



Plan namn
Kaavan nimi

KARIS CENTRUM – KÖPMANSGATAN • KARJAAN KESKUSTA – KAUPPIAANKATU

Plan nummer
Kaavnumero

7718

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Raseborgs stad • Raaseporin kaupunki

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § i lagen om områdesanvändning. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

PDB har sedan 26.3.2014 uppdaterats:

- 21.12.2016
- 15.2.2018
- 16.1.2020
- 28.4.2026

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Detaljplanens ändringsarbete påbörjas på initiativ av Raseborgs stad utgående från det planläggningsprogram som stadsfullmäktige har godkänt. Målsättningen med planändring är ökning av invånarantalet med 400 till 500 personer.

Områdets gällande byggplaner är till en stor del föråldrade och möjliggör inte förnyelse, förtätning och modernisering av Karis centrum.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningen med planändringen är att uppdatera områdets detaljplaner för affärsverksamhetens, kontorsutrymmenas, servicens, boendets och parkeringsplatsernas del samt att sträva till att förtäta centrum och området nära stationsområdet i enlighet med principerna för hållbar utveckling. Vidare vill man bland annat förbereda sig på de ändringar i väderleksförhållanden som klimatförändringen medför.

Den centrala målsättningen är att utveckla markanvändningen på centrumområdet i Karis och övrig flexibel och funktionell förnyelse. De kommersiella och offentliga tjänsterna i centrum ska tryggas och det ska bli möjligt att etablera nya tjänster där tillika

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

OAS on päivitetty 26.3.2014 alkaen:

- 21.12.2016
- 15.2.2018
- 16.1.2020
- 28.4.2026

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupungin valtuuston hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Kaavamuu- toksella tavoitellaan alueelle 400–500 asukasmäärän kasvua.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat suurimaksi osaksi vanhentuneet, eivätkä ne mahdollista Karjaan keskustan alueen uudistamista, tiivistämistä ja nykyaikaistamista.

3. TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaavoja liiketoiminnan, toimistotilojen, palvelujen, asumisen ja parkkialueiden osalta ja pyrkiä tiivistämään keskustaa ja asemanseutua kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on varautua muun muassa ilmastomuutoksen aiheuttamiin sääolosuhteiden muutoksiin.

Keskeisimpänä tavoitteena on kehittää Karjaan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta joustavaa ja toiminnallista uudistamista. Keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut pyritään turvaamaan ja mahdollistamaan uusien palvelujen sijoittuminen alueelle

som man vill möjliggöra byggande av boende på ett flexibelt sätt. Planen kommer att fästa uppmärksamhet på tillräckliga parkeringsmöjligheter, deras placering och kvalitet.

Planen fokuserar bland annat på trafiklösningar i centrum. Man kommer att betona speciellt cykel- och gångbaneförbindelserna. Den mest betydande trafikmässiga utmaningen i planen är hur man jämkar samman fordonstrafiken med cykel- och gångbanor och parkering då trafiksäkerheten spelar en central roll i planeringen.

I planen eventuellt anvisat tilläggsbyggande kommer att förverkligas genom att förbättra stadsbilden och kvalitén i omgivningen. Detaljplanen strävar efter rationell tomtbildning med undvikande av onödig splittning av byggplatser. På området föredras mera omfattande och enhetligare områdeshelheter.

Karis stad omnämns som en trädgårdsstad. En målsättning är att skapa en grönare stadsbild som är både trivsamt samtidigt som den bidrar till bland annat dagvattenhanteringen och koldioxidbindningen. Strävan är att öka antalet träd i stadsbilden vilket till exempel medför en svalkande effekt vid hett väder, binder avgaser, förhindrar erosion, medför positiva hälsoeffekter för invånarna och bland annat fungerar som förbindelsekorridorer för organismer mellan olika grönområden. En målsättning är också att förbättra och möjliggöra dagvattenhanteringen på planområdet med planteringar och andra lösningar.

