



**RASEBORG
RAASEPORI**

Karis västra tätort delgeneralplan

Enligt markanvändnings- och bygglagen § 62 och § 63
uppgjort

Program för deltagande och bedömning

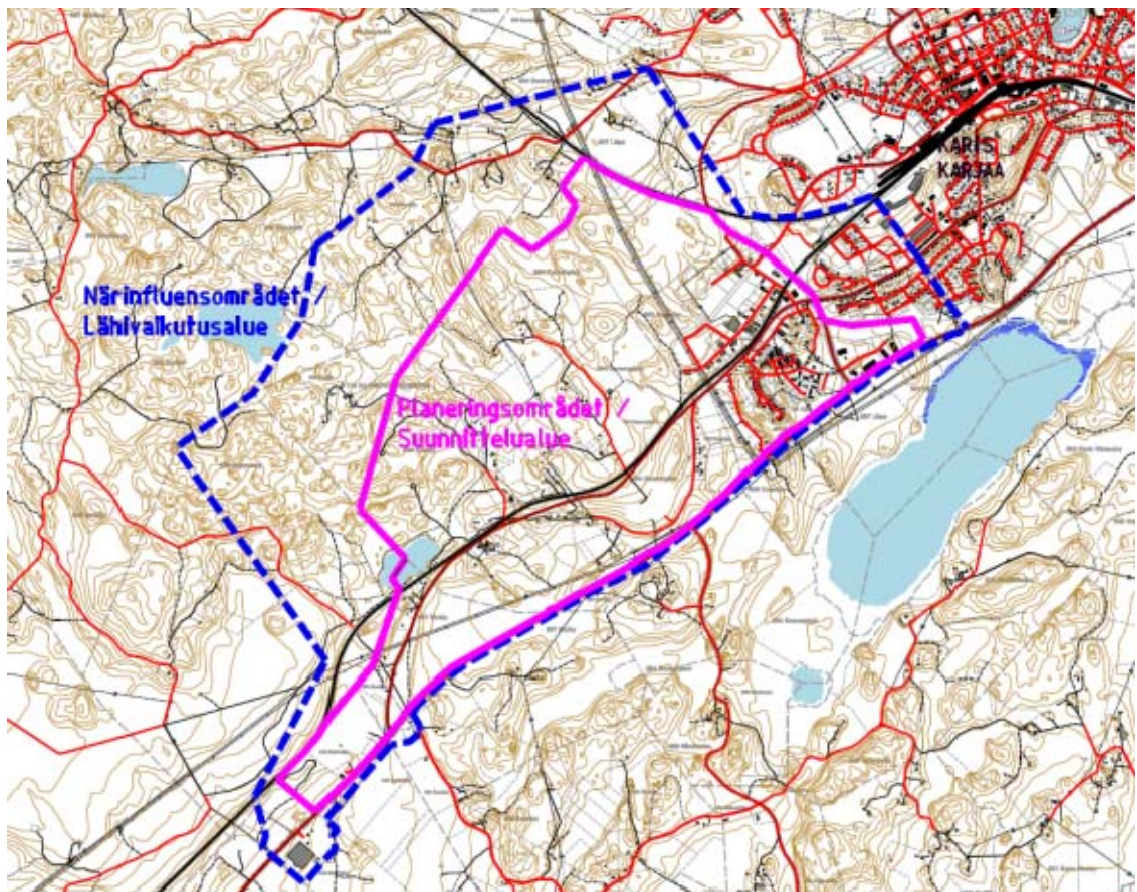


Bild 1. Planeringsområdet har anvisats med sammanhängande röd linje och närinfluensområdet med streckad blå linje.

Uppdaterat 15.10.2014. Uppdatering gäller planområdets avgränsning.

15.10.2014

1. Allmänt

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller en beskrivning i stort över planområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill framgår också förfarandet för deltagande och bedömning för projektet och intressenterna. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsida www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Planläggningen av Karis västra tätort initieras av Raseborgs stad som generalplanläggning. Projektet ingår i planlägningsprogrammet som kommunstyrelsen har godkänt 13.1.2014 § 12.

Ett av målen i Raseborgs stads strategi är att inflyttning åstadkoms genom planläggning av nya områden. Med detta mål som grund har man börjat reda ut möjligheter att ta nya bostadsområden i bruk i stadsdelen Karis området.

En jämförelse om utvecklingsriktningar i Karis centrala tätorts omgivning har tagits fram hösten 2012. Arbetet torde bli helt klart under planlägningsprocessens gång. I jämförelsen granskar man möjligheterna att förtäta tätortsfunktionerna i Karis centrum samt fyra olika tillväxtriktningar kring Karis centrala tätort: Karis västra tätort, Läppträsket-Gållisjö-området, Köpskog-Stenåker-Forsby-området och Osmundsböle-Sannäs-området.

