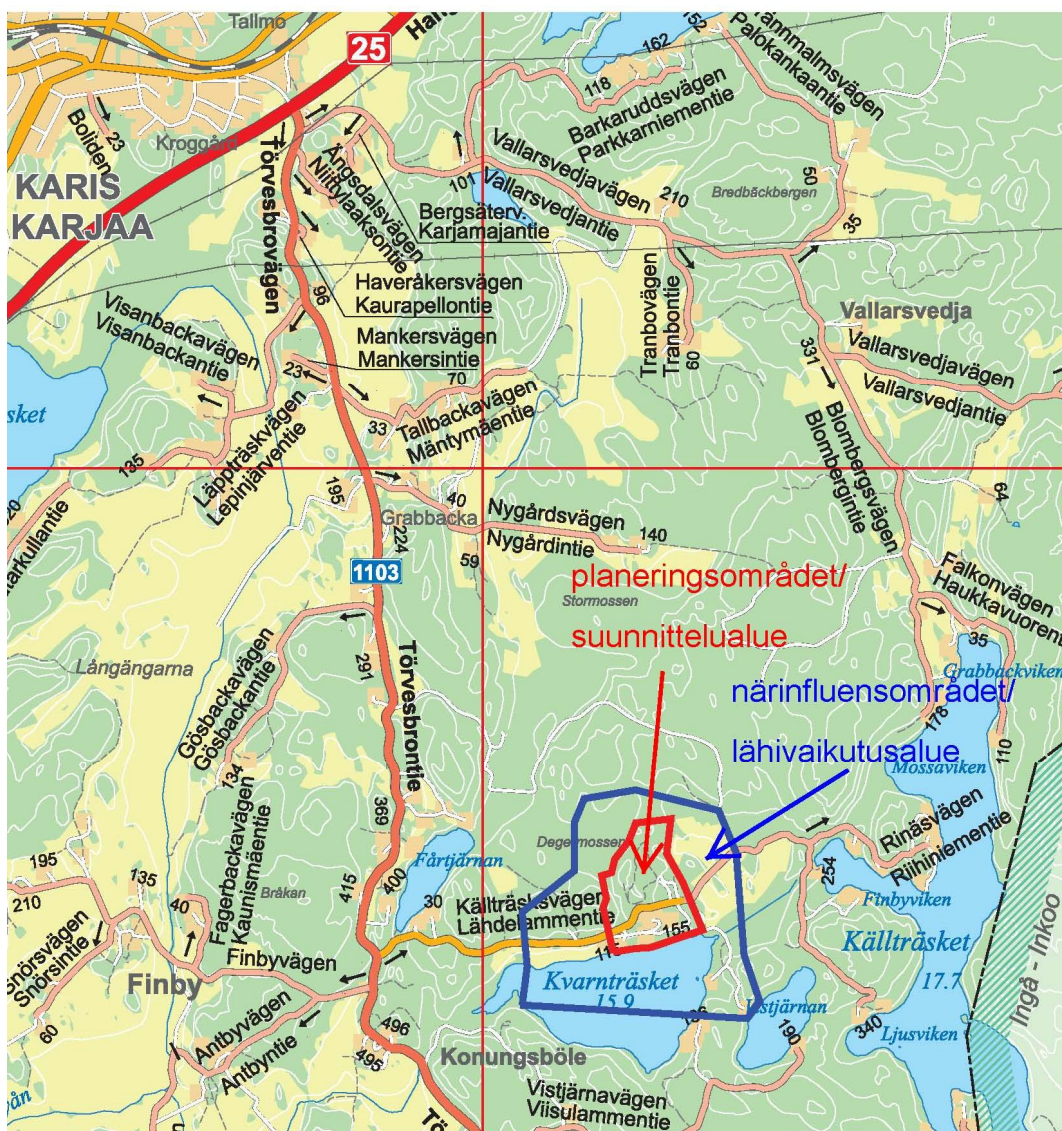


## Raseborgs institutet, detaljplan Plan

Enligt §63 i markanvändnings- och bygglagen  
Program för deltagande och bedömning



Planeringsområdet anvisat med röd linje. Närintluensområde anvisat med blå linje.