Karis centrumområde är delvis en betydande kulturhistorisk miljö vars beaktande och bevarande är centrala mål i planen. Man kommer att betona speciellt skyddsmärkningen på byggnader. En inventering av den byggda kulturmiljön har gjorts på området.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdets placering

Planområdet ligger i Karis och omfattar största delen av det kommersiella centrumområdet. Det bildas ett planområde mellan den västra omfartsvägen och järnvägen med Nils Grabbegatan som västra gräns och Dalgatan, Skolgatan och Torggatan som östra gräns.

samalla kun pyritään mahdollistamaan asuntojen joustava rakentaminen. Kaavassa tullaan kiinnittämään huomioita parkkipaikkojen riittävyteen, sijoittamiseen ja laatuun.

Kaavassa tullaan muun muassa kiinnittämään huomiota keskustan liikenteellisiin ratkaisuihin. Kevyenliikenteen yhteyksiin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Kaavan merkittävin liikenteellinen haaste on yhteen sovittaa ajoneuvo- ja kevytliikenne sekä pysäköinti, liikenneturvallisuuden ollessa keskeisellä sijalla suunnittelussa.

Kaavassa mahdollisesti osoitettava lisärakentaminen tullaan toteuttamaan parantamalla kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua. Asemakaavassa pyritään järkevään tontinmuodostukseen liiallista rakennuspaikkojen pilkkomista välttämällä. Laajempia ja yhtenäisempiä aluekokonaisuuksia pyritään suosimaan alueella.

Karjaan kaupunkia kutsutaan puutarhakaupungiksi. Tavoitteena on luoda vihreämpi kaupunkikuva, joka on viihtyisä ja samalla edistää muun muassa hulevesien hallintaa ja hiilensidontaa. Tavoitteena on lisätä kaupunkikuvaan puuston määrää, joka muun muassa viilentää kuumalla säällä, sitoo pakokaasuja, ehkäisee eroosiota, vaikuttaa myönteisesti asukkaiden terveyteen ja lisää luonnon monimuotoisuutta. Tavoitteena on myös parantaa ja mahdollistaa hulevesien hallinta kaava-alueella istutuksilla ja muilla ratkaisuilla.

Karjaan keskustan alue on osittain merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, jonka huomioiminen ja säilyminen ovat kaavan keskeisiä tavoitteita. Rakennusten suojelumerkintöihin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Alueella on tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualan sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, ja käsittää suuren osan kaupallisen keskustan alueesta. Läntisen ohikulkutien ja rautatien väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu, Koulukatu ja Torikatu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 33 ha.

Arealen på området för planändring är cirka 33 ha. Planområdet täcker kvarteren 2–6, 26–29, 31–33, 71 samt tomterna 1–4, 6–7, 13 och 15 i kvarter 7 och tomterna 3–5 i kvarter 34 i stadsdel 51 och kvarter 54 i stadsdel 1 i de gällande detaljplanerna samt dessutom kvarteren 45–48 i stadsdelen Pojo i de gällande detaljplanerna. Till området hör även gatu- och grönområden samt områden för allmän väg.

Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen korttelit 2–6, 26–29, 31–33, 71 sekä korttelissa 7 tontit 1–4, 6–7, 13 ja 15 sekä korttelissa 34 tontit 3–5 ja kortteli 54 kaupunginosassa 1. Pohjan kaupunginosassa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset korttelit 45–48. Alueeseen liittyy myös katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.