I den godkända etappplansplanen 2 har Karis centrum angetts som ett område för tätortsfunktioner som ska förtätas. I den utförda utvecklingsjämförelsen har konstaterats, att förtätandet av centrum inte tryggar för Karisområdet en tillväxt, som följer Raseborgs stads strategi. Därför har man utrett andra eventuella riktningar för en expansion av Karis centrala tätort. Områdena har jämförts utgående från flera faktorer som påverkar markanvändningen och Karis västra tätort har på basis av jämförelsen befunnits vara den bästa tillväxtriktningen. Området skiljer sig mest till sin fördel från andra jämförda områden i fråga om trafikförhållanden, jordmånen, läget, områdets dragningskraft samt kommunaltekniska beredskap.

3. Planeringsområde

Planeområdet ligger invid Karis centrum, som närmast ca 3 kilometer och som längst 5 kilometer från Karis centrum (järnvägstation).

Området omfattar totalt cirka 660 ha. Området avgränsas i norr av ett obebyggt skogsområde, i öster av Karis västra omfartsväg, i söder av Riksväg 25 och i väster av Svedja bygräns, fastigheter som gränsar till Ekenäsvägen och sandtaget vid Riksväg 25 (Hangövägen). Den östra delen av delgeneralplaneområdet är detaljplanerat och den är förbunden med detaljplanerade områden i Karis centrum. Till planeringsområdet hör Bäljars industriområde norr om Ekenäsvägen och bostadsområde söder om Ekenäsvägen, Läpp affärsområde samt Degerby och Svedja glesbyggområden. Inom planeringsområdet bor ca 700 personer. Invånarantalet är ojämnt fördelat på området, största delen av invånarna bor på det detaljplanerade Bäljarsområdet.

15.10.2014

Efter behandlingen har planområdets avgränsning ändrats. Ändringarna baserar sig främst på trafikarrangemang. Till området har lagts till korsningen mellan Ekenäsvägen och Hangövägen (rv 25) där man som bäst gör upp en vägplan och från området har avlägsnats jord- och skogsbruksområden i den norra delen.

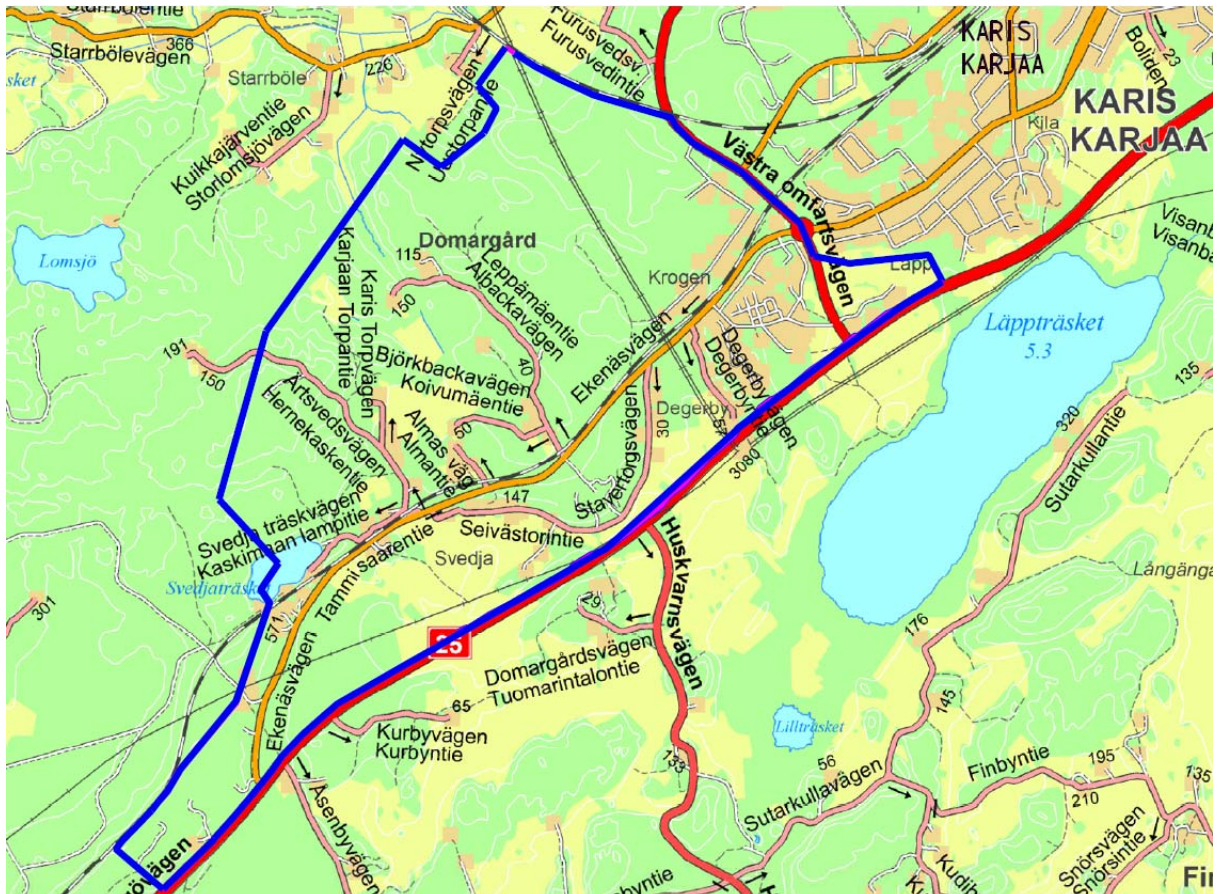


Bild 2. Planeringsområdets läge på guidekartan. Planeområdet är avgränsat med blå färg.