I Karis stadsdel, Finby, fastighet 7:4

Datering: 23.4.2014

Behandlingar:



Program för deltagande och bedömning

1. Initiativ och planeringsområde

Detaljplanen för planeringsområdet ingår i stadsstyrelsens godkännande 13.01.2014 (§12) över detaljplaneringen gällande åren 2014-2018 för namnet "Raseborgs institutet". Enligt planläggningsprogrammet ska detaljplanen utarbetas under år 2014.

Fastighet 710 – 621 – 7 – 4, Myllylampi, är beläget i Finby ca. 6 km sydost om Karis centrum. Planeringsområdets yta är enligt fastighetsregistret 20,12 ha.

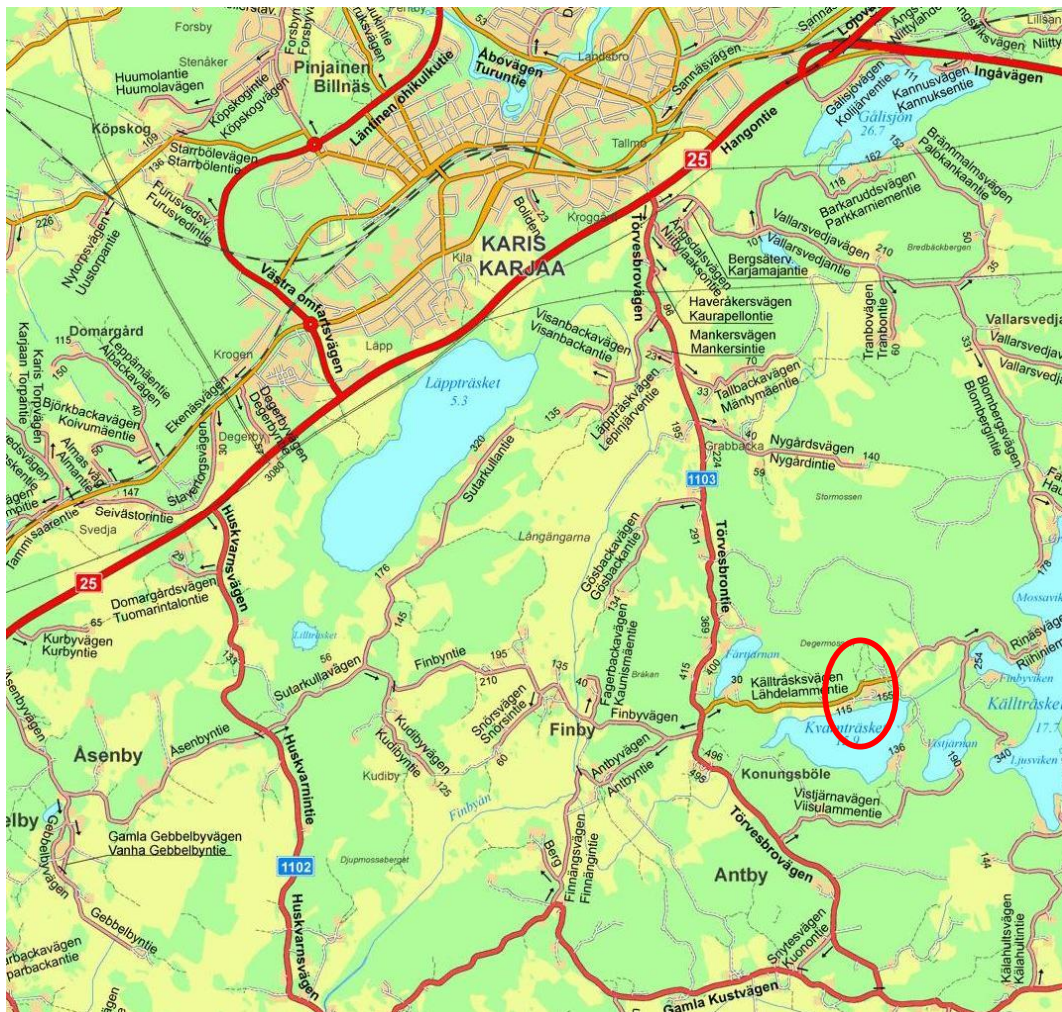


Bild 1. Planeringsområdets läge.

