiga offentliga rum. Vägarna, gatorna och stigarna bildar ett platsnätverk som strukturerar kvartersbildningen och orienterbarheten i byn.

Även småbåtstrafiken i området är livlig och till exempel gästhamnen i Kärrabukten ställer krav som ska beaktas i planläggningen.

## **Planläggningsläget och innehållskraven gällande detaljplanering**

På planeringsområdet är ingen generalplan i kraft och inte heller har någon annan markanvändningsplan på generalplanenivå uppgjorts över området. I sådant fall stadgar MBL 54 § att vid uppgörandet av detaljplan i tillämpliga delar ska beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll (MBL 39 §). Därför har i planprocessens inledande skede inkluderats den framtidsbildsgranskning som nedan presenteras. Denna betjänar även bedömningen av planens konsekvenser.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller

markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Detaljplanen från 1995 har huvudsakligen styrt utbyggnaden av kvarter, gator och rekreationsområden, men den innehåller även betydande s.k. planreserv, tills vidare oförverkligad byggrätt (se bilagekartor). Till vissa delar står nuläget i strid mot detaljplanen visavi till exempel användningsändamål eller fastighetsbildning. Dyliga motstridigheter bör lösas i planprocessen.

### **Framtidsbilder och därtill anknytande enkät**

Den nu gällande detaljplanen uppgjordes för 30 år sedan och siktet framåt är lika långt. Även om förändringarna i den byggda miljön är långsamma, hinner under förloppet av tre generationer förhållandena inom samhällsliga, teknisk-ekonomiska och andra områden förändras också dramatiskt. Till bakgrund för planprojektet granskas därför fyra framtidsbilder och med hjälp av en enkät utrönas hur intressenterna önskar och tror att kyrkobyggnaden utvecklas.

Till variabler för framtidsbilderna har valts fyra teman på allmän nivå. De är inte alternativa sinsemellan, utan frågan gäller deras inbördes betoning:

- *genius loci* (platsens anda),
- grön omställning,
- det offentliga rummet och byns identitet,
- verksamheter och verkställare.

Alternativa utvecklingsbilder kan genereras också på basis av befolkningsmängdens och verksamheternas dimensionering, trafik- och grönstrukturlösningar mm., men då det huvudsakligen är fråga om en uppdatering av gällande planlösning, tas dessa frågor upp från fall till fall vid utarbetandet av planutkast och -förslag. I detta skede gäller det att sätta helhetsramar och noggrannare mål för planlösningen, tillsammans med intressenterna.

Framtidsbilderna samt enkäten beskrivs närmare i ett separat dokument (diaserie II).

### **Instruktiv planstomme samt delområden med alternativa lösningar**

Detaljplaneområdet omfattar delområden av sinsemellan ganska avvikande karaktär (se diaserie III). I många fall är det närmast fråga om en teknisk uppdatering av planen för att motsvara nu gällande och kommande lagstiftning och kutym. På stora områden är planändringen visavi innehållet närmast konstaterande eller kompletterande. På annat håll finns uppenbara behov av förnyande gällande till exempel användningsändamål, byggnationens volym eller kvartersstruktur. Beträffande det kulturhistoriskt värdefulla RKY-området gäller det att avväga skyddsbehovet i samarbete med museimyndigheterna. Men det finns också delområden där alternativa lösningar bör studeras – bl.a. utvidgningsområdena i sydväst och sydost. Dessa områden och situationer av olika karaktär visas i bilagekartorna. Alternativa planeringsprinciper och lösningsmodeller studeras på basis av beredningsmaterialet och den respons som inkommer särskilt beträffande följande områden:

- Kärrabukten,
- Skolviken,
- Kyrkbacken,
- Kullaviken,
- Trollkulla,
- Labbnäs.

I beredningsmaterialet (diaserie III) beskrivs verbalt planeringsprinciper och alternativa lösningar delområdesvis. Också annanstans studeras alternativa planlösningar enligt behov som en del av planarbetet.