4. Målsättningar

Målet är att planlägga nya attraktiva bostadsområden för att trygga produktionen av tomter i stadsdelen Karis. Den naturliga expansionen av Karis tätort möjliggörs med en plan. Det område som planläggs sammanlänkas med Karis historia, landskapet och samhällsstrukturen och de nya bostadsområdena kommer att stöda sig på funktionerna och servicen i centrum av Karis. Dessutom möjliggörs och styrs utvecklingen och tillväxten av affärs- och bostadsområdena Läpp och Bäljars med den delgeneralplan som utarbetas.

Syftet med planen är att utarbeta för området en delgeneralplan, som kommer att styra den detaljplanering som berör boende. Delgeneralplanen kommer att uppgöras med rättsverkan i enlighet med § 42 i markanvändnings- och bygglagen.

För stadsdelen Karis, med undantag av kärncentrum, finns inte en generalplan med rättsverkan.



15.10.2014

Ett av de viktigaste målen för delgeneralplanen är därför att bidra till den årliga tillväxt på ca 100 invånare i Karis som definieras i strategin. Efterfrågan på tomter i Karisområdet är större än utbudet.

Avsikten med planen är att främja förutom nya bostadsområden också utvecklingen av olika former av kollektivtrafik och skapandet av goda trafikförbindelser för hela området. Målet är också att förse den lätta trafiken goda förbindelser inom området samt sammanlänka områdena med Karis centrum med ett fungerande lättrafiknät.

I planen kommer att anvisas tillräckliga områden för rekreation och trygga rekreativförbindelser. Exempelvis den reservering för en friluftsled som anvisats i landskapsplanen kommer att preciseras under planläggningen.

Med planen eftersträvas också en trivsamt och god livsmiljö. Servicens tillgänglighet kommer att granskas i planen. Trots att avsikten är att området stöder sig på servicen i centrum av Karis och invånarna förväntas huvudsakligen utnyttja den kommersiella och offentliga servicen i Karis affärsområden, kommer man i samband med planläggningen också att bereda sig på skapande av närservice i området. I planläggningen granskas exempelvis om det är möjligt att anvisa områden för dagvård på området.

Målen för delgeneralplanen för området preciseras under planeringen och de utredningar, planer och utvärderingar som utarbetas som underlag för planeringen och under processen ger ytterligare information och preciserar målen.

5. Planeringens utgångsläge

Nylands landskapsplan

Landskapsplanen som täcker hela Nyland har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För största delen av planeringsområdet har i Nylands landskapsplan inte anvisats något användningssyfte. Sydästra delen av planeringsområdet utgör ett område för tätortsfunktioner inom Karis centrum. Området mellan riksväg 25 och Karis-Hangö -järnvägen har anvisats som grundvattenområde. En reservering om en friluftsled i öst-västlig riktning löper genom planeringsområdet. I områdets nordöstra del finns dessutom ett avfallshanteringsområde.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland

För Nyland har godkänt etapplandskapsplan 2, som kompletterar den gällande landskapsplanen för de valda sakheternas del. Målet för planen är att samordna en fungerande och hållbar samhällsstruktur, ett trafiksystem som stöder den samt handelns servicenät. I planen behandlas dessutom byggande i byar och på glesbygd.

På planeringsområdet har i etapplandskapsplan 2 för Nyland anvisats ett reservområde för tätortsfunktioner och arbetsplatsområden, som finns västerut från området för tätortsfunktionerna för Karis centrum. På planeringsområdet har vid Läpp invid RV 25 dessutom anvisats beteckningen detaljhandelns stornhet av regional handel. På planeringsområdet löper dessutom en väg, som är viktig med tanke på bevarandet av kulturmiljön, och som dessutom är betydelsefull på riksnivå. Vägen börjar på planeringsområdet som Stavertorgsvägen och fortsätter söderut som Huskvarnvägen.



