



**Planens  
namn:** RASEBORGS GENERALPLAN 2030

**Plannummer:** 7014

**Kartnummer:** RITNING 19-26

**Typ av  
dokument:** Planbeskrivning

## **Planens basuppgifter**

### **Kommun**

Raseborg

### **Planområdet omfattar**

Hela Raseborgs geografiska område

### **Planläggare**

Planläggningsenheten

Johanna Backas

Pontus Högström

### **Anhängiggörande**

Kungörelse 10.1.2025

### **Behandling**

Program för deltagande och bedömning (PDB)

Planläggningsnämnden 20.11.2024 § 178

Program för deltagande och bedömning

Planläggningsnämnden 23.4.2025 § 61

### **Planutkast**

Planläggningsnämnden 29.4.2026 § 81

Stadsstyrelsen 11.5.2026 § 195

### **Planförslag**

Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx

Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx

### **Godkännande**

Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx

Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx

Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

**Laga kraft** xx.xx.xxxx



## Innehåll

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BAKGRUND, UTGÅNGSLÄGE OCH UPPBYGGNAD</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GENERALPLANENS RÄTTVERKNINGAR OCH STYRVERKAN I FÖRHÅLLANDE TILL ÖVRIGA PLANER OCH STYRDOKUMENT</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>NULÄGET</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>MÅLSÄTTNINGAR</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>GENERALPLANENS PLANLÖSNINGAR OCH MOTIVERINGAR</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>BEDÖMNING AV GENERALPLANENS KONSEKVENSER</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>PRINCIPERNA FÖR GENOMFÖRANDET AV PLANEN</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>PLANPROCESSEN, VÄXELVERKAN OCH TIDTABELL</b>	<b>45</b>
<b>11</b>	<b>BAKGRUNDS- OCH KÄLLMATERIAL</b>	<b>48</b>

## **Generalplaneutkastets innehåll**

1. Plankartan 1:50 000 (utkast) och planbestämmelser
- 2. *Beskrivning av utkastet***
3. Program för deltagande och bedömning (PDB)

## 1 Inledning

Det du håller i din hand nu (eller antagligen läser på en skärm) är *beskrivningen* av utkastet till Raseborgs första strategiska generalplan, även kallad Generalplan 2030. Detta textdokument bildar tillsammans med utkastet till plankarta den första milstolpen i den planläggningsprocess som siktar på att den slutgiltiga generalplanen kan vinna laga kraft år 2029.

En central del av all planering och den lagstadgade planläggningsprocessen är att planeringen sker etappvis, öppet och transparent. Det betyder att planen i detta skede är ett **utkast** och ska inte ses som ett fullständigt och färdigt paket att ta ställning till, utan fungerar som startskottet för fortsatt åsiktsutbyte, kunskapssamlade och bearbetning tillsammans. Genom denna dialog bidrar alla till slutresultatets legitimitet och att det på bästa möjliga vis representerar en gemensam vilja om hur Raseborg ska utvecklas.

### Ur Markanvändnings- och byggförordningen 895/1999 17§

I beskrivningen av generalplanen skall ingå

- 1) en utredning om förhållandena i området, dess miljöegenskaper och förändringar i dem samt andra sådana uppgifter om det område som planläggs vilka är centrala när konsekvenserna av planen utreds och bedöms,
- 2) utgångspunkterna, målen och de aktuella alternativen för planeringen,
- 3) ett sammandrag av utredningar som gjorts för att bedöma konsekvenserna av planen,
- 4) planens konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik, i synnerhet kollektivtrafik, och teknisk service, ekonomin, hälsan, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser av planen,
- 5) en utredning om planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen, landskapsplanen, gällande generalplan och annan planering i kommunen,
- 6) planeringens olika skeden samt förfarandena för deltagande och växelverkan samt ett sammandrag av åsikter som framförts i olika skeden av planläggningen,
- 7) det centrala innehållet i den planlösning som valts och grunderna för valet, en utredning om hur resultaten av konsekvensutredningarna och olika åsikter har beaktats samt en utredning om de åtgärder genom vilka man ämnar förebygga eventuella skadliga miljökonsekvenser av att planen genomförs, (19.5.2005/348)
- 8) tidsplaneringen och uppföljningen av genomförandet av planen,
- 9) enligt behov planer som styr genomförandet av planen.

---

Det är viktigt för Raseborg att ha en generalplan, men en minst lika viktig del av arbetet är själva processen: diskussionerna, växelverkan, debatterna kring de för oss alla angelägna och viktiga frågor. Som i bästa fall kan utmynna i en överenskommen bild av hur vi ska fortsätta utveckla Raseborg. En bild som är kommunikativ, grafisk, lättanvändbar och ständigt aktuell. Och lättläst!

## 2 Bakgrund, utgångsläge och uppbyggnad

Raseborgs stad har, trots kommunsammanslagningen 2009, ännu ingen generalplan som omfattar hela stadens område och styr den övergripande utvecklingen av samhällsstruktur och markanvändning.

I dag finns 23 rättsverkande delgeneralplaner och stranddelgeneralplaner, medan stora områden – cirka 126 000 hektar – saknar planering. Detta försvårar en helhetsmässig styrning av markanvändningen. En generalplan för hela staden förbättrar förutsättningarna för en samordnad utveckling, stärker planläggningens genomslag och underlättar myndighetssamarbetet. Samtidigt blir planprocesserna smidigare.

Att formulera en gemensam strategi för en ”flerkärnig” och geografiskt vidsträckt tvåspråkig kommun är kräver mycket tid och diskussion, men avgörande för en hållbar utveckling. Långsiktig styrning av investeringar och resurser är särskilt viktig. Generalplanen vägleder markpolitiken och konkretiserar stadens strategi i kartform.

Utvecklingen av bland annat skolor, servicenät, naturskydd, energi, näringsliv, turism och markanvändning förutsätter långsiktighet. För invånare och företag är det centralt att strategin är tydlig, trovärdig och rättsligt förankrad. En godkänd generalplan ger en stabil grund som alla parter kan förlita sig på.

### Ur lagen om områdesanvändning (132/1999) 39§

---

När en generalplan utarbetas skall beaktas

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,
- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,
- 7) att miljöolägenheterna minskas,
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

---

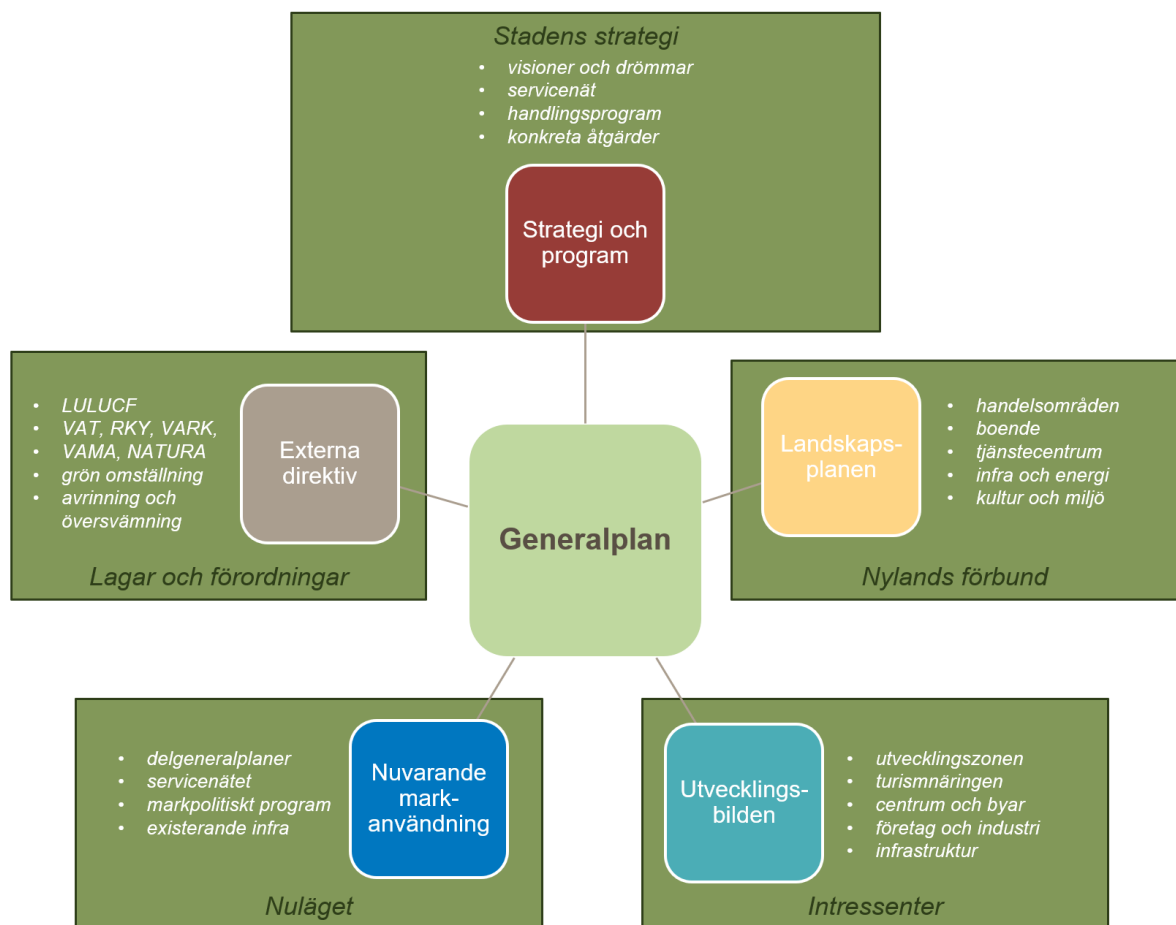
Generalplanen omfattar hela stadens område och fungerar som ett rättsligt bindande styrdokument för den översiktliga markanvändningen. Den omsätter utvecklingsbildens mål i planbestämmelser, styr tätorternas tillväxt, tryggar förutsättningarna för boende och näringsliv samt beaktar natur- och kulturvärden. Planen baseras på konsekvensbedömningar och samordnas med Nylands landskapsplan 2050, stadens strategi och andra centrala program.

Planeringens utgångspunkter lades av fullmäktige i arbetet med utvecklingsbilden och preciseras vidare i beredningen av planförslaget.

Lagen om områdesanvändningen 132/1999 5 kap. ger ramarna och beskriver innehållskraven för generalplaner. Den *strategiska* generalplan som nu utarbetas i Raseborg är, i enlighet med

sitt namn, ett strategiskt och rättsverkande planeringsinstrument som styr markanvändningen och funktionernas placering i Raseborg. Den fastställer principerna för tätorternas utveckling, för boende i landsbygd och skärgård, för trafik samt för placeringen av service och näringar med beaktande av natur- och kulturvärden.

Den strategiska generalplanen består av mål från flera olika planeringsnivåer, utredningar och stadens egna utvecklingsriktlinjer. Vid beredningen av planen samlas dessa utgångspunkter och samordnas till en helhet som styr markanvändningens utveckling på lång sikt. Generalplanen uppstår inte genom en enskild planeringslösning, utan genom en stegvis process där nationella mål, regionala riktlinjer, lokala behov och stadens strategiska målsättningar förenas.



Generalplanens bygger på planhierarkin, som utgår från de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt andra lagstadgade planeringsutgångspunkter. Till dessa hör bland annat Natura 2000-områden, riksintressanta byggda kulturmiljöer (RKY) samt andra riksomfattande och nationella skydds- och utvecklingsprinciper som gäller natur- och kulturmiljöer. Utöver detta beaktas i generalplanen landskapsplanens lösningar och utvecklingsprinciper, vilka utgör den regionala ramen för stadens markanvändning.

Under arbetet med generalplanen fortsätter granskningen av Raseborgs nuvarande markanvändning, samhällsstruktur, befolkningsutveckling, servicenät och näringsstruktur. Utvecklingsbilden för markanvändningen 2050 står som bas för detta utkast tillsammans med stadens strategiska målsättningar. Generalplanen sammanför stadens olika strategiska program, såsom mål för livskraft, grön omställning, förnybar energi samt begränsning av och

anpassning till klimatförändringen. Om vi lyckas enas kring dessa kan vi skapa en generalplan som styr Raseborgs markanvändning, utveckling och inriktning av investeringar på lång sikt.

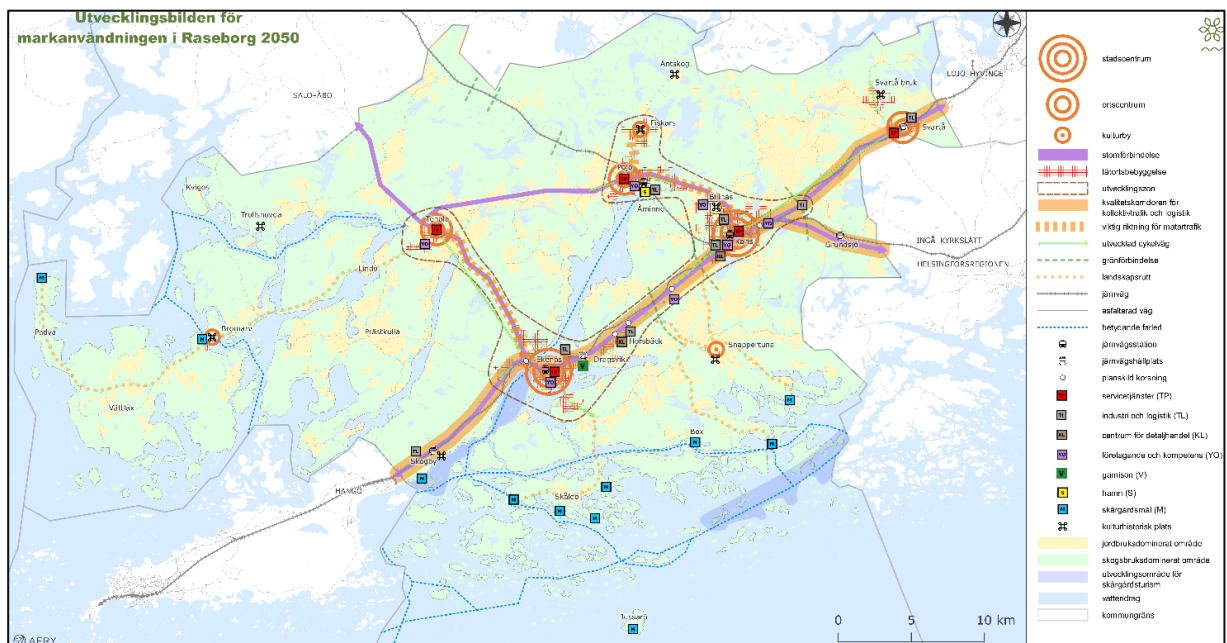
## 2.1 Utvecklingsbilden

Som stadens egen grund för generalplanen fungerar *Utvecklingsbilden för markanvändningen 2050*, som stadsfullmäktige godkände den 26.2.2024.

Utvecklingsbilden är en kartbaserad framtidsvision som förenar stadens strategiska mål med identifierade samhällsliga och globala megatrender. Utvecklingsbilden i sig har inga rättsverkningar och är inte juridiskt bindande för planläggningen eller tillståndsprövningen (vilket en godkänd generalplan är), men den utgör ett grundligt förankrad underlag för generalplanarbetet.

Arbetet med utvecklingsbilden inleddes i början av 2021. Först analyserades ett omfattande material bestående av stadens strategier och planer, servicenätet, olika regionala utredningar samt framtids- och megatrendmaterial från Finlands framtidsfond Sitra. Därtill utnyttjades statistik om befolkning, arbetsplatser och samhällsstruktur. De centrala teman i arbetet var *boende, näringsliv, trafik och miljö*.

Grundmaterialet vidareutvecklades sedan i tät dialog med invånare och olika intressentgrupper, omfattade kartenkäter och workshoppar i byar och tätorter under åren 2022–2023. Det ordnades egna workshoppar för ungdomsfullmäktige och invandrarrådet samt expertmöten kring centraltemana boende och service, näringsliv, trafik och infrastruktur samt miljö och klimat.



Utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050

Intressenterna bedömde stadens centrala förändringar och möjligheter. Befolkningens åldrande och ungas utflyttning identifierades som de största utmaningarna, medan naturen och kulturen lyftes fram som stadens viktigaste resurser. Av förändringsdrivarna bedömdes klimatförändringen och det säkerhetspolitiska läget som de mest betydande.

Utifrån workshopparna, bakgrundsmaterialet och analyserna togs fyra alternativa utvecklingsscenarier fram som stadsfullmäktige i december 2022 tog ställning till och preciserade.

Utvecklingsbilden och de preciserade målen för markanvändningen godkändes av stadsfullmäktige den 26.2.2024 och på denna grund inleddes i början av 2025 arbetet med en rättsverkande strategisk generalplan för hela Raseborg.