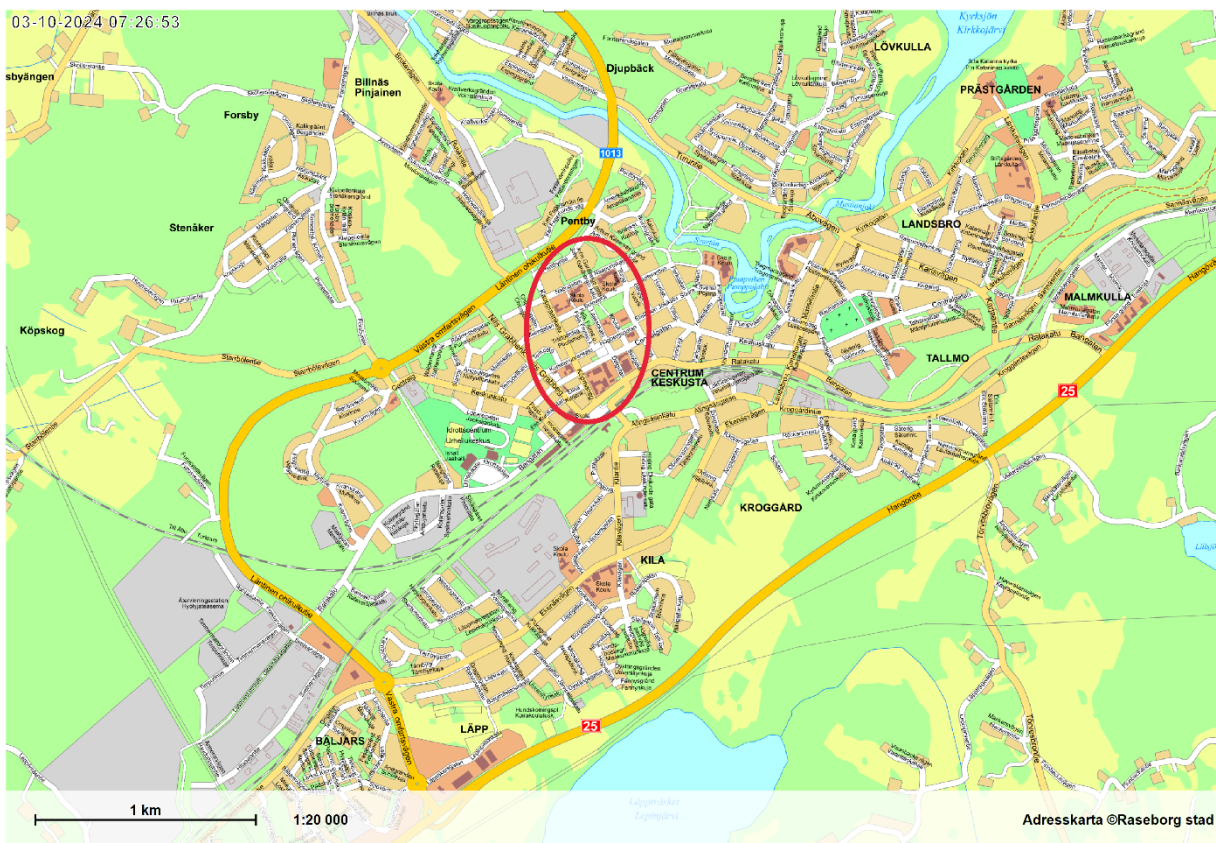


Bild 1. Planområdets läge.

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Beskrivning av planeringsområde

Planområdet ligger i Karis centrum. Området omfattar största delen av området för det kommersiella centrumet. Planområdet består av kvarteren på båda sidor om Köpmansgatan.

Mellan den västra omfartsvägen och järnvägen bildas ett planområde som avgränsas av Nils Grabbegatan i väst och av Dalgatan och Torggatan i ost. Området för planändringen har en areal på cirka 33 ha.

Suunnittelualan kuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Se kattaa suurimman osan kaupallisen keskustan alueesta. Kaava-alue koostuu kortteleista Kauppiaankadun molemmiin puolin.

Läntisen ohikulkutien ja rautatien väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu ja Torikatu. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 33 ha.