15.10.2014

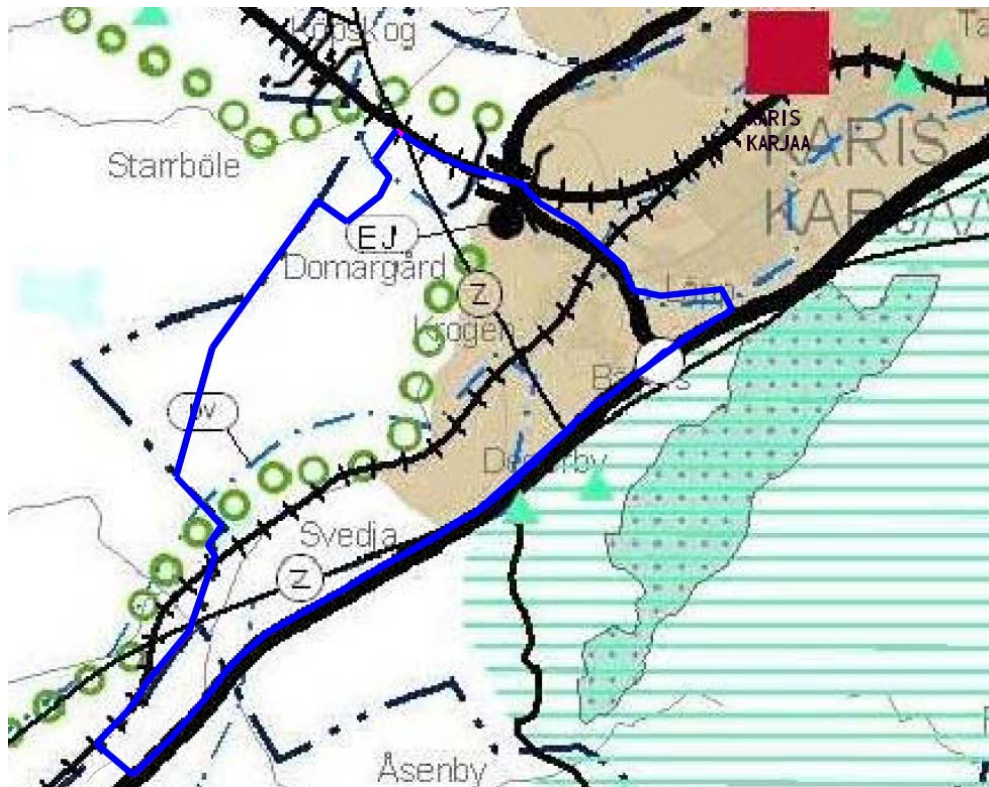


Bild 3. Utdrag ur landskapsplan för Nyland. Planeringsområdet avgränsat med blå färg.



Bild 4. Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland. Planeringsområdet avgränsat med blå färg.



15.10.2014

Generalplan

Planeringsområdet ingår nästan i sin helhet i generalplanen för Karis centrum, som saknar rättsverkan. Karis stadsfullmäktige har godkänt generalplanen 16.2.1987. I denna plan har planeringsområdet till största delen antecknats som jord- och skogsbruksområde. Områdena i öst och sydost, som redan har byggts upp på basis av detaljplanläggning, har i planen anvisats för boende och industri. I generalplanen utan rättsverkan har för området anvisats följande markanvändning:

- Kvartersområde för flervåningshus (AK)
- Kvartersområde för småhus (AP)
- Kvartersområde för service och förvaltning (PY)
- Kvartersområde för privat service och förvaltning (PK)
- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T)
- Specialområde (E)
- Rekreationsområde (V)
- Campingområde (RT)
- Jord- och skogsbruksområde (M)
- Vattenområde (W)