## 2.2 De riksomfattande målen för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) styr planeringen av områdesanvändningen i hela landet och utgör grunden för mer detaljerad planering.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturresurser
- En förnybar energiförsörjning

Målen syftar bland annat till att främja:

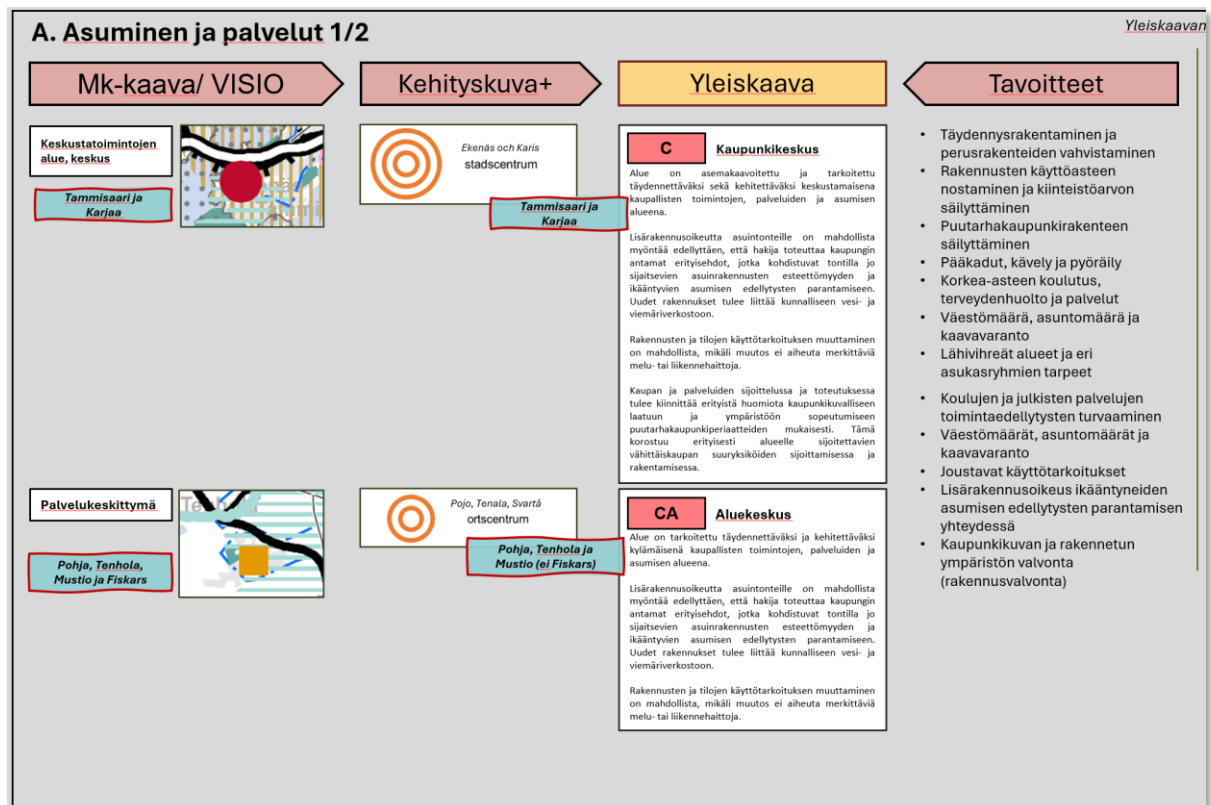
- övergången till ett koldioxidsnålt samhälle,
- en hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
- näringarnas förnyelseförmåga,
- utnyttjandet av de möjligheter som urbaniseringen medför.

Målen främjar lagen om områdesanvändningens allmänna målsättningar, såsom en hållbar utveckling och en god livsmiljö. Genomförandet av målen styrs på lokal nivå särskilt genom landskapsplaneringen.

## 2.3 Landskapsplanerna

### Gällande landskapsplan (Nylandsplanen)

Raseborg hör till etapplandskapsplanen för Västra Nyland, som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Nylandsplanen 2050 vann laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023. Generalplanen samordnas med Nylandsplanens allmänna bestämmelser och regionala utvecklingskorridorer och -stråk.



Generalplanen utgår från landskapsplanerna och Utvecklingsbilden

## Pågående etapplandskapsplan (VISIO)

Nylands förbund håller på att utarbeta en så kallad etapplandskapsplan för de teman som angår den gröna omställningen och försörjningsberedskapen. Planen är i utkastskedet och generalplaneutkastet har tagit hänsyn till de element som finns i det framlagda utkastet till etapplandskapsplanen. Etapplandskapsplanen är tänkt att godkännas år 2027.

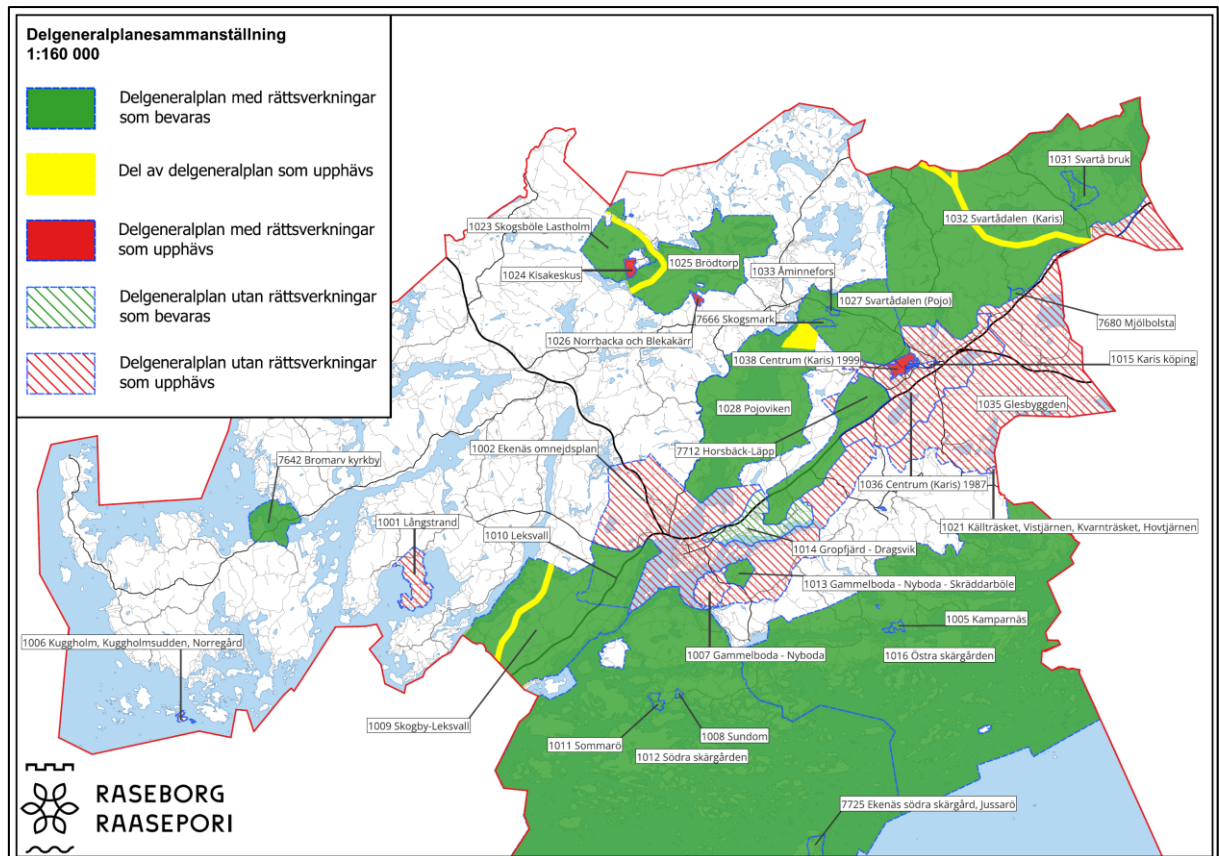
## 2.4 Delgeneralplaner

I Raseborg finns 34 delgeneralplaner som på olika sätt styr markanvändningen. Delgeneralplanerna i Raseborg härrör sig från olika tidsperioder, från olika kommuner och har utarbetats för skilda behov. En del av dessa har rättsverkningar och binder rent juridiskt myndigheter att följa dem och en del saknar rättsverkningar och fungerar mera som vägledning för markanvändningen.

Ytterligare skiljer sig delgeneralplanerna med rättsverkningar från varandra genom att det på basen av en del av dem är möjligt att bevilja bygglov på strandområden, det vill säga att de i praktiken styr byggandet av fritidsbostäder längs med stränderna och i skärgården. För att uppnå en mer enhetlig styrning av markanvändningen och en mer likvärdig behandling av markägare måste alla dessa tas hänsyn till och vägas mot varandra.

Det är en brist i Finlands planhierarki att en strategisk generalplan, som omfattar hela staden, juridiskt befinner sig på samma nivå som detaljerade delgeneralplaner av detaljplanekaraktär. Det leder till att en traditionell kartbaserad strategisk generalplan, om den ska styra markanvändningen inom hela kommunen eller staden, samtidigt borde upphäva de gällande delgeneralplanerna för att kunna ersätta dessa.

En viktig del av arbetet med den strategiska generalplanen är att bedöma gällande planers aktualitet och innehåll och huruvida de står i strid med den kommande markanvändningen.



Delgeneralplanerna

Efter en genomgång av samtliga delgeneralplaner i Raseborg, så visar det sig att största delen av delgeneralplanerna med rättsverkningar fortfarande tjänar markanvändningen väl och inte strider mot den strategiska generalplanens målsättningar. Dessa hålls fortsättningsvis i kraft.

Tre delgeneralplaner med rättsverkningar skulle upphävas i samband med generalplanen: Karis centrumplan 1038 från 1999, Kisakeskusplanen från 2003 och den lilla planen Norrbacka och Blekakärr från 2009.

Karis centrumplan är en detaljerad generalplan som förverkligats genom detaljplaner och den kan inte längre anses vara ändamålsenlig att styra Karis framtida utveckling.

Kisakeskusplanen gäller inte längre för beviljandet av bygglov. Kisakeskus har nyligen bytt ägare och den gamla planen är inte längre aktuell. Norrbacka och Blekakärr-planen är en liten radhusplan som aldrig förverkligats och inte längre är i kraft för att kunna bevilja bygglov direkt med. De berörda markägarna (Kisakeskus och Norrbacka-Blekakärr) ska delges detta.

Alla delgeneralplaner utan rättsverkningar upphävs förutom Gropfjärd-Dragsfjärd 1014 från 2006 som fortfarande kan tjäna markanvändningen på områdena kring Dragsvik.

#### Delgeneralplaner med rättsverkningar:

1. Skogby-Leksvall 1109 (2000), hålls i kraft, förutom korridoren kring vätgasrören
2. Leksvall 1010 (2000), hålls i kraft
3. Gammelboda-Nyboda-Skräddarböle 1013 (2005) hålls i kraft
4. Horsbäck-Läpp 7712 (2020) hålls i kraft
5. Brödtorp 1025 (1997), hålls i kraft, förutom korridoren kring vätgasrören
6. Äminnefors 1033 (2001) hålls i kraft

7. Centrum Karis 1038 (1999), upphävs
8. Skogsmark 7666 (2011), hålls i kraft, förutom korridoren kring vätgasrören
9. Kamparnäs 1005 (1991), hålls i kraft
10. Mjölbolsta 7680 (2012), hålls i kraft

#### **Delgeneralplaner med rättsverkningar som utgör grund för beviljande av bygglov:**

11. Bromarv kyrkby 7642 (2012), hålls i kraft
12. Södra skärgården 1012 (2004), hålls i kraft
13. Östra skärgården 1016 (2008), hålls i kraft
14. Pojoviken 1028 (1993), hålls i kraft, förutom området i Åminne som handlar om utvecklandet av boendet och besöksnäringen
15. Skogsböle Lastholm 1023 (2000), hålls i kraft
16. Kisakeskus 1024 (2003), upphävs
17. Svartådalen Pojo 1027 (2005) hålls i kraft, men klipps vid Skogsmark Södra för att möjliggöra utvecklingen av boendet och besöksnäringen kring Åminne
18. Svartådalen Karis 1032 (2006) hålls i kraft, förutom korridoren kring vätgasrören
19. Svartå bruk 1031 (2002), hålls i kraft
20. Jussarö 7725 (2020) hålls i kraft
21. Sommarö 1011 (2002), hålls i kraft
22. Sundom 1080 (2000) hålls i kraft,
23. Norrbacka och Blekakärr 1026 (2009), upphävs

#### **Delgeneralplaner utan rättsverkningar:**

24. Kuggholm 1006 (1994), upphävs
25. Långstrand 1001 (1976), upphävs
26. Ekenäs omnejdsplan 1002 (1980), upphävs
27. Gropfjärd- Dragsfjärd 1014 (2006), hålls i kraft
28. Gammelboda- Nyboda 1007 (1999), upphävs
29. Centrum Karis 1036 (1987), upphävs
30. Glesbygden 1035 (1986), upphävs
31. Svartå stationsområde 1037 (1986) upphävs
32. Olofsborg 1004 (1991), upphävs
33. Källträsket 1021 (1978), upphävs
34. Karis köping 1015 (1972), upphävs

## **2.5 Detaljplaner och stranddetaljplaner**

### *Detaljplaner*

De centrala delarna av Ekenäs, Karis, Pojo, Fiskars och Svartå är detaljplanerade. Vid en ändring av detaljplanerna styr den strategiska generalplanen ändringen.

### *Stranddetaljplaner*

Utöver de av staden detaljplanerade områdena, så har längs med en del av stränderna under årens lopp utarbetats så kallade stranddetaljplaner som på ett detaljerat vis styr områdets fritidsboende. På dessa områden styr inte generalplanen.

## 2.6 Byggnadsordningen

I första hand är det generalplanens (eller detaljplanens) bestämmelser som styr ett områdes planering och byggande, medan byggnadsordningen kompletterar det noggrannare utförandet.

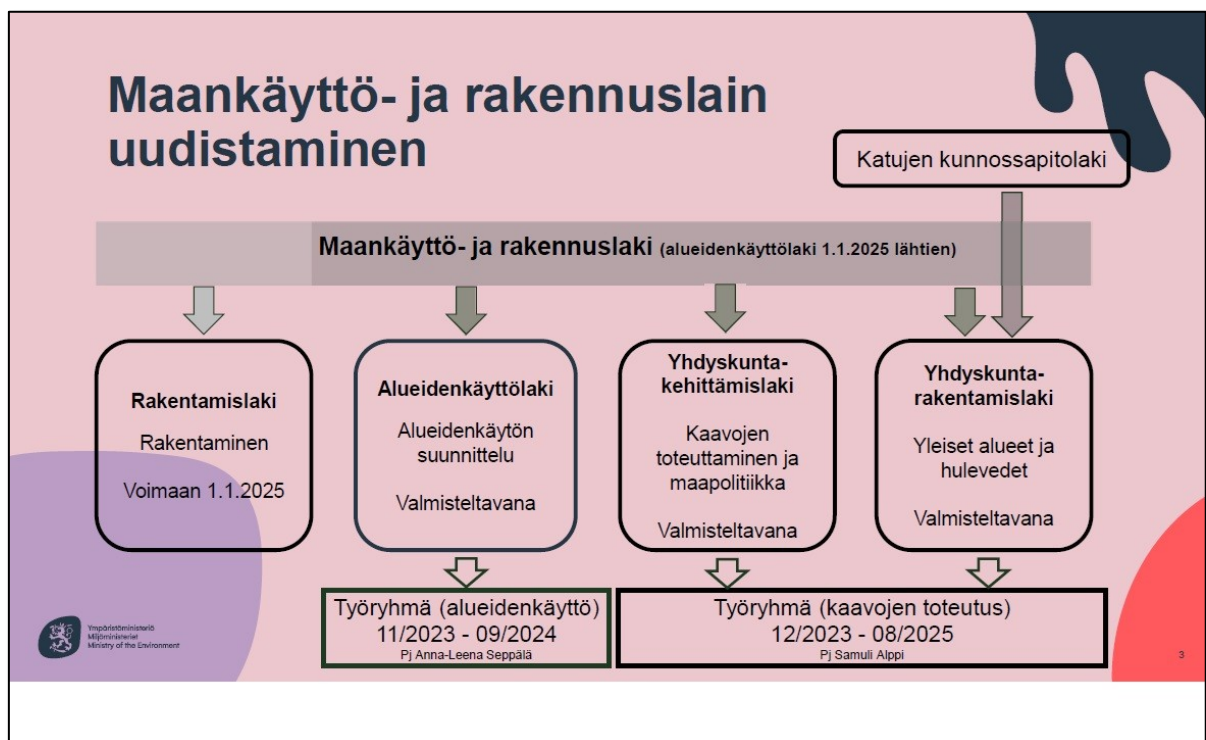
Byggnadsordningen används som styrande dokument särskilt på områden som saknar gällande general- eller detaljplan. Inom detaljplaneområden kan byggnadsordningen komplettera detaljplanen där styrningen av byggandet förutsätter detta.