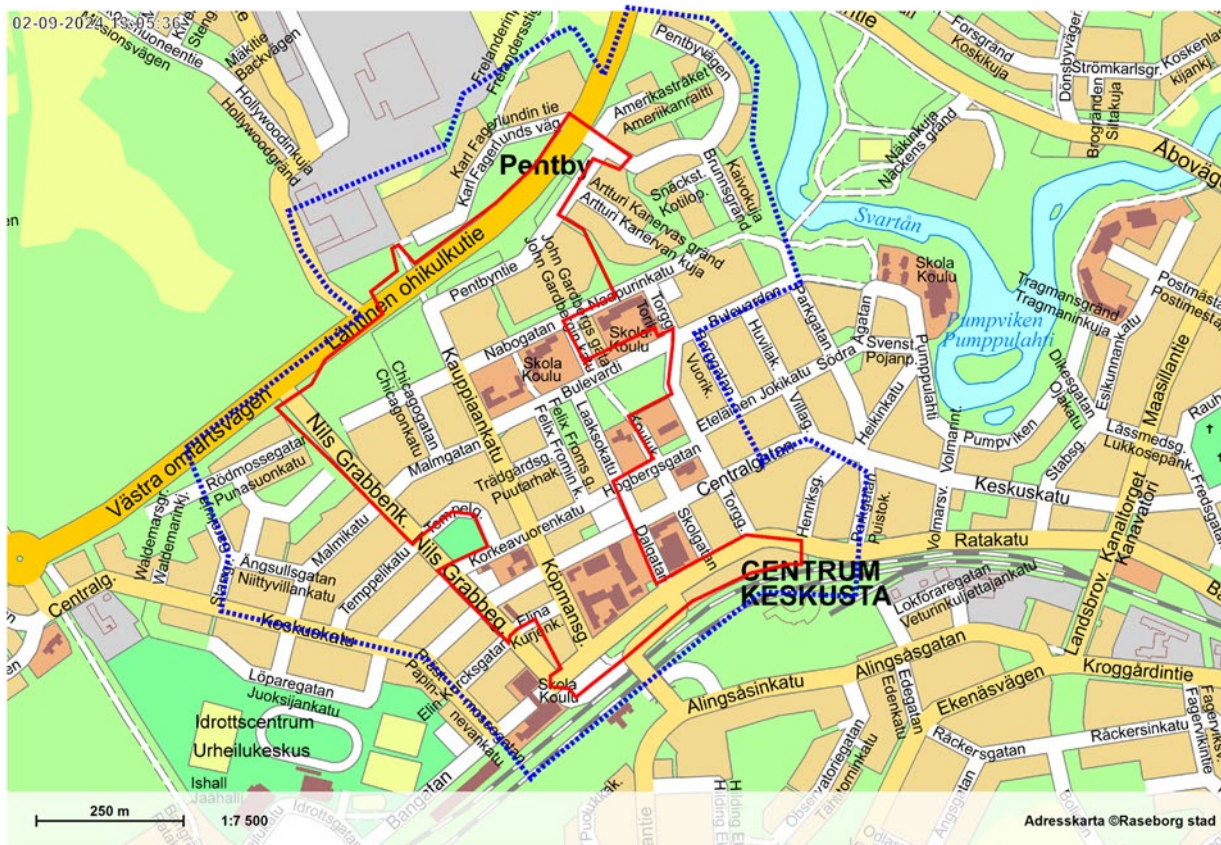


Bild 2. Planområdet och influensområde

Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue

Markägoförhållanden

Området är till största delen i privat ägo. Raseborgs stad äger en del mark på området.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

Naturområde

Området är huvudsakligen bebyggt och områden i naturtillstånd finns inte.

Då man går längs Köpmansgatan från söder mot norr är terrängen på planområdet huvudsakligen jämn och varierar mellan 27 och 28 meter ända till Köpmansgatan, varefter terrängen sluttar svagt. Köpmansgatans lägsta höjdläge 24 meter uppnås ungefär i korsningen av Malmgatan, därefter börjar terrängen i riktning mot Västra omfartsvägen åter stiga till över 30 meter.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Raaseporin kaupunki omistaa jonkin verran maata alueella.

Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Kuljettaessa Kauppiaankatua etelästä pohjoiseen kaava-alueen eteläinen osa on maasto-olosuhteiltaan pääosin tasaista vaihdellen 27 ja 28 metrin välillä aina keskuskadulle saakka, jonka jälkeen maasto alkaa loivasti laskea. Kauppiaankadun alin korkeusasema 24 metriä saavutetaan suunnilleen Malmikadun risteyksessä, tämän jälkeen maasto

Norra delen av planområdet har mer varierande höjdskillnader. Från Dalgatan stiger terrängen från 25 meter västerut och uppnår vid 42 meter krönet på planområdets högsta berg i hörnet av Nils Grabbegatan och Högbergsgatan.