2. Målsättningar

Syftet med planen är att säkra utvecklingen av områdets turism-, rekreations- och kommersiella tjänster. Genom planen strävar man till att utveckla området för det befintliga kurscentret genom utvidgning, ändring samt tillbyggande enligt ett för området lämpliga aktiviteter och koncept. Dessutom är målsättningen att få till stånd nya jobb inom servicesektorn. Målsättningen är att planeringen inte medför skyldigheter för staden vad beträffar gatuunderhåll eller byggande av övrig infrastruktur och underhåll. Målsättningen är att fastigheten utvecklas och

kompletteras genom detaljplanering till ett inkvarterings- och fritidscentrum, som också kan erbjuda andra stödtjänster inom ramen för denna verksamhet.

### Särskilda argument och målsättningar

- Den befintliga huvudbyggnaden är ett gammalt kurscentrum, som har en stor yta, ca.10 000 vm<sup>2</sup>, men som i framtiden saknar förutsättningar för fortsatt kursverksamhet
- I kurscentret finns oproportionerligt mycket allmänna utrymmen men endast lite inkvarteringsrum, som i sin tur är föråldrade
- För att området och byggnadsbeståndet skall kunna användas enligt målsättningarna, förutsätts att till området och den befintliga byggnadsbeståndet ansluts nya fritids- och inkvarteringsenheter samt utrymmen för övrig utveckling av verksamheten. Med ett kompletterande byggande eftersträvar man till att restaurang-, idrotts-, och spa-utrymmen, samt övriga utrymmen (så som t.ex. bastun etc.) kan hållas i bruk året om.

### 3. Planeringens utgångsläge

#### Nylands landskapsplan

Landskapsplanen som sträcker sig över hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

I Nylands landskapsplan har planeringsområdet inte beaktats med skild beteckning. I områdets nordöstra hörn börjar ett i landskapsplanen anvisat naturskyddsområde.