Fullmäktige godkände den 26.5.2025 förslaget till stadens nya byggnadsordning och beslutade att beslutet ska verkställas innan det har vunnit laga kraft, så att den nya byggnadsordningen trädde i kraft 2.6.2025.

## 2.7 Pågående lagreformer

Reformerna av lagstiftningen som styr planering, byggande och markanvändning accentuerar den strategiska generalplaneringens behov i Raseborg.

Tanken bakom lagändringarna är att den strategiska tyngdpunkten i planhierarkin förskjuts från landskapsplanen mot generalplanenivån. Då byggnadsordningens möjligheter att styra byggandet på oplanerade områden samtidigt försvagas ökar behovet av en aktuell och rättsverkande generalplan som staden själv uppgjort.



Schematisk bild av Plan- och byggnadslagsreformen

Då den nya lagstiftningen ska även möjliggöra genomförandet av "gröna energiomställningsprojekt" (under vissa förutsättningar) på oplanerad mark och förändra kommunernas möjligheter till inlösning av mark, så är det av största vikt att staden har en rättsverkande generalplan för hela sitt geografiska område och självständigt kan föra en förutseende markpolitik för stadens livskraft, samhällsstruktur och investeringsstyrning.

Våren 2026 behandlas ett förslag till ny lag om områdesanvändning i riksdagen. Till följd av lagreformerna kommer generalplanen sannolikt att preciseras, kompletteras och ändras under planprocessens gång.

## **2.8 Samarbete med grannkommuner**

För att hushålla med resurserna och inte konkurrera om invånare, arbetskraft och företagsetableringar med grannkommunerna är det regionala samarbetet med grannkommunerna synnerligen viktigt. Samarbetet gäller allt från regionala företagsparker till gemensamma turismprojekt och under generalplaneprocessen involveras alla grannkommuner.

I synnerhet planeringen och utvecklingen av gränsområdena på ett hållbart sätt förutsätter god koordinering med grannkommunerna Hangö, Salo, Lojo, Ingå och Kimito.

## **3 Generalplanens rättsverkningar och styrverkan i förhållande till övriga planer och styrdokument**

Processen för utarbetandet av en generalplan, samt utformningen och dess rättsverkningar grundar sig på Lagen om områdesanvändning 132/1999. Denna lag är i skrivande stund under omarbetning i riksdagen och det är troligt att lagen är reviderad då generalplanen är tänkt att vinna laga kraft år 2029. Målsättningen är att generalplanen då är i enlighet och linje med den reviderade lagen och att nödvändiga justeringar görs i generalplanen innan planförslaget läggs till påseende.

En generalplan med rättsverkan styr stadens fortsatta planläggning och andra myndigheters verksamhet genom att ange hur mark- och vattenområden ska användas på ett övergripande plan. Den är juridiskt bindande för myndigheter, vilket innebär att detaljplaner och andra beslut måste följa generalplanens riktlinjer och dess bestämmelser måste följas vid detaljplanering och bygglovsprövning. Om en detaljplan eller bygglov strider mot generalplanen, kan beslutet överklagas.

**Info: Planhierarkin**

Planhierarkin för markanvändningen i Finland består av fyra (4) nivåer. Högst upp finns de riksomfattande målen för områdesanvändningen, som anger statens övergripande riktlinjer och ska beaktas i all planering. Nästa nivå är landskapsplanen, som utarbetas regionalt och samordnar större områdesstrukturer, såsom trafiknät och viktiga utvecklings- och skyddsområden. Därefter följer generalplanen, där kommunen anger den långsiktiga markanvändningen och områdesstrukturen mer detaljerat. Längst ner i hierarkin finns detaljplanen, som juridiskt styr vad och hur mycket som exakt får byggas och hur marken får användas i enskilda områden. Den noggrannare planen är alltid den som måste följas, ifall planerna står i strid med varandra.

**Riksomfattande mål för områdesanvändning (valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet).**

Fastställs av staten och anger de stora linjedragningarna angående klimat, infrastruktur, naturvärden, försörjningsberedskap och liknande. Dessa är bindande för myndigheter och ska beaktas i all planering.

**Landskapsplan (maakuntakaava)**

Tas fram av landskapsförbunden. Det är en översiktlig plan för hela landskapet och visar större trafikleder, den regionala strukturen (tillväxtzoner, tätorter) samt nationellt och regionalt viktiga natur- och skyddsområden. Den styr kommunernas planläggning och fungerar som en brygga mellan statens mål och kommunernas planering.

**Generalplan (yleiskaava)**

Utarbetas av kommunen (staden) själv och är kommunens plan för den övergripande markanvändningen och anger hur marken ska användas på lång sikt och styr den kommande detaljplaneringen. Den kan gälla hela kommunen eller delar av den och vara mer eller mindre strategisk eller mer detaljerad ifall den handlar om ett enskilt område eller verksamhet. Den visar bland annat bostads-, arbetsplats- och grönområden och kan vara utformade med rättsverkningar och binda myndigheterna eller utan rättsverkningar och vara mer vägledande. På basen av en del generalplaner kan bygglov beviljas direkt på strandområden och i byar. Detta förutsätter dock att noggranna utredningar om de lokala förhållandena har gjorts.

**Detaljplan och stranddetaljplan (asemakaava, rantasemakaava)**

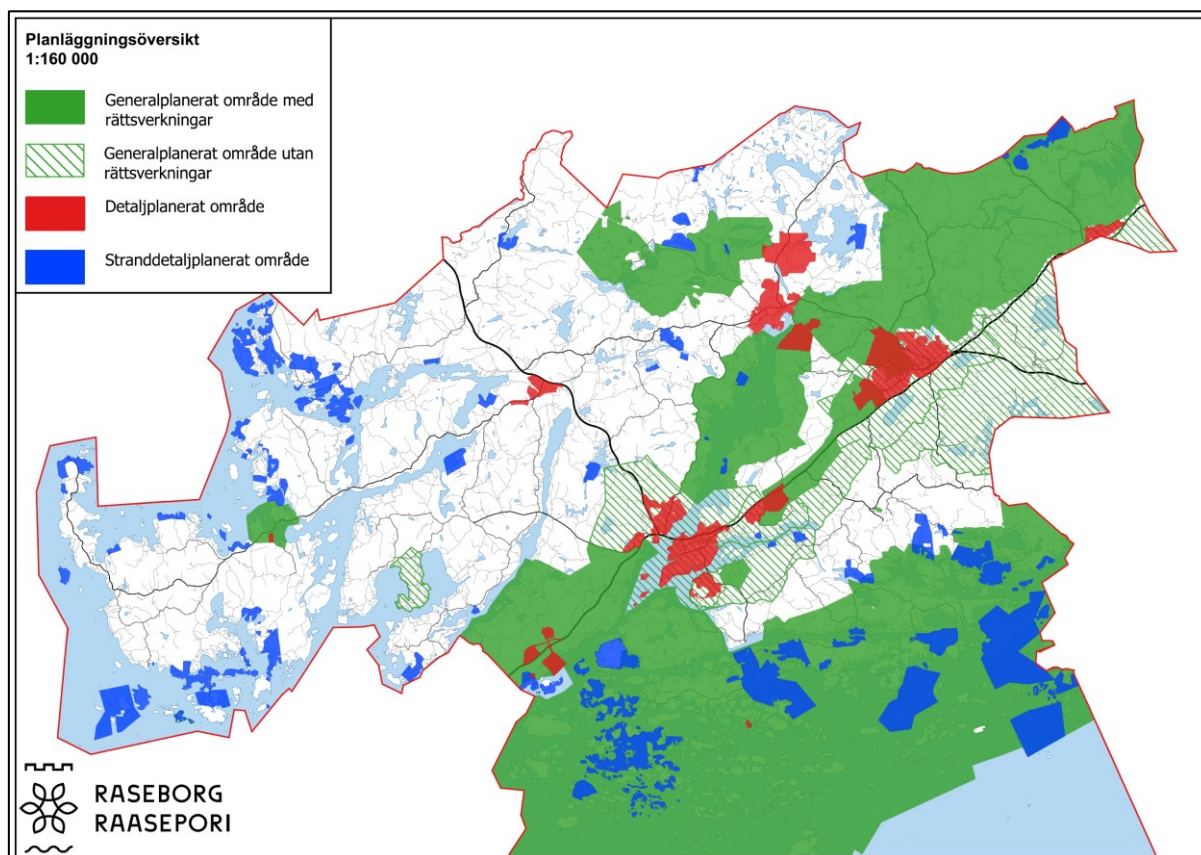
Den mest konkreta planen som juridiskt anger vad och hur mycket som juridiskt kan byggas på ett område. Bland annat byggrätten och byggnaders placering och användningsändamål (till exempel bostad, handel, industri) anges och planen styr direkt beviljandet av bygglov.

På områden som anses vara i behov av att skyddas eller reserveras för ett särskilt allmännyttigt ändamål medför generalplanen en del bygginskränkningar och åtgärdsbegränsningar, detta gäller framför allt områden utan detaljplan. Utgångspunkten är dock att ingen enskild markägares fastighetsvärde försämras i förhållande till nuläget.

Generalplanen visar vilka typer av verksamheter som premieras på vilka områden, till exempel bostäder, handel eller industri. Fastigheter som ligger på ett område som planen reserverar för ett visst ändamål kan begränsa bygg- eller användningsmöjligheter för andra ändamål.

Generalplanen ger kommunen rättslig grund att kunna inlösa mark för allmännyttiga ändamål i enlighet med OAL, men fastighetsägaren har rätt till ersättning och rättsskydd under processen.

På områden med redan gällande delgeneralplaner har den strategiska generalplanens beteckningar inte direkta rättsverkningar, men de är instruktiva och stöder markanvändningen och stadens prioriteringar och målsättningar.



*Raseborgs planerade områden, de vita områdena är oplanerade*

### 3.1 Generalplanens förhållande till övriga styrdokument

Stadens olika strategiska styrdokument – bland annat utvecklingsbilden för markanvändningen 2050, stadens nya allmänna strategi, välfärdsplanen, klimatplanen, det markpolitiska programmet, skogsbruksplanen, bostadsprogrammet samt servicenätsutredningen – samspelar alla med generalplanen.

Det utkast till generalplan som nu behandlas ska speglas och vidareutvecklas för att på bästa sätt understöda dessa andra strategiska styrdokument.

#### Stadens övergripande strategi, brand och identitet

Den strategiska generalplanen är inte enbart ett verktyg för att styra markanvändningen, utan en central del av Raseborgs övergripande strategi, kommunikation och identitetsbyggande. Generalplanen konkretiserar stadens långsiktiga ambitioner och gör det tydligt vilken framtid som eftersträvas i Raseborg. Den fungerar som en sammanlänkande plattform mellan det politiska beslutsfattandet, tjänstemannaorganisationen, invånarna och näringslivet, och synliggör stadens utvecklingsriktning och möjligheter även utåt. En tydlig och strategiskt

sammanhållen generalplan bidrar till att stärka bilden av Raseborg som en livskraftig, hållbar och framåtblickande region.

<b>Strategiska teman</b>	Livskvalitet	Utveckling	Ekologisk hållbarhet	<i>Planbestämmelser</i>
Livs- och attraktionskraft	<i>Behålla trädgårdsstäderna, ortscentren och kulturbyarna</i>	<i>Företagstomter och -kluster, handelsområden, Blastr</i>	<i>Möjliggöra hållbart jord- och skogsbruk</i>	<i>C, CA, AT, TP, M, KMK, EJK, Tkem, tke</i>
Hållbar samhällsstruktur	<i>Stärka förutsättningarna för service, tjänster och bildning</i>	<i>Stöda och möjliggöra olika boendeformer på rätta ställen</i>	<i>Förtätning och utnyttjandet av existerande infra</i>	<i>C, CA, AT, Tkem, Utvecklingszonen</i>
Klimat och miljö	<i>Bevarande av natur och rekreationsområden</i>	<i>Klarare regler och områden för solkraft, ellager och annan energiomställning</i>	<i>Identifiera olika värdefulla ekologiska områden, skyddsområden</i>	<i>M, MY, VL, nat, luo, geo, sl, Natura</i>
Kultur och identitet	<i>Värna om värdefulla kulturmiljöer</i>	<i>Utveckla förutsättningen för turismen utifrån den lokala egenarten</i>	<i>Möjliggöra bättre och flexibla användning av existerande värdefulla byggnader</i>	<i>R, A/R, kyma, MY, AT/s, R/s, RKY, VARK</i>

*Strategiska teman*

Generalplanen ska vara tillgänglig, lätt att ta till sig och relevant för olika målgrupper – beslutsfattare, sakkunniga, invånare och externa intressenter. Den ska både informera och inspirera, med ett tydligt framtidsfokus. En visuellt genomarbetad och grafiskt tilltalande framställning bidrar till ökad förståelse och förstärker bilden av ett modernt, innovativt och dynamiskt Raseborg. Som bäst är generalplanen inte bara ett styrinstrument, utan också en drivkraft för gemensam utveckling och ett verktyg för att bygga förtroende för stadens framtid.

## Kommunekonomi

Den kommunala ekonomin i Raseborg (och i alla andra kommuner) har under de senaste åren kännetecknats av strukturförändringar och anpassningar. Kommunernas finansieringsbas har förändrats i grunden genom social- och hälsovårdsreformen, som lett till att både intäktsstrukturen och utgiftsansvaren har omstrukturerats. En hållbar kommunekonomi förutsätter långsiktig planering, väl avvägd prioritering av investeringar samt en balanserad samordning mellan befolkningsutveckling och servicenät.

Stadens viktigaste inkomstkällor är kommunalskatten, samfundsskatten, fastighetsskatten samt statsandelarna. Intäktbasen påverkas direkt av befolkningsutvecklingen, sysselsättningsgraden och näringsstrukturen. Den minskande och åldrande befolkningen försvagar på längre sikt skatteintäkterna och ökar trycket på att förnya ekonomin och produktiviteten.

På utgiftssidan utgör bildningssektorn, småbarnspedagogiken, underhållet av stadsmiljön samt investeringarna i infrastrukturen och byggnadsbeståndet de största kostnadsposterna.

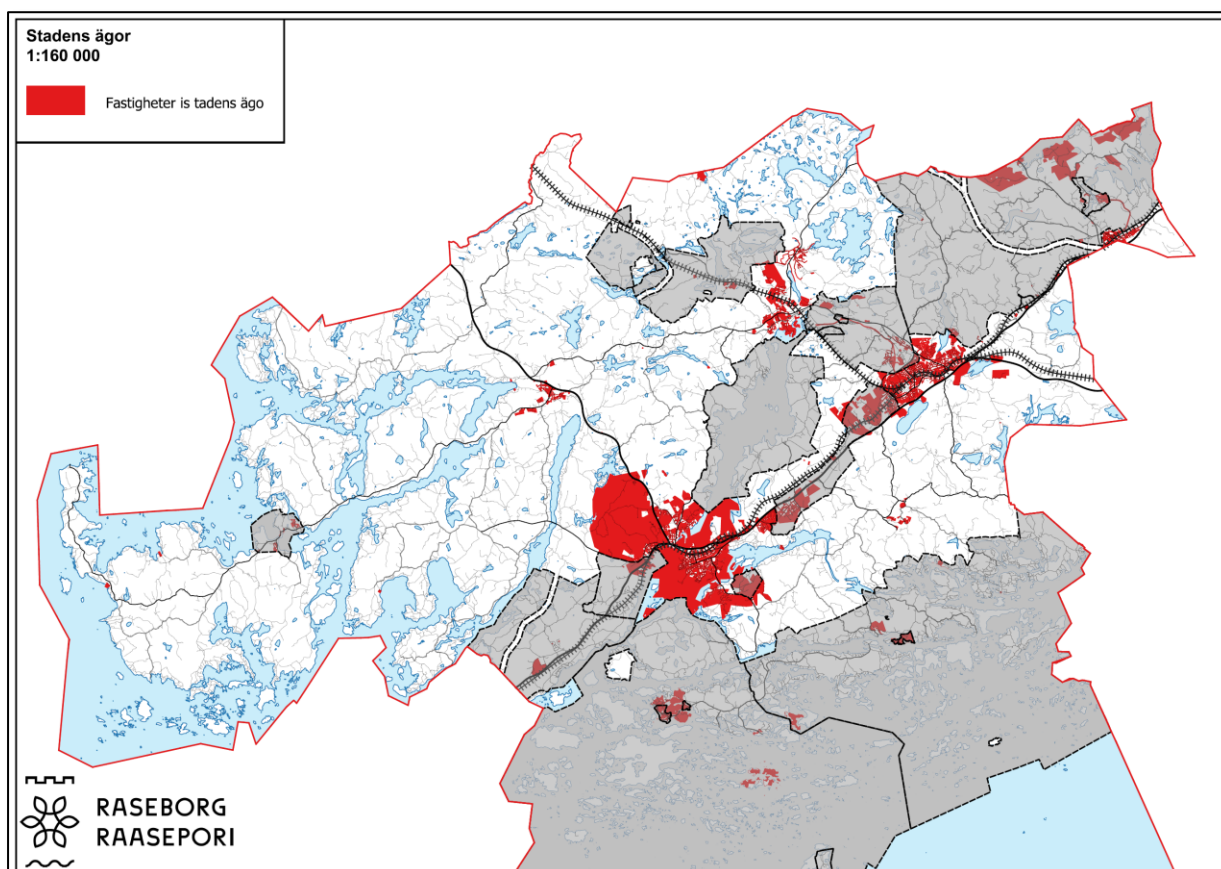
Raseborgs vidsträckt samhällsstruktur och servicenät höjer driftsekonomin kostnader i förhållande till befolkningsunderlaget. Det åldrande byggnadsbeståndet medför ett ökande behov av reparation och underhåll. Prioritering av investeringar och anpassningar av servicenätet till befolkningsutvecklingen är helt centrala för ekonomistyrningen och beslutsfattandet.