Områdets växtlighet består mestadels av parkartade planterade växter. I områdets västra del, i hörnet av Nils Grabbegatan och Högbergsgatan, omgiven av Tempelgatan, finns en obebyggd tomt, vars areal är drygt 6 000 m² och som består av skogsområde med berg.

Planeringsområdets södra del ligger på grundvattenområde.

Bebyggt område

Planområdet har mestadels redan byggts i enlighet med de gällande detaljplanerna. En betydande del av planernas byggrätt är dock alljämt outnyttjad (bedömning av detaljplanens tidsenlighet).

Byggnaderna på området är av olika ålder. De äldsta byggnaderna har uppförts redan år 1919 och de nyaste på 2000-talet.

Kommunalteknik

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. På området finns fjärrvärmenätverk.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

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 realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

alkaa jälleen kohota Läntistä ohikulkutietä kohti yli 30 metriin.

Kaava-alueen pohjoisosa on korkeussuhteiltaan vaihtelevampaa. Laaksokadulta maasto kohoaa 25 metristä länteen päin saavuttaen kaava-alueen korkeimman kallion laen 42 metrissä Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa.

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta. Alueen länsiosassa, Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa, Tempelkadun ympäröimänä, on rakentumaton tontti pinta-alaltaan yli 6000 m², joka on kallioista metsäaluetta.

Suunnittelualue on eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kuitenkin merkittävä osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä (asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi).

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakentuneet jo vuonna 1919 ja uusimmat 2000 luvulla.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon. Alueella on kaukolämpöverkko.

5. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset

På området finns nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljöer (RKY 2009 objekt):

1. Hilding Ekelunds arkitektur i sin helhet i Karis
2. Området vid Karis järnvägsstation

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. Planområdet i den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Omstigningsplats för kollektivtrafik
- Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap
- Grundvattenområde

Planområdet korsas av landsväg 111 som är en väg av betydelse på regional nivå. Vidare tangerar huvudjärnvägsbanorna Kustbanan och Hangö-Hyvingebanan planområdet. På planeringsområdet gäller också Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitelun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta. Alueelle on valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009 kohteita):

1. Koko Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla
2. Rautatieaseman alue Karjaalla

Maakuntakaavoitus

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty:

- Keskustoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Joukkue liikenteen vaihtopaikka
- Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat
- Pohjavesialue

Kaava-alueen läpi kulkee maantie 111, joka on seudullisesti merkittävä tie. Lisäksi valtakunnallisesti merkittävät pääradat, Rantarata ja Hanko–Hyvinkää rata, sivuavat kaava-alueen. Kaava-alueella ovat voimassa myös Uudenmaan maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