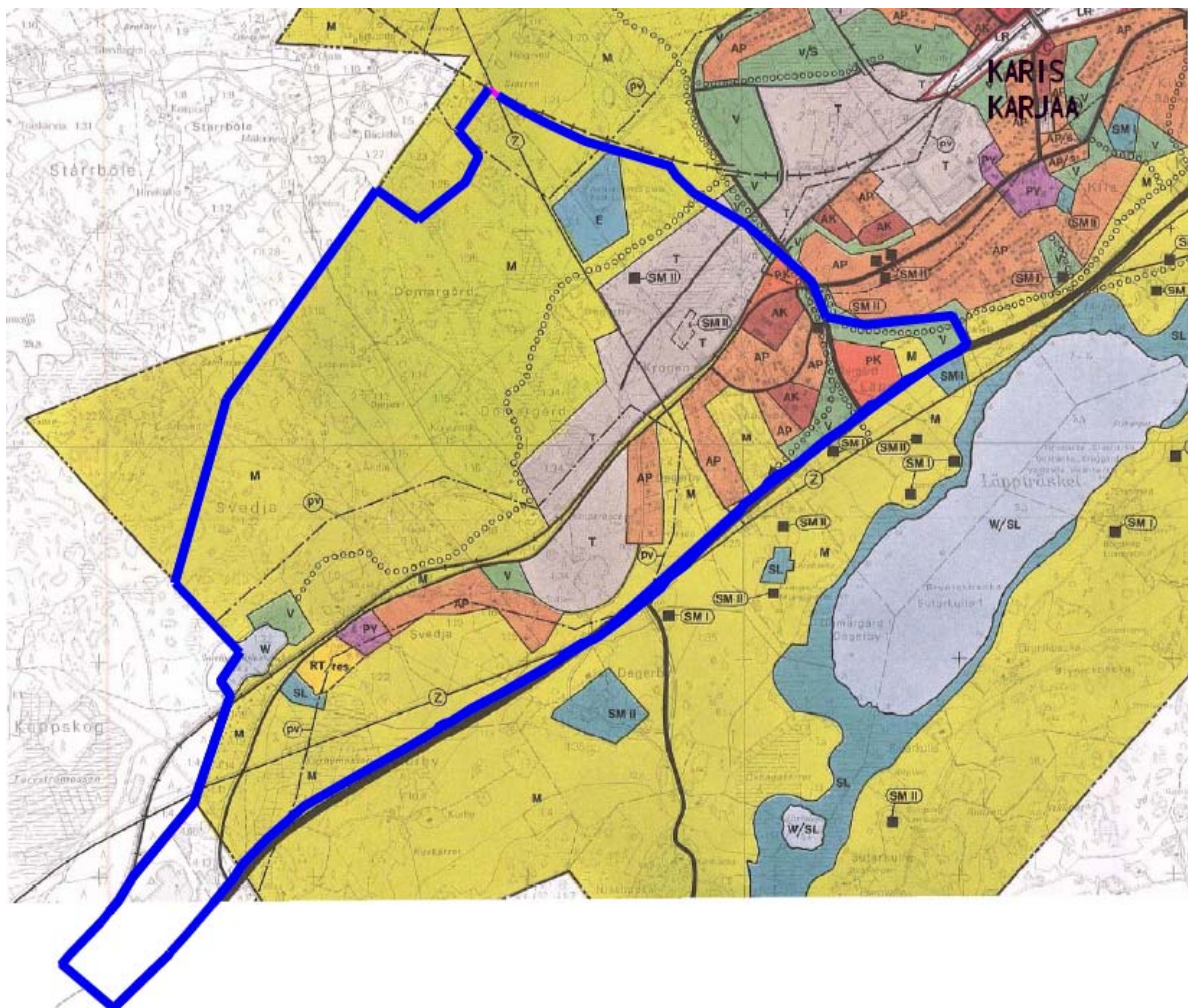


Bild 5. Utdrag ur generalplanen för Karis centrum (utan rättsverkan). Planeringsområdet är avgränsat med blå färg.



15.10.2014

Detaljplan

Östra delen av området har detaljplanerats. För området har utarbetats ca 20 olika detaljplaner. För Läppområdet har anhängiggjorts en detaljplaneändring: Läpp affärsområde, västra delen. Denna detaljplaneändring och de underliggande utredningarna och planerna kommer också att beaktas vid planeringen av delgeneralplanen för Karis västra tätort.