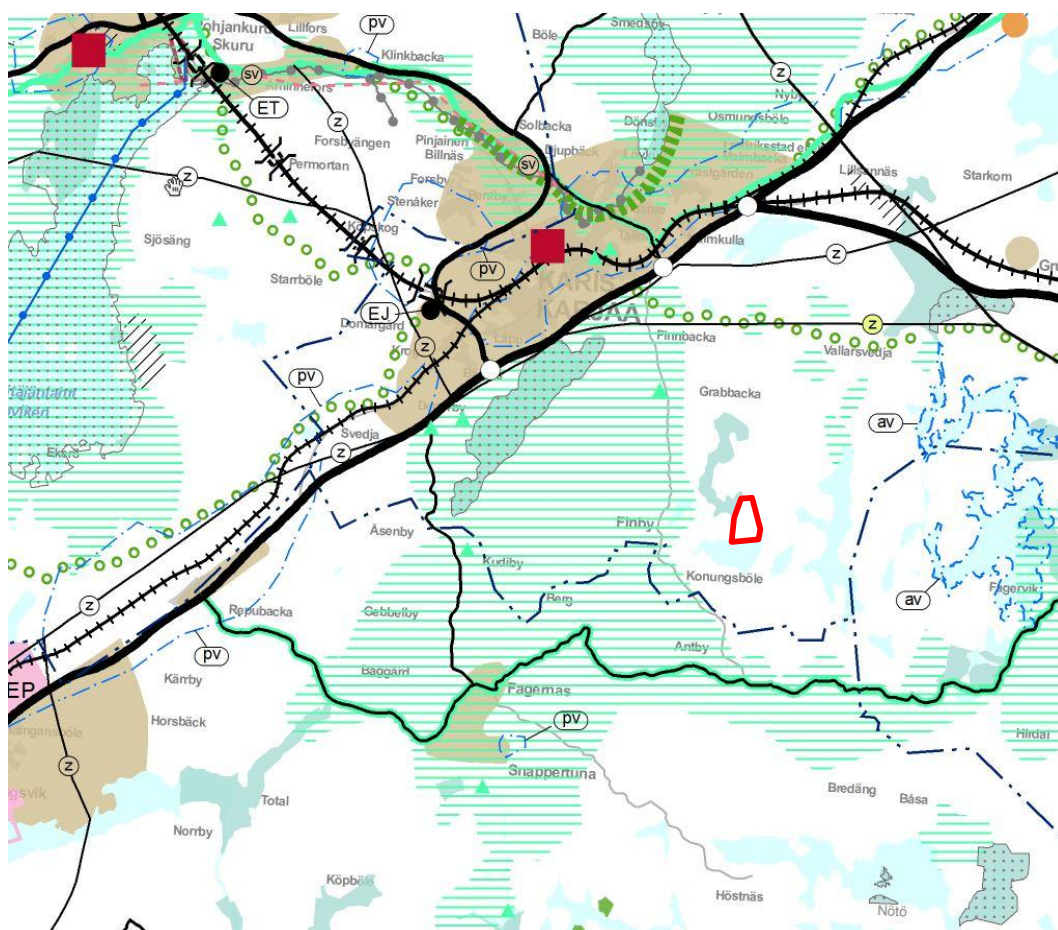


Bild 2. Utdrag av Nylands landskapsplan. Planeringsområdet märkt med röd färg.

### Generalplan

Området hör till Karis stads generalplan, som kommunfullmäktige har godkänt 15.12.1986. Planen har inte rättsverkan. Fastighetens mittpartier är i generalplanen markerade som service- och administrationsområden. Planeringsområdet saknar detaljplan. Området har byggts genom undantagslov ända sedan 1970-talet.

### Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010.

### Tomtindelning och fastighetsregister

Området förblir i privat ägo efter detaljplaneringen.

Fastigheten berörs av ett vägförbindelseservitut. Servitutet gäller färdselrättigheter, som fortsätter både som en förlängning av Källträsksvägen till fastighetens östra del, samt av färdselrättigheter till områdets norra del.

### Markägoförhållanden

Området är helt i privat ägo.

### Naturmiljön

Planeringsområdet gränsar mot ellinjen i norr, på den östra sidan börjar ett lägre fältområde. I söder gränsar området mot Kvarnträskets strand. Den östra delen är av varierande terräng, med undantag av områdets nordvästra del som är i landskapsplanen klassat som ett naturskyddsområde och utgör en låglänt del av området.

Planeringsområdet har en varierande topografi. Höjdskillnaderna varierar från Kvarnträskets strand till den högsta punkten i områdets mittdel, upp till ca. 35m

Kvarnträskets strand är ända fram till Källträsksvägen till största delen ett mot norr jämnt stigande strandområde. Området vid vägens norra sida är av mer varierande terräng. I områdets mittpunkt finns en ås i nord-sydlig riktning, vars båda sidor delvis också sluttar brant. På åsens östra sida finns ett mer låglänt område.

Vegetationen invid strandområdet är till största delen ett skött, parkliknande och gräsbevuxet område. På området växer både planterade, samt naturliga träd och buskar. Källträsksvägens norra del består till största delen av skött barrskog samt i nordost av ung skog.

### Den bebyggda miljön

Planeringsområdet omfattar en bebyggd kurscentrummiljö.



Strandområdet domineras av huvudbyggnaden från 1983, som är belägen i fastighetens sydöstra del.

Huvudbyggnad	7597 v-m2
--------------	-----------

Dessutom finns det på strandområdet en separat bastubyggnad, en kursbostad, ett gästhus/ en bostad samt ett bostadshus i områdets sydvästra hörn. På området har rivits två kursbostäder.

Kursbostad	618 v-m2
Bostadshus	536 v-m2
Gästhus	240 v-m2
Bastubyggnad	130 v-m2

Rivna byggnader:

Kursbostäder	372 v-m2
Kursbostäder	372 v-m2

Dessutom har fastigheten servicebyggnader samt en el-central.

El-central	221 v-m2
Garage/servicebyggnad	135 v-m2
Maskintak	60 v-m2

Den bebyggda miljön består för tillfället av totalt ca.11 000 v-m2

Förutom byggnaderna finns på området även färdiga rekreationsanläggningar så som; tennisplan, volleybollsplan samt ett konditionsspår.

### Kommunalteknik

Området är anslutet till kommunalteknik. Fastigheten har en egen värmecentral.