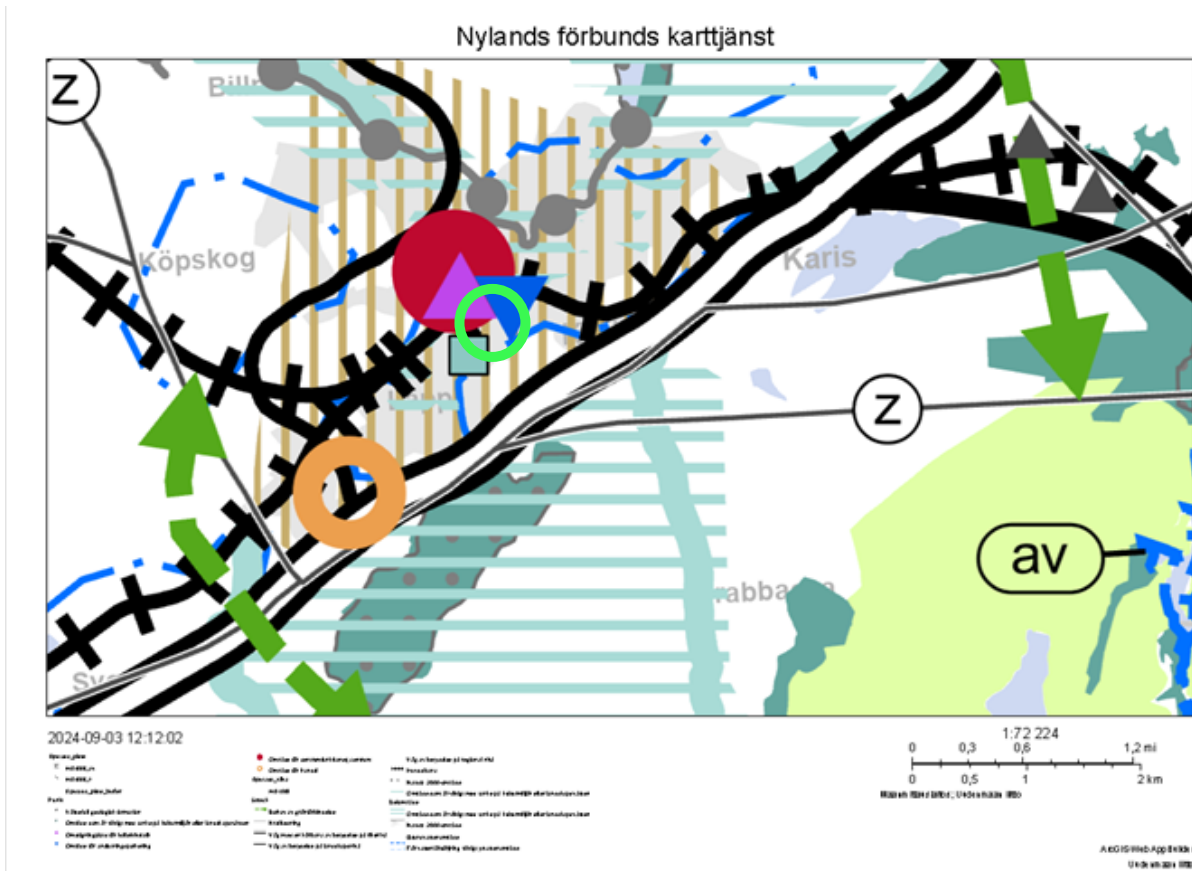


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen. Planområdet med grön cirkel.

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä. Kaava-alue merkitty vihreällä ympyrällä.

Generalplanering

Det område som ska planläggas ingår till största delen i delgeneralplanen för Karis centrum, som har fastställts av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen har rättsverkan. Den nordligaste delen av planområdet saknar generalplan.

I delgeneralplanen för Karis centrum har planeringsområdet till största delen anvisats som områden för bostadsvårdningshus samt affärer och kontor. Planområdet upptar också Fokuskvarteret och områden för allmänna byggnader såsom ett område av byggnader för social verksamhet och hälsovård; Karis hälsovårdscentral.

Delgeneralplanen upptar 10 objekt som är märkta med sr. (En byggnad som är av vikt arkitektoniskt, historiskt eller för bevarande av stadsbilden. I detaljplanen ska byggnaden skyddas eller bestämmas om hur byggnaden skyddas.) Av dessa har sju

Yleiskaavoitus

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Kaava-alueen pohjoisimmassa osassa ei ole yleiskaavaa.

Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi asuinkerrostalojen- ja liike ja toimistorakennusten alueiksi. Kaava-alueella sijaitsee myös Fokuskortteli ja yleisten rakennusten alueita esimerkiksi sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue; Karjaan terveyskeskus.

Osayleiskaavassa on 10 kpl sr-merkittyjä kohteita. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävällä tavalla rakennus suojellaan.) Näistä seitsemän

omnämnts i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och miljö i västra Nyland (1993):

1. Betel-kapellet, objekt 24
2. Villa Haga, objekt 23
3. Tempelgatan 7, objekt 22
4. Folkets Hus Rientola, objekt 25
5. Köpmansgatan 29, objekt 61
6. Grabbegården, objekt 20
7. Nabogatan 1, objekt 29

Den allra nordligaste delen av planområdet ingår i Svartådalens delgeneralplan (Pojo delområde). Delgeneralplanen vann laga kraft 10.2.2006.