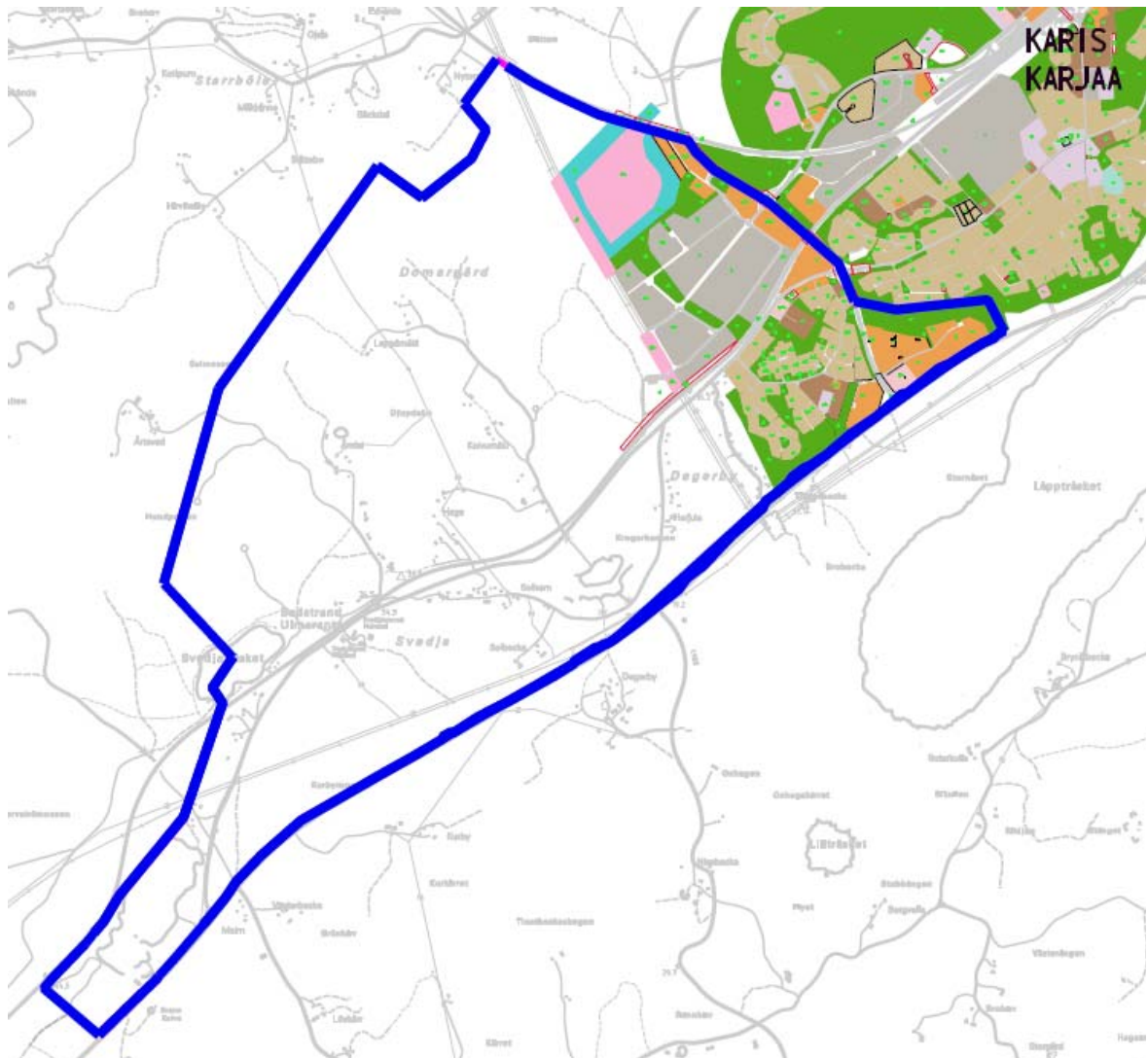


Bild 6. Gällande detaljplaner.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 7.6.2010 och det har trätt i kraft 19.8.2011.

Byggnadsförbud

För vissa delar av delgeneralplanen kommer att föreslås ett byggnadsförbud i enlighet med § 38 i MBL och en åtgärdsbegränsning i enlighet med § 128. Raseborgs stadsfullmäktige beslutar om stället av dem.



15.10.2014

Markägförhållanden

Raseborgs stad äger ungefär ca hälften av arealen för planeringsområdet, i övrigt är området i privat ägo.

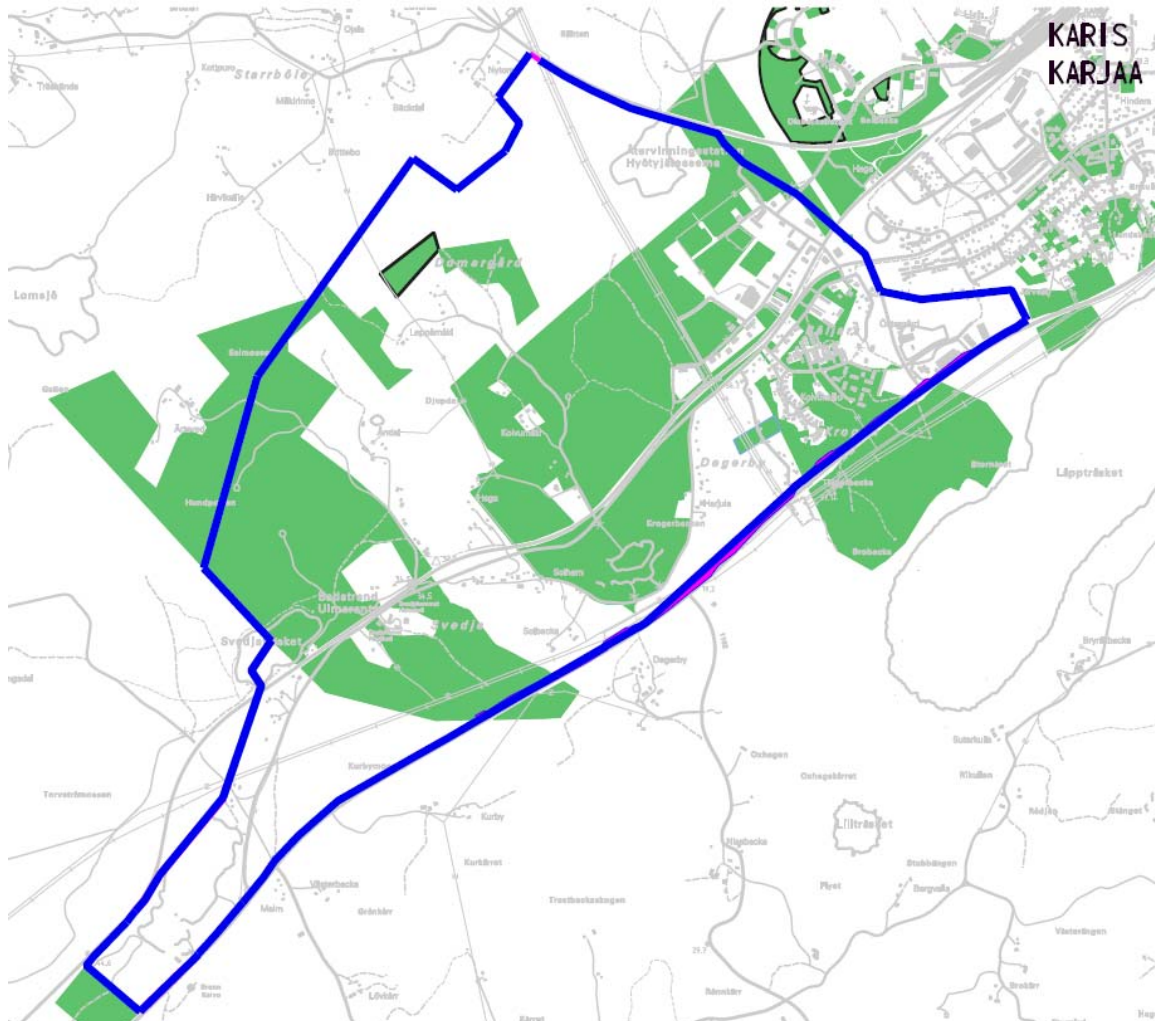


Bild 7. Planområdet är avgränsat med blått och det stadsägda markområdet med grönt.