## 4. Utredningar, inventeringar och planer gjorda för detaljplanen

- En baskarta som uppfyller kraven för detaljplanen utarbetas
- Naturinventering
- Arkeologisk utredning
- Utredningar gällande vattenförsörjningens och kommunalteknikens tillräcklighet
- Trafikutredning
- Raseborgs institutets utvecklingsplanering (Arkitektbyrå Avarc Oy)

## 5. Intressenter

Intressenter är enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § markägarna på planområdet och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas märkbart av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Områdets och de gränsande fastigheters markägare och arrendatorer
- Invånare, företag och föreningar i områdets omedelbara närhet
- Följande myndigheter, bl.a.: Nylands närings-, trafik-, miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- Raseborgs stads tjänsteinnehavare och organ vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och framföra sina åsikter, samt göra anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

## 6. Ordning av information och deltagande

Information om planläggningen i Raseborgs stad finns på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

Kungörelser om planläggningen i Raseborgs stad publiceras på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), och på stadens officiella anslagstavla.

Kungörelse om att en plan har anhängiggjorts kungörs i en dagstidningarna:

- Etelä-Uusimaa, på finska och
- Västra Nyland på svenska

Programmet för deltagande och bedömning skickas till kända intressenter, markägare, samt läggs offentligt fram på Raseborgs stads stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planläggningen.

Beredningsmaterial för detaljplaneändring, dvs en idéplan läggs offentligt fram i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Intressenter har också möjlighet att skriftligen eller muntligen avge sin åsikt i ärendet. Vid behov kan ordnas ett allmänt invånarmöte under beredningsskedet.

Under arbetet gång ordnas också vi behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

## 7. Myndighetssamarbete

Deltagande- och bedömningsprogrammet skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral för kommentarer.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med MBL 66 § och MBF 26 §. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §. Ytterligare förhandlingar kommer att ordnas efter behov.

## 8. Konsekvenser som utreds

I samband med planlägningsarbetet bedöms konsekvenserna av planen åtminstone angående

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet



- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Särskilda påverkningar som bör beaktas:

- boendemiljön
- naturmiljön och landskapsbilden
- trafikvolymerna och -säkerheten
- den bebyggda miljön
- näringsliv
- arbetsplatserna
- rekreativsmöjligheterna

## 9. Planeringens gång

Program för deltagande och bedömning:

- till planläggningsnämnden för kännedom och till påseende våren 2014

Planens beredningsmaterial:

- idéplanen över området framläggs till påseende
- om idéplanen hålls vid behov ett möte för allmänheten, varom meddelas separat sommaren 2014

Planförslag:

- planförslaget utarbetas
- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten sommaren-hösten 2014

Godkännandet av planen:

- Stadsfullmäktige godkänner planförslaget vintern 2014-2015

Verkställandet av planen:

- planprojektet 2014-2015
- byggandet, kompletterandet av planområdet 2015-

## 10. Markanvändningsavtal

Före detaljplanens godkännande i stadsfullmäktige ska ett markanvändningsavtal mellan staden och markägaren vara godkänt och undertecknat.

## 11. Kontaktuppgifter och respons

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tel: (019) 289 3843  
e-post: simon.store(at)rasedborg.fi

Intressenter har enligt markanvändnings-, och lagen för byggrätt rätt att före planförslaget offentliggörs, be av NTM-centralen om förhandlingar gällande tillräcklighet av programmet för deltagande och bedömning.

Respons till programmet för deltagande och bedömning, samt skriftliga åsikter och anmärkningar mot idéplaneringen och planförslaget kan skickas till adressen

Raseborgs stad,  
Stadsplaneringsavdelningen  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis

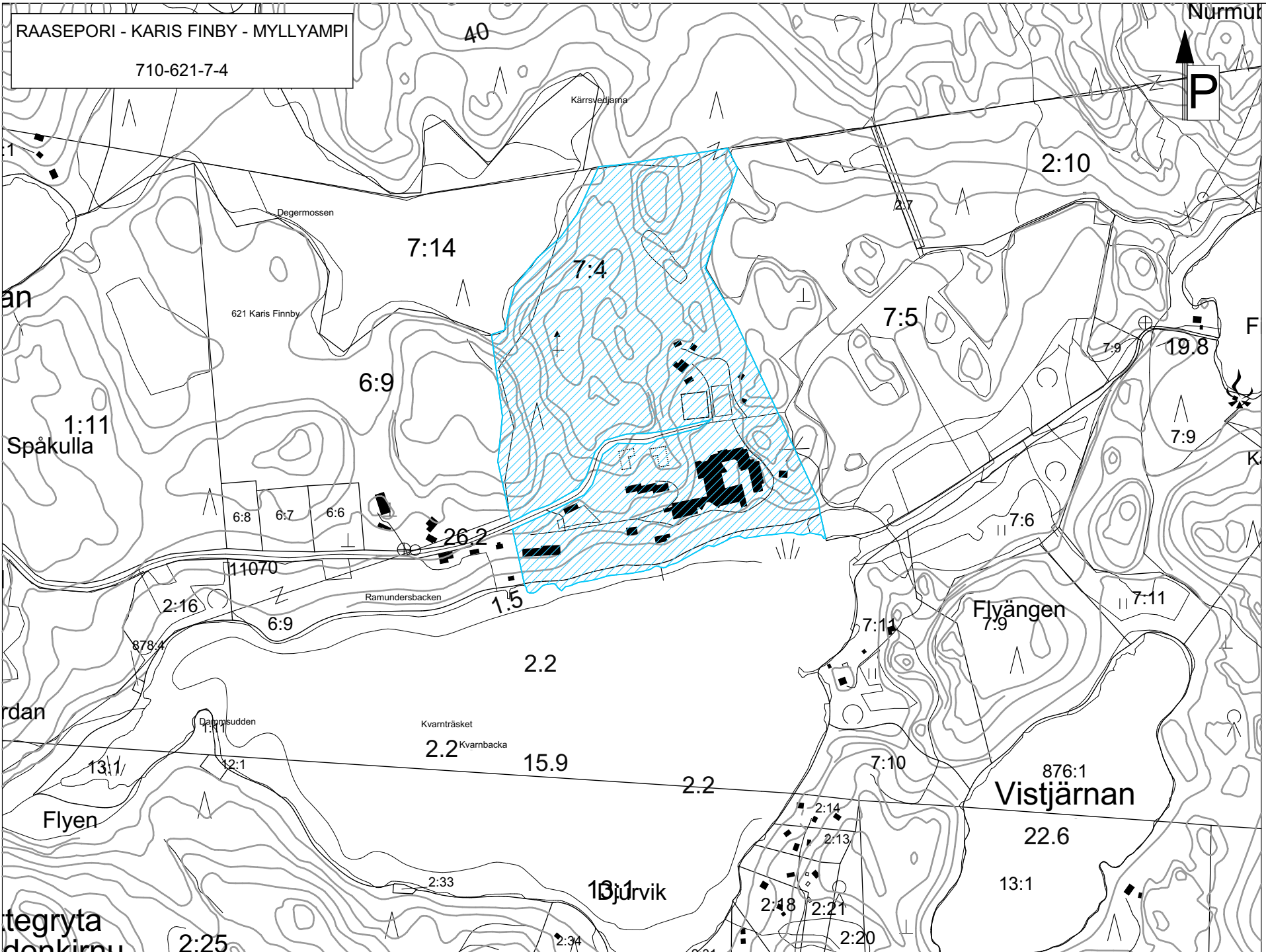
eller till ovan nämnda kontaktpersoners e-postadresser .

Bifogat:

Bilaga 1 Planområdets avgränsning  
Bilaga 2 Fotografier



RAASEPORI - KARIS FINBY - MYLLYAMPI  
710-621-7-4



**avarc**  
 ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY  
 veneentekijäntie 18 00210 helsinki finland  
 p. 09-621 5730 arkkitietoimisto@avarc.net

Liite / Bilaga 1  
 Kaava-alueen rajaus / Planeområdets avgränsning  
 1:7500  
 23.04.2014



PÄÄSISÄÄNKÄYNTI / HUVUDINGÅNG



SISÄPIHA / INNERGÅRD



PÄÄRAKENNUS LOUNAASTA / HUVUDBYGGNAD FRÅN SYDVÄST





SAUNARAKENNUS / BASTUBYGGNAD



ASUINRAKENNUS / BOSTADSHUS



KURSSIASUNTORAKENNUS / KURSBOSTAD