Svartådalens delgeneralplan har ingen rättsverkan i detta område. I planen reserveras områden för små bostadshus och närrekreation. I planen reserveras även utrymme för korsningar i anslutning till Västra omfartsvägen. Vid den gamla servicestationen som numera är ett bilmåleri finns en beteckning för förorenad mark (saa-34) i delgeneralplanen.

För området utarbetas som bäst en strategisk generalplan som omfattar hela Raseborgs stad. Planläggningen inleddes den 10.1.2025.

Detaljplanering

I det område som ska planläggas gäller 27 separata detaljplaner och ändringar av detaljplaner eller delar av sådana:

- 1–100, fastställd 24.11.1934
- 98–100, fastställd 22.10.1973
- 110–100, fastställd 1.12.1976
- 119–100, fastställd 13.3.1979
- 120–100, fastställd 16.8.1979
- 124–100, fastställd 7.11.1979
- 126–100, fastställd 15.1.1980
- 128–100, fastställd 4.7.1980
- 137–100, fastställd 15.1.1981
- 146–100, fastställd 10.10.1983
- 149–100, fastställd 16.12.1984
- 158–100, fastställd 21.7.1986
- 159–100, fastställd 13.10.1986
- 174–100, fastställd 19.9.1988
- 176–100, fastställd 21.3.1989
- 193–100, fastställd 25.11.1992
- 204–100, godkänd 16.6.1997
- 210–100, fastställd 24.1.2000
- 215–100, fastställd 31.7.2001
- 230–100, godkänd 20.6.2005
- 241–100, fastställd 3.1.2007

on mainittu Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Betel-kappeli, kohde 24
2. Villa Haga, kohde 23
3. Tempelkatu 7, kohde 22
4. Työväentalo Rientola, kohde 25
5. Kauppiaankatu 29, kohde 61
6. Grabbegården, kohde 20
7. Naapurinkatu 1, kohde 29

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006.

Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpientaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen merkintä (saa-34).

Alueelle ollaan laatimassa koko Raaseporin kaupungin kattavaa strategista yleiskaavaa, joka on tullut viireille 10.1.2025.

Asemakaavoitus

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 27 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

- 1–100, vahvistettu 24.11.1934
- 98–100, vahvistettu 22.10.1973
- 110–100, vahvistettu 1.12.1976
- 119–100, vahvistettu 13.3.1979
- 120–100, vahvistettu 16.8.1979
- 124–100, vahvistettu 7.11.1979
- 126–100, vahvistettu 15.1.1980
- 128–100, vahvistettu 4.7.1980
- 137–100, vahvistettu 15.1.1981
- 146–100, vahvistettu 10.10.1983
- 149–100, vahvistettu 16.12.1984
- 158–100, vahvistettu 21.7.1986
- 159–100, vahvistettu 13.10.1986
- 174–100, vahvistettu 19.9.1988
- 176–100, vahvistettu 21.3.1989
- 193–100, vahvistettu 25.11.1992
- 204–100, hyväksytty 16.6.1997
- 210–100, vahvistettu 24.1.2000
- 215–100, vahvistettu 31.7.2001
- 230–100, hyväksytty 20.6.2005
- 241–100, vahvistettu 3.1.2007
- 252–100, vahvistettu 29.10.2008
- 348–100, vahvistettu 13.8.2006

- 252–100, fastställd 29.10.2008
- 348–100, fastställd 13.8.2006
- 343–100, fastställd 18.1.2009
- 917–72, fastställd 2.2.2009
- 1123–73, fastställd 12.6.2017
- 1163–74, fastställd 14.10.2019

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

På planområdet har inte tagits beslut om skilt byggförbud.