Naturmiljön

Det område som planläggs har en omväxlande natur. Området rymmer delar som redan har bebyggts för boende eller industri samt odlade åkrar och skogsområden.

Områdets västligaste del är minst bebodd, sk. glesbygd och den östligaste delen ett område med tätortsfunktioner i anslutning till Karis centrum.

I västra utkanten av området finns det lilla Svedjaträsket, som har ett stort rekreativvärde för området. Karis-Hangöbanans norra del av området, som sträcker sig ända till norra kanten av planeringsområdet, är en terräng med varierande höjdskillnader. Södra sidan av järnvägsbanan och området mellan riksväg 25 är stadens grustäktssområde och med undantag av



15.10.2014

kanten av Ekenäsvägen, huvudsakligen odlad åker mark. Vid infart från väst till öst klyvs åkerlandskapet av en kraftlinje i syd-nordlig riktning. Östra sidan av denna linje utgörs av ett redan bebyggt detaljplanerat område.

Den byggda miljön

Den östra delen av planeringsområdet har byggts upp utgående från detaljplaner. I trafikens knutpunkt i områdets sydöstra hörn finns ett område av affärsbyggnader med en koncentration av servicestationer och utrymmeskrävande affärer. Norrut varierar området från småhus till rad- och höghus. Norra sidan av Ekenäsvägen utnyttjas till östra delarna av industrin. Områdets byggnadsbestånd präglas av olika småindustribyggnader och -hallar. Då man rör sig västerut på planeringsområdet förändras omgivningen till ett glesbygdsområde med egnahemshus här och var.

Kommunaltekniken

Läget för kommunaltekniken på planeringsområdet är varierande. De detaljplanerade områdena på området har anslutits till existerande kommunalteknik. Intill Ekenäsvägen, som löper i öst-västlig riktning genom området, har tidigare byggts en tryckavloppsledning, och det område som nu planeras kan anslutas till den.

Planen för att slopa plankorsningarna på Karis-Hangöbanan är på gång och viadukten under banan håller på att byggas.

6. Övriga utredningar och planer som gjorts och som ska göras

För området har tidigare utarbetats markanvändnings- och trafikutredningar, av vilka de viktigaste för delgeneralplanen för Karis västra tätort är:

- Jämförelse av utvecklingsriktningen för Karis centraltätort i Raseborgs stad (utkast 26.11.2012)
- Bullerutredning för planläggningsprojektet för Brendalsområdet (Ramboll, Olli-Matti Luhtinen, 21.6.2011)
- Bullerutredning på riksväg 25 för omkörningsfilpar på sträckan Ekenäs-Karis (Ramboll, Olli-Matti Luhtinen, 3.12.2009)
- Bullerutredning för Krogarbacken Raseborg, Karis (Ramboll, Olli-Matti Luhtinen, 4.5.2010)
- Utredning av vibrationer på Krogarbackens planområde i Raseborg (Ramboll, Johanna Hellberg, 26.2.2010)
- Karis stad Brandal (B), Naturinventering 2007 (Naturfakta Keiron Ab, 30.11.2007)
- Raseborg, Brandal naturinventering 2011 (Silvestris naturinventering Ab, 4.4.2012)
- Raseborg, Karis, Brandal naturinventering 2012 (Silvestris naturinventering Ab, 4.3.2013)
- Karis västra tätort, naturinventering 2013 (Silvestris naturinventering Ab, 23.4.2014)



15.10.2014

I samband med arbetet för att ändra den detaljplan som ska utarbetas för Läpp affärsområde, västra delen, har gjorts följande utredningar som kommer att utnyttjas vid planläggningen av de längst österut belägna delarna av delgeneralplanen för Karis västra tätort.

- Bedömning av de kommersiella konsekvenserna av detaljplaneändringen för Koivukallio (FCG och Strafica, 10.5.2012)
- Trafikinventering av detaljplaneändringen för Koivukallio (FCG, 15.2.2012)
- Förbättring plankorsningen för riksväg 25 och regionväg 111 till planskild korsning, Raseborg, Områdesreserveringsplan (NTM-centralen, 2010)

Plan anhängiggjord för att avlägsna plankorsningar vid Svedja på Karis-Hangöbanan. Planen utarbetas av Finnmap Oy.

- Slopandet av plankorsningarna på banavsnittet Hyvinge-Hangö Raseborgs plankorsning, Leskinens plankorsning, Raseborg, järnvägsplan

Arkeologiska utredningar har gjorts upp år 2013:

- Arkeologisk inventering av general- och detaljplaneområden belägna inom Raseborg stads område, delområde 1a (Karis västra tätort) 29.-30.5.2013
- Arkeologisk inventering av general- och detaljplaneområden belägna inom Raseborg stads område, delområde 1b (Horsbäck-Kärby) 13.-19.6.2013

Som bas för generalplaneringen av området låter man vid behov utarbета andra utredningar, som till exempel:

- kompletterande naturinventeringar
- utredningar om trafiken
- utredningar om kommunaltekniken

Vid inledningsfasens myndighetsråd 7.3.2013 konstaterades dessutom att det behövdes en byggnadsinventering i synnerhet på glesbygden. Utkastet till byggnadsinventering har getts ut 1.9.2014. Inventering innehåller också landskap- och kulturlandskapsvärden.

7. Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i markanvändnings- och bygglagen 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. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.



15.10.2014

Intressenter i planen är:

Myndigheterna

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Trafikverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisnrättningen i Västra Nyland
- Museiverket /arkeologi
- Västra Nylands landskapsmuseum

Stadens myndigheter

- miljöväsendet
- byggnadstillsyn
- bildningsväsende
- samhällsteknik
- miljöhälsovård
- Ekenäs Energi
- Raseborgs vatten

Övriga agerande

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Abp
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Oyj

Markägare och invånare

- markägarna i området
- invånarna på området
och närområdet

Föreningar och förbund

- Raseborgs Natur och Miljö rf
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Karis gårds- och bostadsförening
- Raseborgs Företagare r.f.

- Ekenäs företagargille
- Ekenäsnejdens Företagare r.f.
- Karis företagargille

8. Informationen och organiseringen av deltagande och växelverkan

Information om planläggning i Raseborgs stad finns på stadens hemsida www.raseborg.fi.

Tidningsannonserna om planprojektet publiceras i tidningen Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

Anhängiggörandet av planen kungörs i ovan nämnda tidning, på stadens officiella anslags-tavla samt på stadens hemsidor.

Planutkastet och -förslaget läggs offentligt fram i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Materialet finns till påseende också i Ekenäs, på adressen: Ystadsgatan 3, 10611 Raseborg, samt på stadens hemsidor www.raseborg.fi. Om framläggandet av planen kungörs offentligt.

Under framläggningstiden kan intressenter och stadens invånare framföra sina åsikter och anmärka på mot planen. Staden begär dessutom ett utlåtande om planen av andra för planen behövliga myndigheter. Planförfattarens gemälen utarbetas på all respons i anslutning till planen.



15.10.2014

Under den tid som utkastet och förslaget är framlagda hålls invånarträffar om planprojektet. Under planlägningsprocessen hålls efter behov olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter. Arbetsförhandlingar med stadens olika tjänsteinnehavare och andra myndigheter kommer att ordnas under planläggningens förlopp.

Beslutet om godkännandet av planen kungörs offentligt på stadens hemsidor och på stadens officiella anslagstavla. Stadsfullmäktiges beslut om att godkänna planen kan överklagas hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

9. Myndighetssamarbete

Om planprojektet ordnas det inledningsfasens myndighetssamråd som avses i § 66 i MBL, och det har ordnats 7.3.2013. Under planläggningens förlopp ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §.

10. De verkningar som ska utredas och metoderna för konsekvensbedömningen

I början av planeringen utarbetas nödiga och aktuella utredningar som grund för delgeneralplanläggningen och markanvändningen. I samband med uppgörandet av delgeneralplanen utreds verkningarna av planen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen samt förordningen.

En plan skall enligt § 9 i markanvändnings- och bygglagen basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Vid uppgörandet av planen bör i nödig utsträckning utredas planens miljökonsekvenser, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och andra verkningar. Utredningarna bör göras för hela det område, där planen kan beräknas ha väsentliga verkningar.

I enlighet § 1 i markanvändnings- och byggförordningen bör de utredningar som görs ge tillräckliga uppgifter, för att man ska kunna bedöma vilka direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för:

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken och i synnerhet på kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- konsekvenser för bostadsmiljön

Konsekvenserna bedöms i delgeneralplanens olika planeringsskeden och i anslutning till planeringsarbetet på basis av utredningar och övrigt material som produceras. Konsekvensbedömningen utarbetas som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter på basis av bakgrundsutredningar, inbegärda utlåtanden och förhandlingar.



15.10.2014

11. Planläggningens gång

Beslutet om att planläggningen anhängiggörs	våren 2013
Program för deltagande och bedömning - till planläggningsnämnden för kännedom - framläggs till påseende	våren 2013 våren 2013
Utarbetandet av planutkastet - kommunstyrelse godkänner utkastet till påseende	våren-sommaren 2014 hösten 2014
Utarbetandet av planförslaget - stadsstyrelsen framlägger planen till påseende	vintern 2014-2015 våren 2014
Delgeneralplanen godkänns	2015
Verkställandet av planen	2015-2025

12. Kontaktuppgifter och respons

Planläggningsarkitekt Aija Aunio
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tfn 019 289 3846
epost: aija.aunio(at)raasepori.fi

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tfn 019 289 3843
epost: simon.store(at)raasepori.fi

Intressenter har enligt markanvändnings- och bygglagen rätt att innan planförslaget framläggs offentligt till påseende begära av den regionala NTM-centralen förhandlingar om tillräckligheten för programmet för deltagande och bedömning.

Responser om programmet för deltagande och bedömning samt skriftliga åsikter och anmärkningar om planutkastet och -förslaget kan tillställas adressen:

Raseborgs stad
Stadsplaneringsavdelning
Elin Kurcksgatan 11
10300 Karis

eller per e-post till adresserna för ovan nämnda kontaktuppgifter.