Framtidsutsikterna är givetvis starkt kopplade till stadens livskraftsutveckling. En ökning av antalet arbetsplatser och en aktiv företagsverksamhet, särskilt inom den gröna omställningen, energiprojekt och logistik, är synnerligen viktiga att stöda.

Generalplanen utgår från en förtätning av samhällsstrukturen och en strategisk styrning av markanvändningen för att förbättra möjligheterna till ett inte bara kostnadseffektivare, utan även ekologiskt och kulturellt försvarbart, sätt att ordna stadens tjänster på.

### Markpolitik, markinnehav och servicenät

Genomförandet av generalplanens centrala mål utformas med hjälp av stadens markpolitiska program som också är under beredning. I det markpolitiska programmet kopplas generalplanens målsättningar direkt till markpolitikens riktlinjer och styr stadens markförvärv till utvecklingszoner och logistiskt fördelaktiga områden som grundar sig på befintlig infrastruktur. Raseborg äger förhållandevis lite mark och därför är en med markägarna överenskommen generalplan av största vikt för en strategisk, transparent och långsiktig markpolitik.



Områden ägda av Raseborgs stad

Utvecklingen av servicenätet är nära kopplad till generalplanens mål att säkerställa en fungerande och tillgänglig basservice trots en förändrad befolkningsstruktur. Att rikta byggandet till utvecklingszoner och tätorter stärker nyttjandegraden och effektiviteten,

samtidigt som en sammanhållen samhällsstruktur förbättrar tillgängligheten, stöder klimatmålen och motverkar segregeringen av samhället.

Det finns en tydlig växelverkan mellan markpolitiken, servicenätet och generalplanens markanvändningslösningar. Hur markanvändningen styrs påverkar lokaliseringen av befolkning och arbetsplatser, vilket i sin tur påverkar servicebehovet och dimensioneringen av investeringar. På motsvarande sätt påverkar servicens placering och tillgänglighet hushållens och företagens lokaliseringsbeslut.

Generalplanen är en baskarta för staden att stärka sin livskraft och främja en hållbar utveckling.

## **4 Nuläget**

### **4.1 Planområdet**

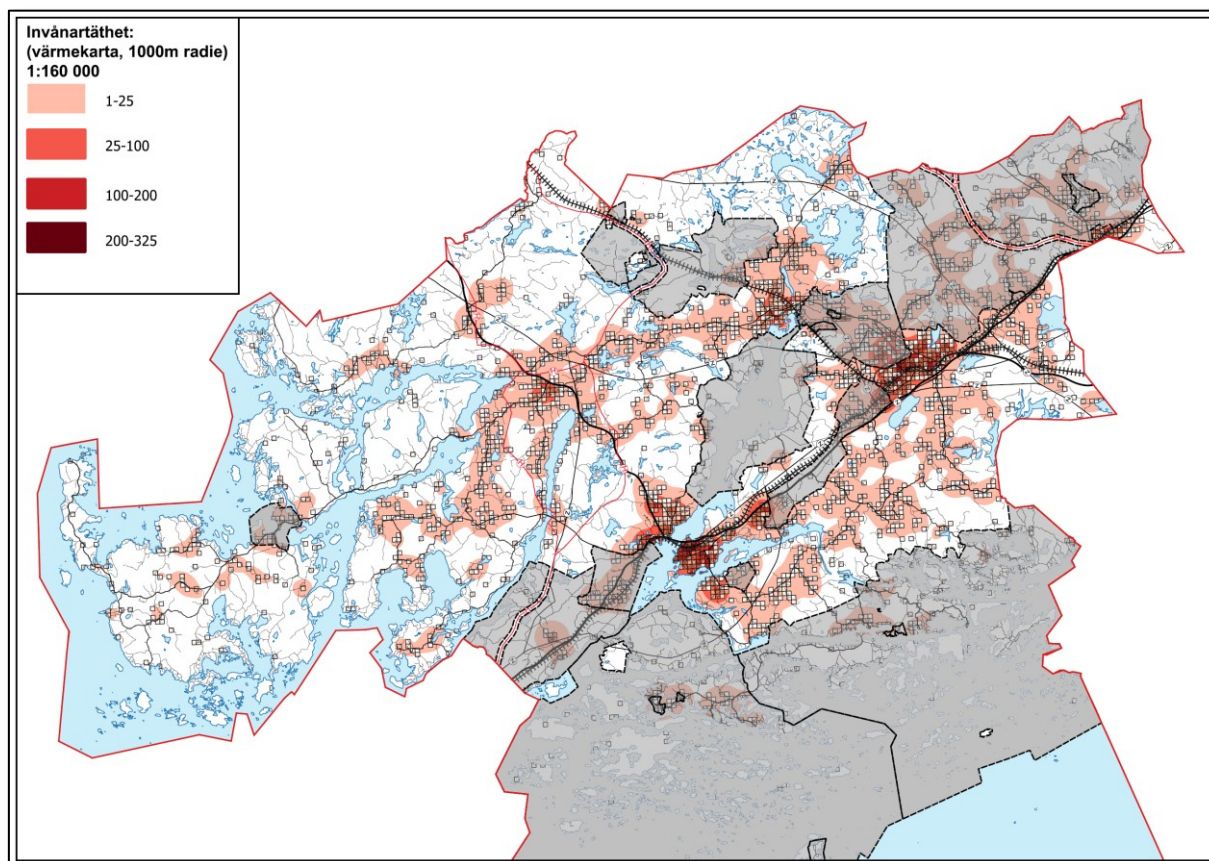
Planeringsområdet omfattar hela Raseborgs geografiska område.

Raseborgs yta uppgår till cirka 2 354 km<sup>2</sup>, varav ungefär hälften är landareal och hälften vattenområde. Skogsmarken omfattar cirka 900 km<sup>2</sup>. De bebyggda områdena uppgår till cirka 40 km<sup>2</sup> och är i huvudsak koncentrerade till tätorterna Ekenäs, Karis och Pojo. Den kommunaltekniska infrastrukturen är huvudsakligen utbyggd längs axeln Tenala–Ekenäs–Karis–Pojo samt i mindre grad i Svartå och ut till Skåldö.

### **4.2 Samhällsstrukturen**

Raseborg är en polycentrisk stad där Ekenäs, Karis och Pojo fortfarande präglas av sina historiska roller som kommuncentra, omgivna av vidsträckta landsbygds- och skärgårdsområden och mindre byar.

Stadens samhällsstruktur utgår från två starka stadskärnor, Karis och Ekenäs, med cirka 11 000 respektive 8 500 invånare. Kärnorna binds samman av riksväg 25 och kustbanan (järnvägen), som tillsammans utgör stadens centrala utvecklingsaxel och fungerar som ryggrad för såväl kommunikation som näringsliv. Zonen mellan Karis och Ekenäs har under de senaste åren stärkts som lokaliseringsområde för handel, logistik och småindustri, och utvecklingen tyder på att städerna håller på att växa samman.



Invånartäthet

Inom Karis influensområde utvecklas Billnäs till ett område där kulturhistorisk miljö kombineras med nytt boende. På motsvarande sätt profileras områdena kring Åminnefors, Pojo och Fiskars som en sammanhållen turism- och kulturregion, där attraktionskraften bygger på bruksmiljöer, natur och evenemang. I utvecklingen av denna helhet är det naturligt att även beakta kopplingarna till Tenala för att ytterligare stärka det regionala turismnätverket kring Pojoviken.

Svartå och Skogby har logistiskt fördelaktiga lägen i anslutning till huvudleder och järnväg, vilket skapar goda förutsättningar för utveckling av företags- och industriområden.

Bromarv och Snappertuna har å sin sida behållit sin roll som kulturpräglade byar, där utvecklingen i hög grad vilar på en stark lokal identitet. Skärgårds- och insjöområdena kompletterar helheten som områden för fritidsboende och turism och är av stor betydelse för stadens attraktionskraft, utkomstillfällen och säsongsbefolkning.

### 4.3 Befolkningsutveckling, bostäder och arbetsplatser

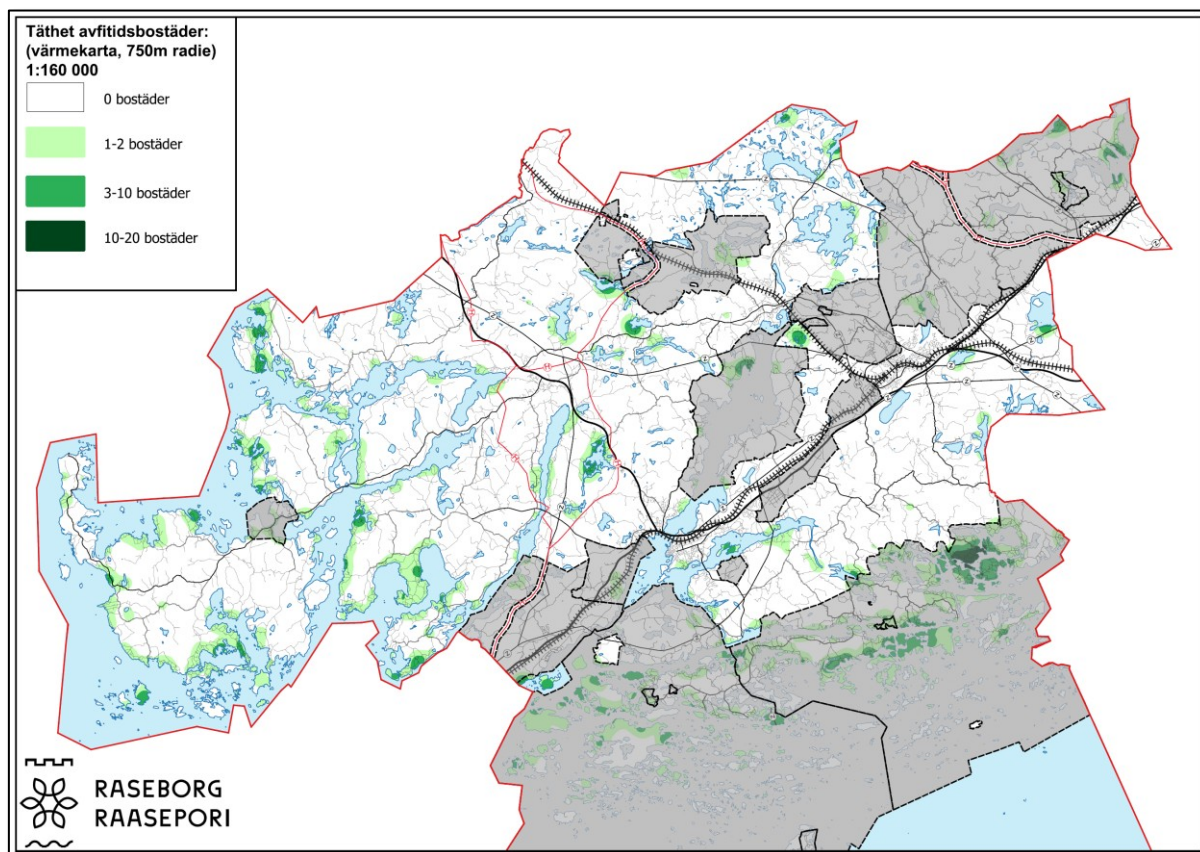
Enligt Statistikcentralens befolkningsstatistik har befolkningen i Raseborg på lång sikt visat en svag nedgång, samtidigt som befolkningens åldersstruktur tydligt har förändrats. Särskilt andelen av befolkningen i arbetsför ålder har minskat, då andelen personer över 65 år har ökat.

Den naturliga befolkningsförändringen har varit negativ och befolkningsutvecklingen har under de senaste åren i huvudsak baserats på inflyttning. Flyttningsrörelserna har varit delvis dubbelriktade: samtidigt som unga flyttar till större städer för studier och arbete, lockar Raseborg tillbakainflyttare, distansarbetare samt fritidsboende som övergår till permanent boende.

Den samlade bilden av befolkningsutvecklingen speglar den strukturella förändring som är typisk för många regionala städer, där minskande och åldrande befolkning utmanar både servicenätet och samhällsstruktur.

	Invånarantal	Arbetsplatser	Bostadshushåll	Fritidsstugor
2014	28 674	10 389	13 646	6 524
2023	27 209	9 703	13 802	6 818
2030	26 581			
2045	26 649			

Statistikcentralens sysselsättningsiffror ger vid handen att det har skett en gradvis förändring i arbetsplatsstrukturen i Raseborg. Den traditionella industrins betydelse är fortfarande betydande, men dess relativa andel har minskat samtidigt som servicesektorns andel har ökat, särskilt inom social- och hälsovårdstjänster samt verksamheter kopplade till turism. Den offentliga sektorn är en betydande arbetsgivare, men även privata tjänster och småföretagsverksamhet har fått en starkare roll.



*Fritidsbostadstäthet*

Arbetspendlingen riktas delvis utanför staden, särskilt till huvudstadsregionen, vilket understryker betydelsen av goda trafikförbindelser. Samtidigt har det ökade distansarbetet förändrat arbetets platsbundenhet och skapat nya möjligheter för val av bostadsort.

Sammanfattningsvis visar utvecklingen av befolkning och arbetsplatser att Raseborgs framtida utveckling bygger både på en diversifiering av näringsstrukturen och på att stärka en attraktiv och fungerande boendemiljö.

## 4.4 Omvärldsanalys

På basen av de workshops och diskussioner vi fört hittills har vi identifierat tre huvudsakliga *förändringsdrivare* som de flesta är överens om att staden förr eller senare måste ta ställning till: den nationella och lokala demografiska utvecklingen, klimatförändringen (och den därtill hörande politiken) samt de så kallade systemiska förändringarna som sker i samhället. Gränserna mellan förändringsdrivarna är inte alltid klara, de påverkar alla varandra, men indelningen underlättar förståelsen för deras konsekvenser och åtgärderna.

### **Demografi**

*Befolkningsminskning:* Antalet invånare i Raseborg har minskat från ca 29 000 år 2010 till ca 27 000 år 2024 och förväntas fortsätta minska till ca. 25 000 år 2040, främst på grund av en åldrande befolkningsstruktur.

*Åldrande befolkning:* Idag är 30% av invånarna över 65 år och den demografiska försörjningskvoten stiger från nuvarande 75% till över 80% år 2040.

*Migration och sysselsättning:* Många unga flyttar från Raseborg till större städer för utbildning och arbete, medan inflyttningen från andra regioner eller länder inte har kunnat kompensera för utflyttningen. Arbetslösheten har varit relativt stabil men är högre än genomsnittet i landet, särskilt inom de äldre åldersgrupperna.

*Offentlig finansiering:* Stigande kostnader för vård och omsorg, i kombination med krympande skatteintäkter på grund av den åldrande befolkningen innebär att den kommunala och offentliga ekonomin måste reformeras.

### **Klimatet**

*Ökande nederbörd och översvämningsrisker:* Årsnederbörden i södra Finland beräknas öka med cirka 10–20 % fram till mitten av seklet, med en särskilt tydlig ökning under vinterhalvåret. Detta medför ökade dagvattenflöden, högre belastning på avloppssystem samt växande översvämningsrisker i kustzoner, ådalar och låglänta tätortsområden.

*Temperaturökning och förändrade årstider:* Medeltemperaturen i södra Finland förväntas stiga med cirka 2–4 °C fram till år 2100, beroende på utsläppsscenario. Vintrarna blir kortare och mildare, medan värmeböljorna under sommaren blir vanligare och mer intensiva. I tätorter ökar behovet av grönstruktur, skuggning och klimatanpassad planering.

*Påverkan på ekosystem och naturresurser:* Förutsättningarna för skogs- och jordbruk och biologisk mångfald förändras då växtperioden förlängs, men samtidigt ökar riskerna för torka, skadedjur och extrema väderhändelser. Kust- och skärgårdsmiljöer är särskilt känsliga för förändringar i temperatur och nederbörd. Det ställer ökade krav på att bevara ekologiska nätverk och stärka stadens kolsänkor.

### **Systemiska förändringar**

*Geopolitik och försörjningsberedskap:* Omvärldssituationen ökar betydelsen av lokal energi- och försörjningsberedskap. Detta skapar efterfrågan på energiproduktion, lagring och logistiklösningar. Planerna på stålfabriken i Joddböle (Blastr) har långtgående konsekvenser på markanvändningen i Raseborg.

*Lagstiftning och styrning av markanvändning:* Förändringar i områdesanvändningslagen stärker generalplanens roll och minskar andra styrmedel. Samtidigt förändras kommunens möjligheter till markpolitik och inlösning.

*Ekonomi, skatter och statsandelar:* Förändringar i skattebas och statsandelar, i kombination med en åldrande befolkning, ökar trycket på kommunernas ekonomi.

*Megatrender:* Digitaliseringen, distansarbetet och en förändrad bostadsmarknad påverkar hur människor vill bo och var företag vill etablera sig understryker behovet av mångsidiga boendeanternativ, attraktiva livsmiljöer och områden för cirkulär ekonomi och ny företagsverksamhet.

*Förändringsdrivarna*

## 5 Målsättningar

Planens målsättningar har utarbetats i bred växelverkan under arbetet med utvecklingsbilden och utgår från stadens strategi, analyser av megatrender, jämförandet av alternativa scenarion, kartenkäter, diskussioner med planläggningsnämnden, stadsstyrelsen och fullmäktige samt med stadens ledande tjänstemän.

En första målsättning med generalplanen är att överföra den godkända utvecklingsbildens klara markanvändningsprinciper till en rättsverkande plan som styr stadens långsiktiga utveckling. Planen ska skapa förutsättningar för en hållbar utveckling i enlighet med stadens strategi, inklusive målet om koldioxidneutralitet till år 2030. Samtidigt ska generalplanen ange tätorternas tillväxtområden och utvecklingsriktningar samt uppmuntra till ett effektivt utnyttjande av den befintliga bebyggelsen, i första hand i anslutning till redan utbyggd infrastruktur.

<i>Förändrings- drivare</i>	<b>Demografisk förändring</b>	<b>Klimatförändring</b>	<b>Systemiska förändringar (geopolitik, lagar, skatter, statsbidrag, megatrender)</b>
<i>Utvecklings- bildens teman</i>			
<b>Boende och tjänster</b>	<i>Bostadsmarknaden sjunker då fler seniorer flyttar ut än yngre som flyttar in</i>	<i>Varmare somrar och blötare vintrar lägger press på stadens mikroklimat och dagvattenhantering.</i>	<i>Skillnaden i skatteöret mellan kommuner växer, beskattningen av deltidsboende, Blastr</i>
<b>Näringsliv</b>	<i>Ändringar i servicenätet, tillgången till arbetskraft</i>	<i>Urlakning av åkrar, solkraftsparkar och grön energiproduktion</i>	<i>Rv 25 logistiska betydelse ökar, försörjningsberedskap, fastighetsskattereforme r; Blastr</i>
<b>Trafik och infra</b>	<i>Tillgänglighet</i>	<i>Kollektivtrafik och interna cykelleder, vätgasrör</i>	<i>Västbanan, Blastr</i>
<b>Miljö, kultur och klimat</b>		<i>Översvämningsområ den, kolsänkor</i>	<i>Kompensationsmekani smer för naturområden och återställningsprojekt</i>

*Förändringsmatrix*

Generalplanen syftar till att stärka stadens livskraft genom att främja förutsättningarna för företag att etablera sig, investera och utvecklas i Raseborg. Boendefrågor har en central roll, där målsättningen är att både möjliggöra att äldre kan bo kvar hemma längre och att locka unga att bosätta sig i staden. Planen ska dessutom skapa förutsättningar för ett mångsidigt boende på landsbygden och i skärgården samt möjliggöra en utveckling av turismen som beaktar och bevarar områdenas särdrag och egenvärden. Vidare eftersträvas att ge skogs- och lantbruksnäringarna nya möjligheter att delta i den gröna omställningen på ett sätt som stärker och bevarar kultur- och naturvärden. I planeringen identifieras de områden som påverkas av klimatförändringen och för dessa anvisas ändamålsenliga åtgärder.

Generalplanen ska vara grafiskt tydlig, tilltalande och informativ samt fungera som ett användbart verktyg för såväl invånare, markägare och företag som förtroendevalda och tjänstemän. På detta sätt blir generalplanen inte enbart ett styrinstrument för

markanvändningen, utan också ett *kommunikativt och strategiskt verktyg* för stadens utveckling.

## 5.1 Generalplanens huvudteman

Utgående omvärldsanalyserna och på basen av samråden med andra myndigheter och möten med tjänstemän och stadens ledning har utvecklingsbildens och generalplanens målsättningar utmyntat i följande fyra huvudteman:

### **Livskraft och attraktionskraft**

*Stödja stadens hållbara tillväxt och ekonomiska balans*

- Stärka förutsättningarna för näringsliv, arbetsplatser och investeringar genom att utveckla olika företagskluster
- Locka nya invånare till Raseborg och förbättra boendemöjligheterna för olika åldersgrupper genom att förtäta stadsbebyggelsen
- Utveckla Raseborg som en attraktiv stad för boende, företagande och turism

### **Hållbar samhällsstruktur**

*Styra boende och arbetsplatser i första hand till befintliga tätorter och utvecklingszoner, utveckla kollektivtrafik och cykelleder*

- Utnyttja befintlig infrastruktur och stärka tillgången till service
- Möjliggöra mångsidigt boende för olika gruppers behov på rätt platser
- Främja bevarandet av fastighetsbeståndets värde genom flexiblare användningen av existerande byggnader, även skyddade sådana

### **Klimat och miljö**

*Främja målen om klimatneutralitet och klimatsmarta lösningar inom markanvändningen*

- Identifiera områden som är känsliga för klimatförändringar och beakta dessa i planeringen
- Skapa förutsättningar för den gröna omställningen och hållbar energiproduktion
- Identifiera värdefulla enhetliga skogsområden och kolsänkor

### **Kulturmiljö och identitet**

*Värna om Raseborgs värdefulla kulturmiljöer, landskap och historiska miljöer*

- Stärka stadens identitet genom att i all verksamhet värna om och se naturen, kulturen och historien som stadens unika styrka och något värdefullt i sig

*Generalplanens huvudteman*

## 6 Generalplanens planlösningar och motiveringar

### Tätorter

Liksom landskapsplanen och utvecklingsbilden skiljer generalplanen på tre olika sorters centrum beroende på storlek, profil och läge.

#### *C Stadscentrum* (Ekenäs, Karis (och Billnäs))

Utvecklas som trädgårdsstäder och bildar stadens knutpunkter för kommunikation, boende, tjänster och service, utbildning och kultur. I första hand sker stadsutvecklingen inom redan detaljplanerade områden.

#### *CA Ortscentrum* (Pojo, Svartå, Tenala)

Utvecklingen utgår från att bibehålla och förstärka den existerande strukturen, boendet och tjänsterna genom förtätning och flexiblare användning av existerande byggnader inom redan detaljplanerade områden.

#### *AT/s Kulturby* (Bromarv, Fiskars, Grundsjö, Skogby-Leksvall, Snappertuna)

All utveckling av livskraften uppmuntras och understöds utgående från den lokala prägeln och förutsättningarna. Byaplaner bör uppgöras i tätt samarbete med lokalinvånarna baserade på bobarhetsanalyser där bland annat de kritiska förutsättningarna för service och tjänster, tillgänglighet och förtätning utreds och förbättras. För att säkerställa grundstrukturen uppgörs vid behov detaljplaner.

### **Info: Trädgårdsstäder**

*Trädgårdsstadskonceptet (garden cities) utvecklat av Ebenezer Howard i slutet av 1800-talet, är en stadsplaneringsmodell som försöker förena stadens och landsbygdens fördelar genom kompakta, självförsörjande samhällen omgivna av gröna bälten. Påminner på många sätt om "15-minuters staden".*

*Modellen utgår från en balanserad blandning av bostäder, arbetsplatser och service inom gångavstånd, integrerad med en rik grönstruktur och en tydlig rumslig struktur. Målet är att begränsa stadsutbredning, främja hållbara transportlösningar och säkerställa hög livskvalitet där närhet till natur, social sammanhållning och lokal ekonomisk livskraft står i centrum.*

#### *Huvudprinciper:*

- *Integrerad grönstruktur och balans mellan stad och natur*
- *Planeringen ska säkerställa närhet till grönområden, rekreation och naturvärden som en del av den byggda miljön.*
- *Kontrollerad tillväxt och tydliga gränser*
- *Utveckling ska styras till befintliga tätorter och avgränsas för att motverka urban spridning samt bevara jord- och skogsbruksmark.*
- *Kompakt och funktionsblandad struktur*
- *Bebyggelse ska planeras så att bostäder, arbetsplatser och service finns nära varandra och stöder lokal livskraft*
- *Mänsklig skala och tillgänglighet i vardagen*
- *Planeringen ska främja gång, cykling och närhet till daglig service, med trygga och attraktiva offentliga rum*
- *Hållbar mobilitet och aktiv markpolitik*
- *Markanvändning ska stödja kollektivtrafik och samtidigt möjliggöra kommunal styrning och återinvestering i infrastruktur och service*

*Om trädgårdsstäder*

## **Kulturlandskap, kulturhistoria och naturvärden**

Under hela planeringsprocessen har det gång på gång understrykts av både invånare och tjänstemän att Raseborgs oersättligaste tillgång är dess rika kultur och natur. Förutom det självskrivna egenvärdet av dessa bygger också stadens attraktionskraft som boningsort och resmål på denna särprägel.

Därför visas värdefulla kulturlandskap, byggda kulturmiljöer och fasta fornlämningar tillsammans med omfattande och betydande skogsområden samt alla naturskyddsområden i generalplanen. De värnas om på olika sätt och med stöd av olika lagar och trots att dessa inte alla är regelrätt skyddade i planen, så är de viktiga för alla att känna till och bli informerade om.

Största delen av områdena och objekten baserar sig på offentligt tillgängliga data samt på områdesbestämmelser från andra planer. Inför förslagsskedet kompletteras områdena med ny information från de arkeologiska inventeringar och naturutredningar som görs specifikt för generalplanen.

## **Utvecklingszonen**

Under arbetet med utvecklingsbilden tog stadens fullmäktige ställning till olika utvecklingsscenarion och beslöt att utgå från en strukturmodell som fokuserar förändringstrycket i markanvändning till områdena kring riksväg 25 och kustbanan. Detta understöder en klimatsmart markanvändning samt prioriteringen och riktandet av service- och infrastrukturinvesteringar.

Det ska samtidigt påpekas att utvecklingszonen till stor del utgörs av den ås som är regionens viktigaste grundvattenområde och i övrigt också är ekologiskt värdefull. Utöver detta, så är zonen den invånartätaste och mest trafikerade delen av staden via vilken överlägset de flesta av oss till vardags upplever landskapet, naturen och stadsrummet.

Så samtidigt som generalplanen styr byggandet till utvecklingszonen, så måste särskild hänsyn ta till grundvattenförhållandena, naturen och landskapsbilden (och stadsbilden).

## **Jord- och skogsbruksområden**

Raseborgs stads landyta består till största del av jord- och skogsbruksdominerade områden och är en viktig del av stadens identitet. Generalplanen understöder en levande landsbygd genom att utgå från att möjliggöra utvecklingsåtgärder.

Ifall området har identifierade kulturvärden (kyma) eller är en del av större sammanhängande skogsområden (MY) bör åtgärder som förändrar landskapet planeras i samråd med museimyndigheterna och staden.

## **Skärgården, deltidsboende och resenäringen**

Resenäringen är en viktig del av Raseborgs ekonomi och ger arbetstillfällen och utkomstmöjligheter för många. Generalplanen stöder och uppmärksammar resenäringens möjligheter och behov. Raseborg en stugtät stad vars befolkningsmängd ökar markant om somrarna.

Traditionellt har man tillåtit ett begränsat fritidsboende i skärgården och kring sjöar (RA-områden). I dagens läge håller dock gränserna mellan sommarstuga och fast boende på att suddas ut.

Lagstiftningen utgår från att bostäder antingen är ämnade för fast boende eller fritidsboende och fastighetsskatten varierar beroende på hur bostaden är införd i fastighetsregistret. Bostäder för fast boende har en lägre fastighetsskatt än lägre och ofta en större byggrätt än fritidsbostäder.

I Finland kan en person kan vara mantalsskriven och betala kommunalskatt enbart i en kommun. Då det kommunala skatteöret varierar kraftigt mellan olika kommuner leder detta till att många väljer att skriva sig i en kommun med låg skattesats trots att de större delar av året de facto bor på annan ort.

Ur stadens och planläggningens synvinkel är detta problematiskt. Områden för fast boende (A-områden) medför nämligen förpliktelser för staden i form av nödvändig infra och service. På grund av orsakerna nämnda tidigare, så ser deltidboare gärna att deras bostad är registrerad för fast boende, trots att de många gånger inte skriver sig här.

Generalplanen vill möjliggöra en utveckling av områden där boende, rekreation, och turism kan samverka (RM, A/R). Lagstiftningen och styrningen av sådana "hybridområden" är dock bristfällig och i detta nu är det inte självklart hur denna trend ska hanteras för att vara socialt och ekonomiskt hållbar.

Detta är ett tema som är starkt knutet till markanvändningslags- och skattereformer och kommer att kräva extra mycket diskussion.

### **Transport, infra och logistik**

Kommunikationen och logistiken längs med Hangövägen (Rv 25) och kustbanan, Tenalavägen (Sv 52) och Kustvägen (Sv 51) utgör stadens huvudled kring vilken det största förändringstrycket på markanvändningen sammanhänger. Rv 25 är också en viktig led för den nationella försörjningsberedskapen.

I generalplanen visas tilltänkta *planskilda korsningar* och nya vägar långt i enlighet med statens och trafikledsverkets utredningar och planer.

Till statens satsningar hör också *Skåldöbron*. En fast förbindelse från Skåldö-Torsö till fastlandet kommer att ändra på förutsättningarna för boende och tjänster. Öarna ligger på redan delgeneralplanerat område och berörs inte direkt av den strategiska generalplanen, men kommer antagligen att stå inför ändringar i framtiden.

*Laddningsstationer* (el, gas) för tungtrafiken har anvisats för att säkerställa att platser för dessa reserveras.

Gasgrids planerade *vätgasrör* från norra Finland ner till Hangö och Joddböle korsar Raseborg och kring dessa anvisas i generalplanen en 300m bred för ändamålet avsett område. Ytterligare vill generalplanen möjliggöra industri- och företagsområden som kunde utnyttja vätgasen. I skrivande stund är det oklart vilka begränsningar detta kommer att innebära för berörda markägare, men i samband med att projektet framskrider utarbetas villkoren.

*Skuru hamn* är Raseborgs enda djuphamn och är viktig för försörjningsberedskapen.

Raseborgs interna *kollektivtrafik* är under utveckling och är koordinerad med skoltransporterna. Likaså finns det behov att ytterligare förbättra cykelvägarna och *pendlingsstråken mellan tätorterna*. Generalplanen visar de viktigaste riktningarna och utvecklingsbehoven för båda dessa.

För resenäringen är det av stor vikt att utveckla enhetliga *regionala cykelleder* och transportstråk mellan kommunerna. Detta är vanligen utmanande då det kräver koordinering och insatser från flera kommuner och ofta handlar om områden i periferin (sett från stadshusen!). Därför är just dessa viktiga att inte glömma.

### **Företagstomter och -kluster, behandling av jordmassor, cirkulär ekonomi**

Raseborg har ett logistiskt fördelaktigt läge med tanke på industri och logistik. Närheten till både elnätet och det planerade vätgasnätet kombinerat med goda väg- och tågförbindelser till Hangö hamn och inlandet samt till Helsingfors och Åbo ger goda förutsättningar för etablering av företags- och industrikluster framförallt i anslutning till gröna omställningsprojekt.

I generalplanen är anvisat nya utvecklingszoner för företags- och industriområden kring Rv 25 mot Mjölbolsta och Svartå. Industriområdet i Skogby ligger också väl till med tanke på vätgasnätet.

Redan exploaterade dagbrott kring huvudlederna är i generalplanen anvisade som potentiella områden för den cirkulär ekonomin.

Dessa områden och placeringar är i linje med landskapsplanerna.

### **Handelsområden**

I samband med reformerna av markanvändningslagarna sker en förskjutning av styrningen av handeln från landskapsnivå till generalplanenivå.

För tillfället är det landskapsplanen som sätter ramarna för handels placering och dimensionering i Raseborg (och Nyland). Enligt Lagen om områdesanvändning ska "stora detaljhandelsenheter i första hand förläggas till centrumområden, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till tillgängligheten till detaljhandels tjänster". (OAL 71 c §). Bland annat utrymmeskrävande handel (möbler, byggvaruhus, bilar, trädgårds- och lantbruksbutiker) kan anses vara befogade att placera utanför centrumområden.

Den ikraftvarande landskapsplanen (Nylandsplan 2050/ Västra Nylands etapplandskapsplan) anger följande:

*"I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande (756/2023) 13.03.2023 förblir planen för västra Nyland i kraft i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande, med ett undantag: I planen upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse. I stället för den upphävda bestämmelsen gäller Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser inom utvecklingszonerna för tätortsfunktioner. Enligt bestämmelserna är den undre gränsen för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse 4 000 kvadratmeter våningsyta, såvida inte något annat påvisas i kommunala utredningar."*

Detta berör för Raseborgs del främst Läpps handelsområde. Raseborg ser att den nuvarande beteckningen leder till en obalanserad utveckling av handel inom staden.

Generalplanen 2030 vill styra handeln till centrum- och KMK-områdena. Handels storlek begränsas inte på centrumområdena i Ekenäs och Karis. På centrumområdena i Svartå, Pojo och Tenala begränsas enhetsstorleken till 6 000 v-m<sup>2</sup>. På KMK-områdena kring Rv 25 tillåts utrymmeskrävande handelsenheter upp till 8 000 v-m<sup>2</sup>. Centruminriktad dagligvaruhandel tillåts inte på KMK-områdena.

Styrningen är motiverad av att inte splittra samhällsstrukturen ytterligare och av att behålla och stärka tätorternas livskraft. Gränserna kan överskridas, ifall man med utredningar kan påvisa att de inte påverkar centrumområdenas attraktionskraft negativt och om placeringen är motiverad med tanke på tillgängligheten.

### **Styrning av gröna omställningsprojekt**

Byggprojekt som hör till den så kallade gröna energiomställningen har på de senaste åren fått särskilt mycket uppmärksamhet. Kommunerna uppmanas att stöda dem genom olika initiativ från både regeringen och EU.

Med gröna energiomställningsprojekt avses projekt som främjar övergången till ett klimatneutralt och hållbart energisystem. Hit räknas särskilt produktion av förnybar energi, utveckling av energi-infrastruktur, energieffektivisering samt därtill kopplad industriell verksamhet, såsom vätgasproduktion och elektrifiering av processer.

Begreppet tar sin utgångspunkt i EU direktivet om främjande av användningen av energi från förnybara energikällor (EU) 2018/2001 (inklusive ändringar genom det s.k. RED III-direktivet), som syftar till att främja användningen av energi från förnybara energikällor och påskynda omställningen till ett fossilfritt energisystem inom Europeiska unionen.

Den nationella lagstiftningen kring hur dessa projekt ska planeras och styras är fortfarande bristfällig. Kommunerna har därför själva tvingats utarbeta egna regelverk för styrningen av dessa, med varierande framgång, då en gemensam praxis för hur de ska hanteras saknas. Avsaknaden av gemensamt överenskomna riktlinjer och ett oenigt lokalpolitiskt förhållningssätt till omställningsprojekten sätter stor press på kommunernas planläggning. Projekten involverar ofta att olika intressen och värden ställs mot varandra och för en jämlik behandling av initiativen är en politiskt förankrad policy av avgörande betydelse.

Markanvändningslagsreformerna strävar i enlighet med EU-direktivet till att på olika sätt förenkla och försnabba lovprocesserna kring dessa projekt. Bland annat är det tänkt att projekten lättare ska kunna byggas, även om general- eller detaljplan saknas. Detta undantag gäller dock inte tills vidare sol- och vindkraftsprojekt, utan avser snarare ganska traditionella industrianläggningar med koppling till den gröna omställningen.

Vad gäller solkraftsparker ämnar den kommande lagstiftningen utgå från att parker av en storlek på över 10 ha ska anses ha betydande konsekvenser och därför alltid kräva planläggning. Ytterligare nämns i beredningen att "en betydande andel av den areal som anvisas för ett solkraftverk inte bör vara skogsmark".

För att själva kunna bestämma över sin markanvändning är det mot denna bakgrund helt nödvändigt också för Raseborg att med rättsverkande planer styra och specificera hur och var gröna energiomställningsprojekt på bästa sätt tjänar stadens målsättningar.

Raseborgs strategi betonar klimatsmarthet och värnandet av livskvaliteten. För att inte "kasta ut barnet med badvattnet", gäller det då att understöda etablerandet av solkraftsparker (och den gröna omställningen), men då med olika förbehåll och hänsyn beroende på områdets natur- och kulturvärden.

Generalplanen skulle alltid tillåta mindre solkraftspaneler för eget bruk på jord- och skogsbruksområden (M, MY). Kommersiella solkraftsparker skulle dock alltid förutsätta att markägaren tillsammans med staden bedömer vilka förutsättningarna för byggnadslov eller planläggning är. Om området i fråga är ett MY-område eller är en del av det värdefulla kulturlandskapet (kyma), så skulle kommersiella solkraftsparker alltid förutsätta planläggning. På M-områden kunde mindre (under 10 ha) solkraftsparker även kunna förverkligas med byggnadslov.

Yrkeshögskolan Novia utreder för tillfället för planläggningen vilka grundförutsättningarna för olika gröna omställningsprojekt är i Raseborg. Utredningen färdigställs under våren 2026 och används som grund för fortsatta diskussioner kring hur generalplanen på bästa sätt kan styra de gröna omställningsprojekten i framtiden.

### **Hänsyn till effekterna av klimatförändringen, extrema väderfenomen och översvämningar**

Den kommande områdesanvändningslagen kommer att kräva att man i generalplaner tar hänsyn till klimatförändringens effekter. Extrema väderfenomen, som värmeböljor, ösregn och översvämningar ser ut att bli vanligare.

Planläggningen kan påverka utformningen av stadsmiljöerna på ett sådant sätt att effekterna av dessa väderfenomen i alla fall minimeras. I detaljplaneskedet bör i framtiden alltid dagvattenhanteringen planeras och stadsrummets mikroklimat beaktas i form av till exempel trädplantering och andra sätt att skugga och skyla bebyggda miljöer.

På jord- och skogsbruksområden är det i första hand andra lagar, myndigheter och förordningar som styr miljöåtgärder genom olika stöd. Inte desto mindre är det viktigt att generalplanen identifierar och informera alla om vilka områden, miljöer och vattendrag som är särskilt utsatta och viktiga att skydda/ återställa.

Under den fortsatta planeringsprocessen kommer en för detta ändamål avsedd natur- och miljöinventering att uppgöras och resultaten föras in i generalplanen.

Likväl kommer det att bli aktuellt att utvärdera generalplanens konsekvenser på kolbalansen. I detta nu finns inga gränsvärden eller lagstiftning som direkt anger hur en sådan ska uppgöras, men en sådan utredning tjänar i vilket fall som helst stadens arbete med att arbeta mot nationella klimatmål.

### **Hänsyn till effekterna av befolkningsförändringen**

I frågan om hur samhällsplaneringen kan och ska förbereda sig för följderna av den demografiska utvecklingen, med fler äldre och färre unga, finns ännu inga etablerade och vedertagna sanningar. Också forskningen i temat är fortfarande i sin linda.

I takt med att befolkningen åldras är det rimligt att anta att den demografiska förändringen kommer i alla fall kommer att ändra behovet av och efterfrågan på fastigheter. Denna tämligen självklara utsaga har dock långtgående konsekvenser inte bara på stadens eget byggnadsbestånd och servicenät, utan också på bostadsmarknaden i allmänhet. Om det inte finns unga som vill flytta in då äldre måste flytta ut från sina hem, så förfaller husen snabbt och sjunker i värde.

Generalplanen försöker uppmärksamma denna dynamik genom att tillåta och möjliggöra en mångsidig utveckling och förtätning av redan befintliga centrum och tätorter. Detta gäller både boende, handel, service och tjänster.

Strävan är att generalplanen anger vilka orter och områden som är de betydelsefullaste. Prioriteringar och investeringsbeslut för infrastrukturen och servicenätet samt övriga satsningar underlättas om vi är överens om vad som är viktigast.

Huvudtema	Målsättning	Åtgärder	Planobjekt
Livs- och attraktionskraft	<i>Behålla trädgårdsstäderna, ortscentren och kulturbyarna</i>	<i>Företagstomter och -kluster, handelsområden</i>	<i>C, CA, AT, TP, M, KMK, EJK, Tkem</i>
Hållbar samhällsstruktur	<i>Stärka förutsättningarna för service, tjänster och bildning</i>	<i>Stöda och möjliggöra olika boendeformer på rätta ställen</i>	<i>C, CA, AT, Tkem, Utvecklings-zonen</i>
Klimat och miljö	<i>Identifiera olika värdefulla ekologiska områden, skyddsområden</i>	<i>Klarare regler och områden för solkraft, ellager och annan energiomställning</i>	<i>M, MY, VL, nat, luo, geo, sl, Natura</i>
Kultur och identitet	<i>Värna om att värdefulla kulturmiljöer används och skyddas</i>	<i>Utveckla förutsättningen för turismen utifrån den lokala egenarten. Möjliggöra bättre och flexiblare användning av existerande värdefulla byggnader</i>	<i>R, A/R, kyma, MY, AT/s, R/s, RKY, VARK</i>
Inspirerande, kommunikativ, användbar, legitim, grafisk, gemensam, trovärdig, jämlik och transparent	<i>Bostadsmarknad och fastighetsvärde, servicenät och service</i>	<i>Riktlinjer för grön omställning, skyddszoner, återställning och kompensation av skogsmark, biodiversitet, gröna korridorer</i>	

*Huvudtemana och målsättningarna omskrivna till generalplanen*

## 7 Bedömning av generalplanens konsekvenser

Konsekvensbedömningen är en väsentlig del av generalplaneprocessen. Syftet är att stödja och informera den fortsatta planeringen, växelverkan och beslutsfattandet genom att tillhandahålla tillräcklig information om planens direkta och indirekta konsekvenser. Konsekvenserna bedöms i generalplanens olika planeringsskeden och preciseras i takt med att arbetet framskrider.

Denna första bedömning utgår från markanvändnings- och byggförordningen (MBF) och kompletteras med de synpunkter och åsikter som samlas in under påseendetiden genom kartenkäten samt i workshoppar och möten med invånare, intressenter och beslutsfattare.

Ytterligare nödvändiga utredningar och bedömningar görs på basen av de officiella utlåtanden som fås av myndigheter och andra intressenter. I planförslagsskedet sammanställs de slutliga konsekvensbedömningarna i planbeskrivningen.

Enligt Markanvändnings- och byggförordningen 895/1999 17 § ska generalplanens konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, naturen, landskapet, arrangemangen för trafik, i synnerhet kollektivtrafik, och teknisk service, ekonomin, hälsan, de sociala förhållandena och kulturen samt andra betydande konsekvenser bedömas i planbeskrivningen.

### Förberedande konsekvensbedömning enligt MBF 17 §

	Målsättning	Konsekvenser
Samhällsstrukturen	<i>Utnyttjande av existerande infra, förtätning av nuvarande områden.</i>	<i>Högre nyttjandegrad, ökat behov av service och tjänster.</i>
Den byggda miljön	<i>Flexiblare användning av (även av kulturhistoriskt värdefulla) existerande fastigheter.</i>	<i>Högre nyttjandegrad.</i>
Naturen	<i>Minskad exploatering av orörda naturområden.</i>	<i>Förbättrade möjligheter att söka ekonomiskt stöd för återställnings- och skyddsåtgärder. Höjda rekreationsvärden och allmän välmåga.</i>
Landskapet	<i>Bevarande av kulturlandskap och värnade om den allmänna landskapsbilden.</i>	<i>Höjd livskvalitet och ökat värde som inflyttningssort och resmål.</i>
Trafikarrangemang	<i>Bättre förutsättningar för kollektivtrafiken och cykelstråken både för pendlare och turister genom bibehållen samhällsstruktur Förbättrad logistik genom planskilda korsningar.</i>	<i>Minskade utsläpp och bättre möjligheter för icke-bilister att bo och arbeta i staden. Smidigare rörlighet för företag och arbetskraft.</i>
Teknisk service	<i>Effektivare användning av all infrastruktur genom att förtäta den nuvarande samhällsstrukturen.</i>	<i>Mindre investeringsbehov per capita.</i>
Ekonomin	<i>Utveckling av företagskluster och handelsområden. Förbättrade utvecklingsmöjligheter för resenärigen genom flexiblare användning av områden och enhetliga och</i>	<i>Ökad attraktionskraft genom klara strategiska beslut om att satsa på boendemiljöns kvalitet och servicenätets grundstruktur.</i>

	<i>tilltalande kommunikationsstråk.</i>	
Hälsan	<i>En bibehållen servicenivå och tilltalande omgivning, förbättrad kollektivtrafik och cykelstråk till rekreationsområden.</i>	<i>Ökad rörlighet.</i>
De sociala förhållandena	<i>Satsningar på förbättrad social interaktion och delaktighet i det gemensamma beslutsfattandet genom inkluderande och välkomnande planläggningsprocesser.</i>	<i>En social segregering mellan och inom områden förstärks ifall utvecklingen premierar redan starka grupperns behov och önskemål.</i>
Kulturen	<i>Värnande om kulturmiljöer genom att möjliggöra flexiblare användning av gamla fastigheter.</i>	<i>Stärkt lokalidentitet, förbättrade utkomstmöjligheter.</i>

*Förberedande konsekvensbedömning*

## 8 Planbeteckningar och -bestämmelser

### 8.1 Allmänna bestämmelser

Generalplanen har rättsverknningar på hela planområdet förutom på de ljusade områden på plankartan som redan omfattas av befintlig delgeneralplan. Strategiska planbeteckningar på de ljusade delgeneralplanerna är instruktiva.

Byggnadslov kan inte beviljas på basen av denna generalplan.

Vid alla markanvändningsåtgärder och vid uppgörandet av detaljplaner ska, förutom vad som lagar och förordningar kräver, tas extra hänsyn till klimatförändringens konsekvenser vad avser förstärkandet av naturens ekologiska mångfald, dagvattenshantering samt andra extrema väderfenomens inverkan på miljön och mikroklimatet.

### 8.2 Dimensioneringsnormer för byggplatser för bostadshus på M- och MY-områden

En av generalplanens målsättningar är att i mån av möjlighet förenkla och förenhetliga bostadsbyggandet i Raseborg för att behandla markägare mera jämlikt än nu. För tillfället regleras byggplatserna på olika sätt beroende på om fastigheten i fråga är på delgeneralplanerat område eller oplanerat område, samt beroende på om det handlar om fast boende eller fritidsboende. Ytterligare skiljer sig dimensioneringsgrunderna för byggplatser i skärgårdsområden från de allmänna bestämmelserna på fastlandet zonvis i enlighet med plankartans zonindelning.

Som utgångspunkter för dimensioneringen används dimensioneringsgrunderna från byggnadsordningen, Östra skärgårdens delgeneralplan och Svartådalen (Karis) på följande sätt:

	<b>Dimensioneringsnorm för ny byggplats:</b>  <i>Minimiarealen för en ny byggplats för bostadshus är 5 000 m<sup>2</sup>; på strandområden ska strandlinjens minimilängd vara 50 meter.</i>	<b>Byggplatsens bygg rätt</b>														
Fastlandet	<i>Antalet byggnadsplatser beräknas enligt stamlägenhetens areal:</i>  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Areal</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Antalet byggplatser</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>0,00 - 0,49 ha</i></td> <td><i>0</i></td> </tr> <tr> <td><i>0,50 - 1,99 ha</i></td> <td><i>1</i></td> </tr> <tr> <td><i>2,00 - 3,99 ha</i></td> <td><i>2</i></td> </tr> <tr> <td><i>4,00 - 7,99 ha</i></td> <td><i>3</i></td> </tr> <tr> <td><i>8,00 - 11,99 ha</i></td> <td><i>4</i></td> </tr> <tr> <td><i>följande hela 6 ha</i></td> <td><i>+1</i></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Areal</i>	<i>Antalet byggplatser</i>	<i>0,00 - 0,49 ha</i>	<i>0</i>	<i>0,50 - 1,99 ha</i>	<i>1</i>	<i>2,00 - 3,99 ha</i>	<i>2</i>	<i>4,00 - 7,99 ha</i>	<i>3</i>	<i>8,00 - 11,99 ha</i>	<i>4</i>	<i>följande hela 6 ha</i>	<i>+1</i>	<i>Enligt byggnadsordningen</i>
<i>Areal</i>	<i>Antalet byggplatser</i>															
<i>0,00 - 0,49 ha</i>	<i>0</i>															
<i>0,50 - 1,99 ha</i>	<i>1</i>															
<i>2,00 - 3,99 ha</i>	<i>2</i>															
<i>4,00 - 7,99 ha</i>	<i>3</i>															
<i>8,00 - 11,99 ha</i>	<i>4</i>															
<i>följande hela 6 ha</i>	<i>+1</i>															
Zon I	<i>Max en byggplats/ 3 ha stamlägenhet</i>  <i>Högst 5 byggplatser/ km tillämpad strand</i>	<i>Enligt byggnadsordningen</i>														
Zon II	<i>Högst en byggplats/ 3,5 ha dimensionerande markareal</i> <i>Högst 5 byggplatser/ km tillämpad strand</i>	<i>Enligt byggnadsordningen</i>														
Zon III	<i>Högst en byggplats/ 3,5 ha dimensionerande markareal</i> <i>Högst 4 byggplats/ km tillämpad strand</i>	<i>Enligt byggnadsordningen</i>														
Zon IV	<i>Ingen ny bygg rätt</i>															

*Dimensioneringsnormer på M och MY-områden*

OBS! Den eventuella byggplatsens lämplighet bedöms alltid från fall till fall i samband med bygglovsansökan och avgörs i samarbete mellan sökande, byggnadstillsynen och planläggningsavdelning.

### 8.3 Planbestämmelser

Bestämmelse	Kommentar
<div data-bbox="248 338 435 434" style="background-color: #c00000; color: white; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <b>C</b> </div> <p data-bbox="564 443 807 479" style="text-align: center;"><b>Stadscentrum</b></p> <p data-bbox="245 499 807 618">Området är detaljplanerat. Det utvecklas och förtätas som ett centrumområde med kommersiella och offentliga tjänster, service och boende.</p> <p data-bbox="245 651 807 745">Ändring av byggnaders och lokalers användningsändamål är tillåten om ändringarna främjar ett trivsamt stadsliv.</p> <p data-bbox="245 779 807 1025">Vid placering och byggandet av handel och service ska särskild uppmärksamhet fästas vid stadsbildens kvalitet och anpassas till omgivningen i enlighet med trädgårdsstadsprinciperna som anges i planbeskrivningen. Detta gäller i synnerhet placeringen och planeringen av större handelsenheter.</p> <p data-bbox="245 1059 807 1305">Bostadstomter på området får effektiviseras och förtätas förutsatt att tillgängligheten i befintliga bostadsbyggnader på tomten samtidigt förbättras samt att förutsättningarna för boende för äldre stärks. Närmare villkor angående detta enligt stadens separata direktiv. Ingen övre gräns för storleken på detaljhandelsenheter anges för området.</p> <p data-bbox="245 1339 807 1402">Nya byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.</p>	<p data-bbox="844 365 1426 459"><i>Gäller Ekenäs och Karis centrala delar. Områdena är detaljplanerade. Beteckningen styr i första hand detaljplaneändringar.</i></p>

<p style="text-align: center;"><b>CA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Ortscentrum</b></p> <p>Området är detaljplanerat. Det utvecklas som ett byalikt centrum för kommersiella och offentliga tjänster, service och boende.</p> <p>Ändring av byggnaders och lokalers användningsändamål är tillåten om ändringarna inte medför betydande miljöölagenheter.</p> <p>Bostadstomter på området får effektiviseras och förtätas förutsatt att tillgängligheten i befintliga bostadsbyggnader på tomten samtidigt förbättras samt att förutsättningarna för boende för äldre stärks. Närmare villkor angående detta enligt stadens separata direktiv.</p> <p>Storleken för detaljhandelsenheter på området begränsas till 6 000 v-m<sup>2</sup>.</p> <p>Nya byggnader ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.</p>	<p><i>Gäller de centrala delarna av Pojo, Svartå och Tenala.</i></p> <p><i>Områdena är detaljplanerade. Beteckningen styr i första hand detaljplaneändringar.</i></p>
---	---

<div data-bbox="245 192 429 288" style="border: 1px solid black; background-color: #e6c996; text-align: center; width: 115px; height: 43px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: black;">A</span> </div> <div data-bbox="349 327 804 362" style="text-align: center; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;"> <h3>Bostadsdominerat område</h3> </div> <p>Området är detaljplanerat och utvecklas i första hand för förtätat boende med parker och närgrönområden. Närservice och andra servicefunktioner ska koncentreras längs huvudgator.</p> <p>Ändring av användningsändamål ska vara ändamålsenlig med hänsyn till boendet vad gäller läge och konsekvenser. Ändringar får inte orsaka oskälig olägenhet för boendet i området.</p> <p>Bostadstomter på området får effektiviseras och förtätas förutsatt att tillgängligheten i befintliga bostadsbyggnader på tomten samtidigt förbättras samt att förutsättningarna för boende för äldre stärks. Närmare villkor angående detta enligt stadens separata direktiv.</p> <p>Vid planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid stadsgrönka, dagvattenhantering, en trivsam gatumiljö samt gång- och cykeltrafikens funktionalitet och trygghet.</p>	<p><i>Gäller främst de detaljplanerade bostadsområdena kring centrumen.</i></p> <p><i>Områdena är detaljplanerade. Beteckningen styr i första hand detaljplaneändringar.</i></p>
<div data-bbox="245 1126 429 1223" style="border: 1px solid black; background-color: #e6c996; text-align: center; width: 115px; height: 43px; margin-bottom: 10px;"> <span style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: black;">AT/ s</span> </div> <div data-bbox="667 1243 820 1279" style="text-align: center; font-weight: bold; margin-bottom: 10px;"> <h3>Kulturby</h3> </div> <p>Området utvecklas som ett byaområde där boende samt företags-, service- och arbetsfunktioner som stöder bygemenskapen samordnas med beaktande av lokala förhållanden samt kultur- och landskapsvärden. Referensplaner för byns utveckling kan utarbetas på initiativ av invånarna.</p> <p>Minimistorleken för nya byggplatser är 1 500 m<sup>2</sup> om byggnaden ansluts till ett gemensamt vatten- och avloppsnät. I annat fall är minimistorleken för en ny byggplats 3 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Befintliga byggplatser får effektiviseras och förtätas förutsatt att tillgängligheten i befintliga bostadsbyggnader samtidigt förbättras samt att förutsättningarna för boende för äldre stärks. Närmare villkor angående detta enligt stadens separata direktiv.</p> <p>I samband med tillståndspliktig reparations- och nybyggnation ska museimyndigheterna höras.</p>	<p><i>Avser för närvarande områdena kring Grundsjö, Fiskars (detaljplanerat) och Snappertuna.</i></p> <p><i>OBS! Bromarvs utveckling styrs av en egen delgeneralplan och är därför inte medtagen.</i></p>

<div data-bbox="245 192 429 288" style="border: 1px solid black; background-color: #f08080; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TP</div> <p style="text-align: center;"><b>Område för arbetsplatser</b></p> <p>Området utvecklas som ett mångsidigt arbetsplatsområde där kontors- och servicearbetsplatser, specialvaruhandel, icke miljöstörande industri samt lagerverksamhet får placeras. Dagligvaruhandel är inte tillåten.</p> <p>Förändringar ska baseras på detaljplaner där de stadsbildsmässiga, trafikmässiga och övriga funktionella förutsättningarna har beaktats.</p>	<p><i>Avser för närvarande det centrala området mellan Rv 25 och om järnvägen i Ekenäs.</i></p> <p><i>Områdena är detaljplanerade. Beteckningen styr i första hand detaljplaneändringar.</i></p>
<div data-bbox="245 672 429 768" style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">KMK</div> <div data-bbox="300 797 376 871" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; background-color: #f4a460; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em; margin: 10px auto; width: 30px; height: 30px;">KMK</div> <p style="text-align: center;"><b>Område för kommersiell service där detaljhandel för specialvaror får placeras</b></p> <p>Området är till största delen redan detaljplanerat. Det ska utvecklas som ett område för handel och mångsidig näringsverksamhet. På området får även affärs-, kontors-, lager- och produktionslokaler som inte orsakar miljöolägenheter placeras.</p> <p>På området får placeras detaljhandelsenheter för utrymmeskrävande handel med en maximal storlek om 8 000 v-m<sup>2</sup>. Centruminriktad dagligvaruhandel är inte tillåten.</p> <p>Bildande av nya byggplatser ska baseras på detaljplaner där de stadsbildsmässiga, landskapsmässiga och trafikmässiga förutsättningarna har beaktats.</p>	<p><i>Gäller dels områden i Läop och Malmkulla. Områdena är detaljplanerade, så beteckningen styr här i första hand detaljplaneändringar.</i></p> <p><i>På delgeneralplanerat område i Horsbäck har beteckningen en instruktiv funktion.</i></p>

<div data-bbox="245 192 432 286" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">TY</div> <div data-bbox="300 315 376 389" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">TY</div> <div data-bbox="432 253 612 398" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">T/kem</div> <p><b>TY Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art</b></p> <p>Området utvecklas som ett mångsidigt område för näringsverksamhet där småindustri, lager och logistik samt andra affärs-, kontors- och företagsfunktioner samordnas med beaktande av miljöförhållandena. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid buller, utsläpp och skydd av grundvatten.</p> <p>På området får i begränsad omfattning placeras försäljningsutrymmen som hänför sig till huvudändamålet. Handelsverksamheten får inte vara centruminriktad och ska till sin omfattning vara underordnad områdets huvudsakliga användningsändamål.</p> <p>Bildande av nya byggplatser ska baseras på detaljplaner där de stadsbildsmässiga, trafikmässiga och övriga funktionella förutsättningarna har beaktats.</p>	<p><i>Gäller detaljplanerade industriområden kring centrumen. Områdena är detaljplanerade, så beteckningen styr här i första hand detaljplaneändringar.</i></p> <p><i>På delgeneralplanerat område i Horsbäck har beteckningen en instruktiv funktion.</i></p> <p><i>T/kem-beteckningen i Skogby är också på delgeneralplanerat område och har där en instruktiv funktion.</i></p>
<div data-bbox="245 1184 432 1272" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">tka</div> <p><b>Utvecklingszon för industriell verksamhet</b></p> <p>Zonen utvecklas som ett mångsidigt område för industri- och logistikfunktioner där företagsverksamheter samordnas med beaktande av miljöförhållandena. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid buller, luftutsläpp och skydd av grundvatten.</p> <p>Byggande ska baseras på detaljplaner där landskapsmässiga, funktionella och samhällsliga förutsättningar har identifierats och beaktats.</p>	<p><i>Gäller utvecklingszoner för nya industriområden väster om Karis, mellan Rv 25 och järnvägen i Mjölbolsta samt Risten-området söder om Svartå.</i></p>

**M****Jord- och skogsbruksdominerat område**

Området reserveras i första hand för jord- och skogsbruksnäringar och planeringen av markanvändningen ska främja deras verksamhetsförutsättningar.

Trädbestånd som avgränsar vattendrag och åkermark får inte avlägsnas så att landskapets karaktär förändras.

På området får placeras boende av glesbebyggelsekaraktär, fritidsboende samt näringsverksamhet som till sin omfattning och sina miljökonsekvenser passar i landskapet. Minimiarealen för nya byggplatser är 5 000 m<sup>2</sup>.

Strandområden utgör områden i behov av planering och skärgårdsområdena är indelade i olika zoner på basen av vilka byggplatser dimensioneras och byggande styrs. På strandområde ska en ny byggplats ha en minimiareal om 5 000 m<sup>2</sup> och en strandlinje om minst 50 m. Bostadsbyggnader ska placeras minst 40 m från strandlinjen vid medelvattenstånd. Högst en bastubyggnad vid strand får uppföras per byggplats och ska placeras minst 15 m från strandlinjen.

Allmänna dimensioneringsnormer samt normer för skärgårdszoner finns på sidan 32 i planbeskrivningen.

Vid placering och planering av solkraftverk ska lokala landskaps- och naturvärden beaktas i samarbete med staden och museimyndigheterna. Byggande av solkraftverk som överstiger 10 ha ska alltid baseras på detaljplan eller delgeneralplan.

*Gäller största delarna av de för närvarande helt oplanerade områdena i staden, även i västra skärgården.*

*En del av områdena är anvisade med kymbeteckningen (värdefullt kulturlandskap) där extra hänsyn ska tas till landskapet.*

**MY****Vidsträckt sammanhängande skogsområde**

Skogsbruksdominerat område som är vidsträckt, sammanhängande och värdefullt med tanke på det ekologiska nätverket.

Området reserveras i första hand för jord- och skogsbruksnäringar och planeringen av markanvändningen ska främja deras verksamhetsförutsättningar.

Skogsbruksåtgärder är tillåtna i enlighet med skogslagen och principerna för god skogsvård. Om skogsområdet uppfyller kriterierna för METSO-programmet kan markägaren ersättas ekonomiskt enligt programmets villkor.

På området får placeras boende av glesbebyggelsekaraktär, fritidsboende samt näringsverksamhet som till sin omfattning och sina miljökonsekvenser passar i landskapet och med hänsyn till de lokala förhållandena. Områdets kultur-, natur- och landskapsvärden får inte försvagas. Minimiarealen för nya byggplatser är 5 000 m<sup>2</sup>.

Markanvändning som leder till avskogning och fragmentering av skogsområden ska undvikas. Trädbestånd som avgränsar vattendrag och åkermark får inte avlägsnas så att landskapets karaktär förändras.

Byggande av solkraftverk ska alltid baseras på detaljplan eller delgeneralplan där, utöver de lokala förutsättningarna och omfattningen, projektets klimat- och koldioxidutsläppseffekter har bedömts vara positiva med avseende på stadens mål om koldioxidneutralitet.

*I stort sett är alla dessa M-områden, med den skillnaden att området är en del av ett större sammanhängande, ekologiskt viktigt, skogsparti.*

*Detta innebär att vid åtgärder som ändrar områdets karaktär, så ska särskild hänsyn tas till att försöka hålla det ekologiska nätverket intakt.*

 <p><b>kyma</b></p> <p><b>Viktigt kultur- och landskapsområde</b></p> <p>Området är värdefullt med tanke på bevarandet av kulturmiljön och landskapet. Vid användning och planering ska säkerställas att områdets värdefulla särdrag bevaras.</p> <p>På området får placeras boende av glesbebyggelsekaraktär, fritidsboende samt näringsverksamhet i enlighet med den markanvändning som anges i generalplanen.</p> <p>Byggnad ska till sin omfattning och sina miljökonsekvenser anpassas till området med beaktande av de lokala förhållandena. Områdets kultur- och landskapsvärden får inte äventyras.</p> <p>Byggnad av kommersiella solkraftverk ska alltid baseras på detaljplan eller delgeneralplan där den lokala lämpligheten och omfattningen har bedömts.</p> <p>Vid ändringar i markanvändningen samt vid byggprojekt ska museimyndigheterna höras.</p>	<p><i>Samlingsbeteckning för värdefulla kulturlandskapsområden. Till största del ligger de på M-områden.</i></p> <p><i>Det betyder att vid åtgärder som ändrar områdets karaktär, så ska särskild hänsyn tas till att försöka hålla det landskapsbilden intakt</i></p>
 <p><b>A/R</b></p> <p><b>Bostadsdominerat turistområde som ska utvecklas</b></p> <p>Området utvecklas som ett område för boende och resenärerna där permanent boende och fritidsboende samordnas med lämpliga resenäringsfunktioner och -tjänster med beaktande av lokala natur- och landskapsförhållanden.</p> <p>Byggnad ska baseras på detaljplaner där de sociala, funktionella och trafikmässiga förutsättningarna har bedömts och beaktats.</p> <p>Med hänvisning till Lagen för områdesanvändning § 91 överförs på området gatuhållningen och genomförandansvaret för gator och allmänna områden från staden till markägaren eller markinnehavaren. Byggplatser ska anslutas till ett gemensamt vatten- och avloppsnät.</p>	<p><i>Gäller för närvarande enbart området kring Nordcenter golf och närliggande område.</i></p> <p><i>Området utvecklas dels som bostadsområde, men med inslag av deltidsboende, fritidsboende och resenäringsverksamhet. Detta ställer höga krav på markanvändningsavtal med staden angående kostnadsfördelningen i anläggandet av områdets infrastruktur och gatuhållningen. Ytterligare bör områdets allmänna tillgänglighet och sociala konsekvenser utredas och beaktas i planeringen.</i></p>

 <h2 style="text-align: center;">Utvecklingszonen</h2> <p>Zonen kring spår- och vägtrafikens huvudleder till vilken markanvändning som effektiviserar markanvändningen samt förändringarna i markanvändningsbehovet i första hand styrs.</p> <p>Närliggande kvarter till järnvägsstationer och -hållplatser utvecklas för service, handel och arbetsplatser. På småhusområden ska förändringar i exploateringstal anvisas områdesvis som helheter. Längs järnvägen ska tillväxten i första hand ske kring stations- och hållplatsområdena.</p> <p>Mer omfattande förändringar ska basera sig på detaljplaner där de stadsbildsmässiga, landskapsmässiga, funktionella och trafikmässiga förutsättningarna har bedömts och beaktats.</p> <p>Byggnad av solkraftverk kräver alltid detalj- eller delgeneralplanering där den lokala lämpligheten samt konsekvenserna för stads- och landskapsbilden har tagits i hänsyn.</p> <p>För att värna om landskaps- och stadsbilden gäller på området Bygglagens 53§ åtgärdsbegränsning. Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd av staden. Detta gäller dock inte trädfällning på de områden som anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden (M- och MY-områden).</p>	<p><i>Gäller utvecklingskorridoren kring Rv 25 och upp från Karis mot Pojo och Fiskars.</i></p> <p><i>Ligger dels på detaljplanerat område, dels på delgeneralplanerade områden för att strategiskt söka styra ny markanvändning och förtätning till redan exploaterade områden.</i></p> <p><i>Då detta också är det mest trafikerade och invånartäta områdena (och även ofta ligger på viktiga grundvattenområden) ställer detta särskilt höga krav på styrningen av åtgärderna.</i></p>
<div style="border: 2px solid yellow; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"><b>mv</b></div> <h2 style="text-align: center;">Utvecklingszon för resenärigen</h2> <p>Inom zonen främjas verksamhetsförutsättningar för turism- och evenemangstjänster. Semestercentra, semesterbyar, hotell och andra motsvarande funktioner som betjänar turismen ska styras till området.</p> <p>Zonen utvecklas så att den betjänar både invånare samt turism- och serviceföretag genom att dessa samordnas med beaktande av miljöns och kulturlandskapets särdrag.</p> <p>Byggnad ska baseras på detaljplaner där landskapsmässiga, funktionella och trafikmässiga förutsättningar har bedömts och beaktats.</p>	<p><i>Gäller området kring den östra farleden mot Ingå, där resenäringsverksamheten utvecklas på bland annat Flakholmen, Söderskär och Fjärdskär.</i></p> <p><i>Zonen ligger på Östra skärgårdens delgeneralplanerade område och är instruktiv.</i></p> <p><i>Anvisningen gäller inte Natura 2000-områden eller naturskyddsområden.</i></p>

<p><b>R</b></p> <p><b>R/s</b></p> <p><b>Område för fritid och turism</b></p> <p>Området utvecklas som ett område för fritid och turism där fritidsboende samt annan verksamhet som lämpar sig för och stöder fritid och turism är tillåten, förutsatt att lokala natur- och kulturförhållanden beaktas.</p> <p>Mer omfattande projekt ska baseras på detaljplaner där landskapsmässiga, trafikmässiga och andra funktionella förutsättningar har bedömts och beaktats.</p> <p>Med hänvisning till Lagen för områdesanvändning § 91 överförs på området gatuhållningen och genomförandeansvaret för gator och allmänna områden från staden till markägaren eller markinnehavaren. Byggplatser ska anslutas till ett gemensamt vatten- och avloppsnät.</p>	<p><i>Allmän anvisning för att understöda fortsatt resenäringsverksamhet på både redan etablerade ställen, men även på identifierade utvecklingsområden.</i></p> <p><i>Till dessa hör bland annat Raseborgs slott, Skogby såg, Trollshovda, Mjölbolsta gamla sjukhusområde, golf- och skidcentren och Kisakeskus och det för detta KTV-centret. Ytterligare strategiskt viktiga ställen kan komma att läggas till.</i></p> <p><i>På delgeneralplanerade områden är beteckningen instruktiv.</i></p>
--	---

## 9 Principerna för genomförandet av planen

Genomförandet av generalplanen är en stegvis process som inleds med att planen godkänns och fortsätter genom planering, investeringar och uppföljning. Genomförandet förutsätter samarbete mellan stadens olika verksamhetsområden, Nylands förbund, statliga myndigheter, näringslivet och invånarna.

Centrala delområden för genomförandet är planering av markanvändningen, investeringar i kommunalteknik och trafiknät, servicenätet, utveckling av näringslivet samt beaktande av miljö- och kulturvärden.

### 9.1 Genomförandets tidsram

Tidsplanen för genomförandet av generalplanen varierar beroende på åtgärd. Snabba åtgärder kan inledas omedelbart efter att planen har vunnit laga kraft, medan större investeringar och förändringar i markanvändningen genomförs på längre sikt. Genomförandet delas in i tre helheter:

- Kortsiktiga åtgärder (0–5 år): igångsättning av kompletteringsbyggande enligt planen, preciseringar av detaljplanläggningen samt mindre förbättringar av infrastrukturen.
- Medellång sikt (5–15 år): utvecklingsprojekt för nya bostads- och arbetsplatsområden, förstärkning av trafikknutpunkter samt investeringar i kommunalteknik.
- Lång sikt (15–30 år): betydande regionala utvidgningar, större trafik- och infrastrukturprojekt samt strategiska näringslivsinvesteringar.

### 9.2 Uppföljning och utvärdering av genomförandet

Genomförandet av generalplanen följs upp regelbundet som en del av stadens strategiska och operativa planering. Syftet med uppföljningen är att säkerställa att planens mål framskrider enligt plan samt att eventuella behov av förändringar identifieras i tid.

Uppföljningen omfattar:

- utvecklingen av befolkning och arbetsplatser,
- hur detaljplanläggningen framskrider samt uppföljning av planreserven,
- genomförandet av investeringar och läget i utvecklingsprogrammet för kommunalteknik,
- bedömning av servicenätets funktion och tillgänglighet,
- bedömning av hur miljö- och klimatmålen uppnås.

Genomförandet kan preciseras exempelvis genom delgeneralplaner, detaljplaner, tematiska planer och investeringsprogram. Om förutsättningarna förändras väsentligt kan generalplanen uppdateras eller utarbetas på nytt.

## 10 Planprocessen, växelverkan och tidtabell

Generalplanprocessen omfattar anhängiggöranden, program för deltagande och bedömning (PDB), växelverkansåtgärder och höranden, utkastskedet med utlåtandebegäran och insamlande av åsikter, omarbetandet till förslag med tillhörande konsekvensbedömningar och genmälen, inbegäran av utlåtanden och anmärkningar samt till slut förfaranden för godkännande och ikraftträdande.

**RASEBORG  
RAASEPORI**

### Generalplanprocessen

- 1. Anhängiggörande och Plan för delaktighet och bedömning (PDB) Hösten 2024**
  - Målsättningar
- 2. Utkastfasen**
  - myndighetsråd (NTM, museum)
  - Plan för växelverkan
  - interna workshops, myndighetsmöten och aftonskolor
  - upphandling av nödvändiga utredningar
  - planutkast

-> Utkast och uppdaterad PDB Våren 2026
- 3. Förslagsfasen**
  - invånarträffar, workshops, diskussioner med markägare och insamling av åsikter och utlåtanden
  - upphandling av nödvändiga utredningar och konsekvensbedömningar
  - uppdatering av plankartan och planbeskrivning
  - sammansättning av åsikter och bemötanden, genmälen

-> Förslag till påseende och uppdaterad PDB Våren 2028
- 4. Godkännande Våren 2029**

### Generalplanprocessen

Den strategiska generalplan som nu utarbetas är till sin karaktär det första lagkraftvunna styrinstrumentet för framtiden som omfattar hela staden. Av denna anledning behöver den vila på en bred acceptans och en gemensam syn på det allmänna bästa. Arbetet med generalplanen fortsätter att i möjligast bred växelverkan med alla intressenter genom infotillfällen, enkäter, möten och workshops. Modellen och principerna för växelverkan användes redan under utvecklingsbilden och fortsätter nu i själva utarbetandet av generalplanen.

Meningen är att planutkastet enkelt och tydligt lyfter fram de teman som fastställts i utvecklingsbilden samt tar fram andra frågor som framkommit sedan dess. Utkastet läggs fram till allmänt påseende och samtidigt öppnas en kartenkät med hjälp av vilken invånare och intressenter kan bekanta sig med generalplanen och ge sina synpunkter på den. Respons och kritik kan i enkäten ges anonymt eller lämnas in som officiella åsikter på vilka staden är skyldig att ge svar i form av offentliga genmälen i samband med behandlingen av planförslaget.

Utkastet ska återspegla stadens "viljeriktning" och fungerar tillsammans med de utlåtanden och åsikter som inkommer som grund för fortsatta workshops, diskussioner och förhandlingar med beslutsfattare, myndigheter, markägare och intressenter. Utifrån utlåtandena och åsikterna genomförs även nödvändiga tilläggsutredningar och konsekvensbedömningar inför förslagsskedet våren 2028.

Målsättningen i den övergripande tidplanen är att stadsfullmäktige kunde godkänna generalplanen våren 2029.



Planen för växelverkan

## Inledande av generalplanarbetet

Initiativet till att utarbeta en generalplan togs av Raseborg. Stadens planläggningsnämnd beslutade att inleda arbetet med generalplanen samt att godkänna programmet för deltagande och bedömning (PDB) för kännedom i § 178 (beslutsdatum 20.11.2024).

Anhängiggörandet av generalplanarbetet kungjordes 10.1.2025.

I inledningsskedet hölls ett myndighetssamråd 25.2.2025 i enlighet med 66 § i Lagen om områdesanvändning samt 26 § i Markanvändnings- och byggförordningen.

I april 2025 presenterades generalplanens Plan för växelverkan för planläggningsnämnden.

Angående programmet för deltagande och bedömning inkom två (2) utlåtanden och en (1) åsikt. Dessa samt bemötandena finns redovisade i det uppdaterade PDB.

## Generalplaneutkastet

I enlighet med 62 § i Lagen om områdesanvändning samt 30 § i Markanvändnings- och byggförordningen hålls generalplaneutkastet offentligt framlagt i minst 30 dagar. Utlåtanden begärs om utkastet av de intressenter som anges i PDB samt alla stadens invånare ges möjlighet att framföra sina åsikter antingen via kartenkäten eller skriftligen.

Utifrån den respons som erhålls görs nödvändiga tilläggsutredningar och konsekvensbedömningar samt preciseras planlösningarna inför förslagsskedet.

## Generalplaneförslaget

I enlighet med 62 § i Lagen om områdesanvändning samt 30 § i Markanvändnings- och byggförordningen hålls generalplaneförslaget offentligt framlagt i minst 30 dagar. Utlåtanden

begärs av de sakägare som anges i PDB, och alla invånare ges möjlighet att framställa anmärkningar.

### **Godkännande och ikraftträdande**

Generalplanen föreläggs för godkännande först i planläggningsnämnden, sedan i stadsstyrelsen och slutligen i stadsfullmäktige. Beslutet om godkännande kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen [www.raseborg.fi/kungorelser](http://www.raseborg.fi/kungorelser). Generalplanen vinner laga kraft efter besvärstidens utgång, förutsatt att beslutet inte överklagas.

## 11 Bakgrunds- och källmaterial

### Allmänna styrdokument

Promemorian från workshoppar, invånarenkäter och myndighetssamråd.

### Arkeologi, byggda kulturmiljöer och landskap

Missa\_maat\_on\_mainiommat\_-\_Uudenmaan\_kulttuuriymparistot.pdf  
Tien-paalla\_Uudenmaan\_kulttuurihistoriallisesti\_arvokkaat\_tiet\_ja\_reitit.pdf  
Arkeologiset inventoinnit 2013\_2023\_liite\_TR.xlsx

### Boende och service

Mitä on äykäs sopeutuminen\_2022\_42.pdf  
Hajarakentaminen\_Uusimaa\_Raportteja 44\_2020\_s.pdf  
Hyvan\_asumisen\_tyokalupakki\_-hankkeen\_loppuraportit\_(C81-2017).pdf  
Karta direkt ändring.pdf  
KH23112020\_maaseuturakentamisen\_uudet\_periaatteet.pdf  
Mitä on äykäs sopeutuminen\_2022\_42.pdf  
Pienet keskukset alku\_eijulkaistu.pdf  
Pieni kaupungistuminen esitys 12.6\_Aro\_MDI.pdf  
Raasepori sotepäivitys\_2023.pdf  
Raasepori\_palveluverkkoselvitys\_2023.pdf  
Raaseporin ekosysteemikartta.pdf  
Raportti\_pienten keskusten profiilit\_LUONNOS\_12\_2022.docx  
Raportti\_Raaseporin tulomuuttotutkimus 2025.pptx  
Rethinking population shrinkage.pdf  
Rural housing challenges in the Nordic region.pdf  
Uudenmaan\_keskusprofiilit\_(E197-2018).pdf  
UUSIMAA\_Diakooste\_tulokset\_FINAL.pdf  
Uusimaa\_Maaseutuluotain\_raportti\_FINAL.pdf  
Vaikutukset\_keskustoihin\_-jatkoselvitys.pdf  
Vapaa-ajan-asukkaat-Raaseporissa.pdf

### Energi, infra och trafik

FCG Vetyverkko ja sähkö.jpg  
Maankäytöllinen selvitys uusiutuvan energian potentiaalista Lohjalla\_raportti\_S (1).pdf  
Uudenmaan\_saavutettavuusanalyysit\_(SAVU)\_Uudenmaan\_liitto\_2018.pdf  
Uudenmaan-raskaan-liikenteen-vaihtoehtojen-energialahteiden-jakeluverkkoselvitys-2024.pdf  
valtatie-25-uudenmaan-kehavayla\_raportti\_8.10.2024.pdf  
vetykaasuverkko 2025.pdf

### Handel och turism

Kaupallinen selvitys\_loppuraportti 17.3.2017.pdf  
Kauppa\_ja\_keskukset\_Uudellamaalla\_-kyselyn\_analyysi.pdf  
Matkailun\_aluerakenne\_Uudellamaalla\_2050.pdf  
Palveluverkon\_mitoittaminen\_ja\_vaikutusten\_arviointi\_-tyon\_herkyystarkastelu.pdf  
Uudenmaan elinkeinoselvitys\_tilaisuus 1.10.2021.pdf  
Uudenmaan\_palveluverkon\_mitoittaminen\_ja\_vaikutusten\_arviointi\_(E199-2018).pdf  
Uudenmaan-elinkeinojen-tilannekuva-ja-tulevaisuuden-nakymat.pdf  
Vahittaiskaupan\_saavutettavuus\_Uudellamaalla\_(E195-2018).pdf  
Vaikutukset\_keskustoihin\_-jatkoselvitys.pdf  
Vapaa-ajan-asukkaat-Raaseporissa.pdf

**Stadens styrdokument**

bostadspolitiska\_programmet\_13\_6\_22\_bilaga\_1\_275407 (3).pdf  
BYGGNADSORDNING-02062025 (1).pdf  
Energi- och klimatprogrammets utvecklingsöversikt 2022-2025.pdf  
Karta direkt ändring.pdf  
liite\_pyorailyn\_edistaminen.pdf  
Markpolitiska-programmet-2019\_natversion.pdf  
Raseborgs-strategi-2022-2025.pdf  
Raseborg\_strategi\_2027\_2030\_utkast\_690927.pdf

**Lagberedningar och planer**

Kaavoituksen\_taloudellinen\_arviointi\_kuntatalouden\_nakokulmasta\_Pro\_Gradu\_Riipi.pdf  
Kiinteistökauppa ja maanvuokraus kunnissa 2024 (1).pdf  
311 2024 Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser.pdf  
311 2024 Ympäristöministeriön asetus kaavamerkinnoistä.pdf  
Alueidenkäyttölain-uudistamisen-tilannekatsaus-Anna-Leena-Seppala-YM.pdf  
Lansi-Uudenmaan-vaihemaakuntakaava-kartta-13.3.3023.pdf  
Lansi-Uudenmaan-vaihemaakuntakaavan-merkinnat-ja-maaraykset-13.3.2023.pdf  
Selostus.-Uusimaa-kaava-2050.pdf  
Kaavakartta-VISIO-kaavan-luonnos-2026-1.pdf  
Kaavamerkinnot-ja-maaraykset.-VISIO-kaavan-luonnos-2026.pdf

**Natur, skog och vatten**

maaperän\_hiilensidonnain\_potentiaali.pdf  
puuston\_hiilivarasto.pdf  
Raasepori\_vesienhoidon\_toimenpideohjelma\_2023.pdf  
SykeRa\_43\_2023\_LUOPAS.pdf  
Uudenmaan\_ekologiset\_verkostot\_E194-2018).pdf  
SykeRa\_2024\_33sv\_Kuntanielu.pdf

**Befolkning och arbetsplatser**

26-2021-Mitä on älykäs sopeutuminen.pdf  
early-career-migration.pdf  
Mitä on älykäs sopeutuminen\_2022\_42.pdf  
Nordregio\_beyond-segregation.pdf  
Raasepori\_se\_kuntakortti.pdf  
Raasepori\_se\_kuntakortti\_verrokeilla.pdf  
Raportti\_Raaseporin tulomuuttotutkimus 2025.pptx  
Rethinking population shrinkage.pdf  
Rural housing challenges in the Nordic region.pdf  
Uudenmaan\_kasvun\_vaihtoehdot\_vaesto- ja\_tyopaikkaprojektiot.pdf  
Väestö- ja työpaikkaprojektiot - Uudenmaan liitto.pdf  
26-2021-Mitä on älykäs sopeutuminen.pdf

**Övriga allmänna**

0\_Selvityslista Raaseporiin kehityskuvaa varten\_Uudenmaan liitto.pdf  
Elämää skenaarioissa 2050 – viisi erilaista tarinaa - Uudenmaan liitto.pdf  
Kehityskuvat - Uusimaa-kaava\_2050\_(E200-2018).pdf  
Uudenmaan\_skenaariot\_2050.pdf  
Uusimaa\_5.0 - Uudenmaan\_tulevaisuustarkastelu\_2050\_(E182-2017).pdf