Övriga planer rörande planeringsområdet
Utvecklingsbild, Karis centrum 2015.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturer, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

- 343–100, vahvistettu 18.1.2009
- 917–72, vahvistettu 2.2.2009
- 1123–73, vahvistettu 12.6.2017
- 1163–74, vahvistettu 14.10.2019

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole tehty päätöstä erillisestä rakennuskiellosta.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat
Kehityskuva, Karjaan keskus 2015.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Uppgjorda utredningar

- Planering av trafiknätet i Karis centrum, rapport, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Trafiksäkerhetsplan för Raseborgs stad 2010
- Aalto-universitetet: 2 lärdomsprov om sandplanen "Sahara"
 - o Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskusta, 2014
 - o Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland, Västra Nylands regionplansförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadshistorisk inventering för delgeneralplanen för Karis centrum, Anitha Prohl, 1993
- Inventering av den byggda miljön 2015 + tilläggsutredning 2019, Kim Björklund
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015
- Idéplan för Karis resecentrum, Sito 2015–2016
- Raseborgs stad, kommersiell utredning för Läpps område, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Trafik- och korsningsgranskning Västra omfartsvägen - Pentbyvägen, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Framtidskarta"- konstnärligt forskningsprojekt, Heidi Lunabba 2015–2016, rapport 2017
- Utredning om använda byggrätter i Karis centrumområdet, Arkitektbyrå Minkkinen 5/2017
- 3D-modell för Karis centrum, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Trafikplan för flyttning av Pentbyvägens slutningsområde, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Bullerutredning för Saharaområdet, Ramboll 3/2018
- Utredning av den geologiska strukturen för Björknäs, Ekerö och Karis B grundvattenområden, Geologiska forskningscentralen 11/2018
- Byggnadshistorisk inventering Karis-Billnäs samskola - Katarina skolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Utredning av parkeringsalternativen och utrymmesbehovet i Karis centrum, FCG 10/2023

Som grund för planläggningen har områdets markägare dessutom utarbetat referensplaner för byggnad.

Laaditut selvitykset

- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 opinnäytetyötä "Saharan kentän"- alueesta
 - o Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskusta, 2014
 - o Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi 2015 + lisäselvitys 2019, Kim Björklund
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015–2016 Sito
- Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting Oy
- "Tulevaisuuskartta"-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015–2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B.
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019
- Selvitys Karjaan keskustan pysäköintivaihtoehtoista ja tilatarpeesta, FCG 10/2023

Lisäksi alueen maanomistajat ovat laatineet kaavoituksen pohjaksi rakentamisen viitesuunnitelmia.

7. INTRESSETER

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning 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
- Nylands förbund
- Trafikledsverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands välfärdsområde

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Bildningsnämnden (inkl. Ungdomsfullmäktige)
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Gatunamnskommittén
- Rådet för personer med funktionsnedsättning

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Hem och Skola vid Katarinaskolan r.f.
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis hembygdsförening r.f.
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare 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.

7. OSALLISET

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Sivistyslautakunta (sis. Nuorisovaltuusto)
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia
- Kadunnimitoimikunta
- Vammaisneuvosto

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Hem och Skola vid Katarinaskolan r.f.
- Karjaan talo- ja asuntoyhdistys r.y.
- Karis hembygdsförening r.f.
- Raaseporin Luonto ry
- Raaseporin Yrittäjät ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt OAL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planlägningsenheten under hela planlägningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planlägningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

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

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtävillä ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin

bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande våren 2014

Våren 2014

Program för deltagande och bedömning:

- planläggningsnämnden för kännedom och till påseende

Januari 2017

Planens beredningsmaterial:

- planutkast framläggs till påseende
- om planutkastet hålls ett möte för allmänheten

Våren 2018

I Planförslag:

- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten

Våren 2020

II Planförslag:

- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten

Våren 2026

III Planförslag:

- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende

År 2026

Godkännandet av planen:

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3841

kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo kevät 2014

Kevät 2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville

Tammikuu 2017

Kaavan valmistelumateriaali:

- kaavaluonnos asetetaan nähtäville
- kaavaluonnos esitellään yleisölle

Kevät 2018

Kaavaehdotus I:

- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa

Kevät 2020

Kaavaehdotus II:

- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa

Våren 2026

Kaavaehdotus III:

- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville

Vuonna 2026

Kaavan hyväksyminen

- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019 289 3841

anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi

anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi

Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

Maankäyttösunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

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

Kaupunginarkkitehti
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Eller till följande epost adresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi

