

Raseborgs generalplan 2030 ABC

Bakgrund

Projektets tidtabell, delaktighet och växelverkan

Generalplanens målsättningar

Omvärldsanalys

Bakgrundsinfo

Planer

Raseborg står inför en tid av **förändring**.

Stadens befolkning minskar och åldras, vilket sätter press på både ekonomi och serviceutbud. Samtidigt måste skolor, daghem, bibliotek och andra viktiga samhällsfunktioner anpassas till en ny verklighet.

Värdet i stadens byggnadsbestånd sjunker, och behovet av att locka nya invånare – unga, familjer och arbetskraft utifrån – är större än någonsin.

Trots utmaningarna finns starka tillgångar: en rik kulturmiljö med bruksorter, skärgårdsstäder och levande traditioner inom mat, musik och teater, samt en natur och skärgård som lockar både boende och besökare.

Staden har ett strategiskt viktigt läge, där närheten till planerade vätgasrör och logistiknoder i kombination med ett starkt företagsbestånd skapar möjligheter att utveckla nya företagskluster längs huvudlederna.

Dessa tillgångar står som grund för stadens framtid.



För att möta utvecklingen krävs **aktiva** och **strategiska** åtgärder.

Raseborg behöver säkerställa tillgång till råmark och utveckla attraktiva bostads- och företagstomter. Stadens centrala läge gör det möjligt att bygga upp företagskluster med koppling till grön energi, logistik och industrisamarbete – något som stärker hela regionens konkurrenskraft.

Samtidigt ska stadskärnorna i Ekenäs och Karis förstärkas och göras mer levande genom satsningar på grönområden, gångstråk och kollektivtrafik. Befintliga byggnader ska kunna användas mer flexibelt, med möjlighet till senioranpassning och fler funktioner. Nya fritidsområden och satsningar på turism, cykelvägar och skärgårdsstråk stärker stadens profil som en plats för både boende och besökare.

Markägare inom jord- och skogsbruk ges incitament att delta i klimatarbetet – genom åtgärder som stärker den biologiska mångfalden, ökar kolsänkorna och återställer värdefulla miljöer.

Detta är investeringar som både bygger hållbarhet och stärker stadens attraktionskraft.



Generalplanen är verktyget för att **förverkliga** visionen.

När lagstiftningen förändras, och kommunernas möjligheter att exempelvis lösa in mark försämras, blir det allt viktigare att veta var framtidens bostadsområden, företagstomter, energianläggningar och fritidsområden ska ligga. Utan en generalplan saknas riktning och rättvisa i besluten.

Med en generalplan får Raseborg ett gemensamt ramverk som både inspirerar och styr: en långsiktig vision som visar vägen mot ett starkare, mer attraktivt och hållbart Raseborg – en stad som kan möta framtidens utmaningar med tydlighet och förtroende.



Varför behöver Raseborg en **generalplan**?

- I detta nu styrs stadens övergripande markanvändning av (den av Nylands förbund uppgjorda) landskapsplanen
- Generalplanen är stadens strategi i kartform och är en juridiskt bindande överenskommelse om markanvändningen i Raseborg
- En generalplan underlättar beslutsfattandet och styrningen av investeringar

UTVECKLINGSBILDEN

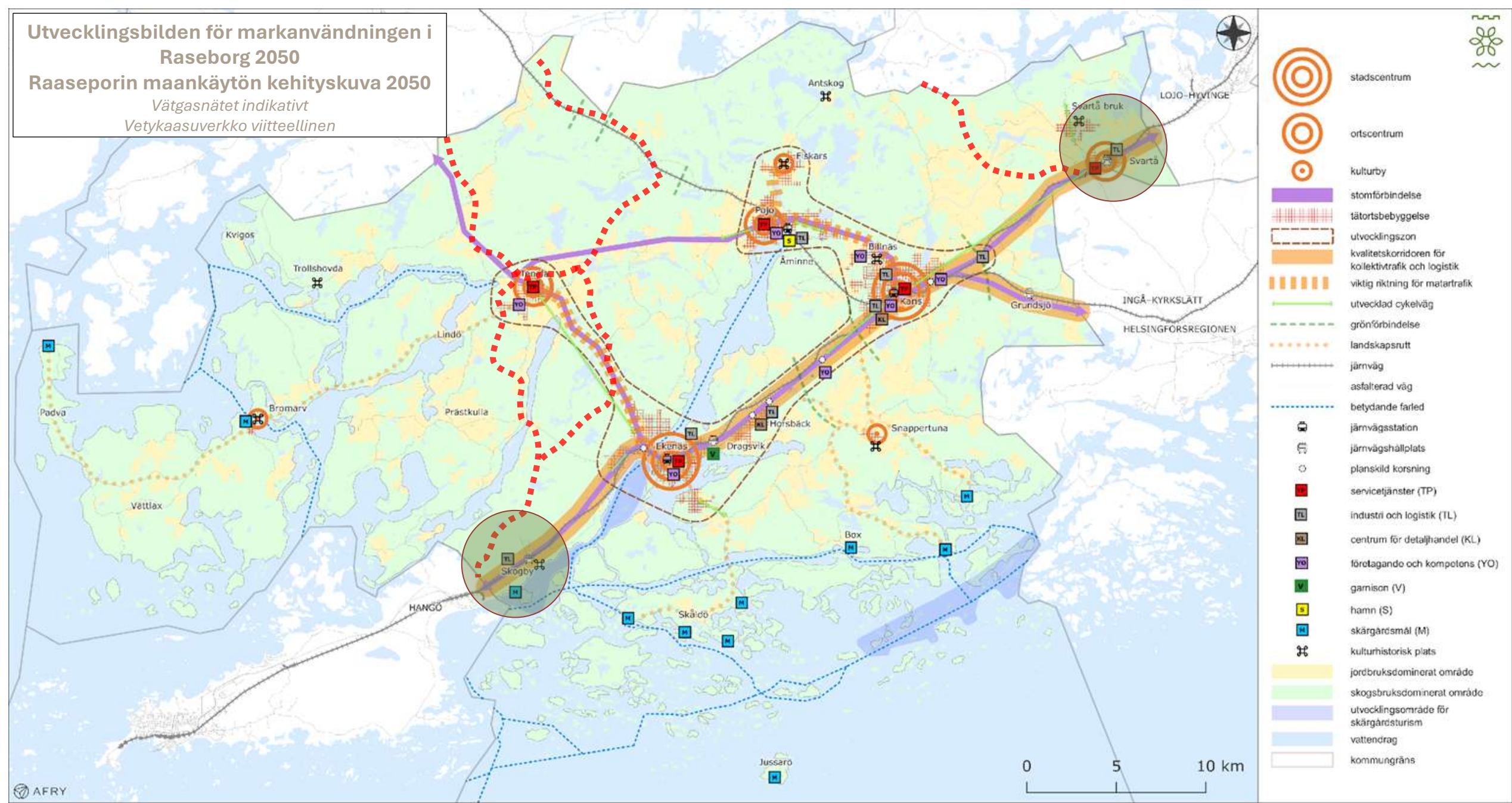
- Utarbetades åren 2022-24 genom omfattande omvärldsanalyser, demografiska prognoser och skenarioarbeten
- Genomfördes i bred växelverkan med invånare, sakkunniga och förtroendevalda
- Godkändes som styrdokument av fullmäktige i februari 2024
- **Står som grund för den kommande generalplanen**



Utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050

Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050

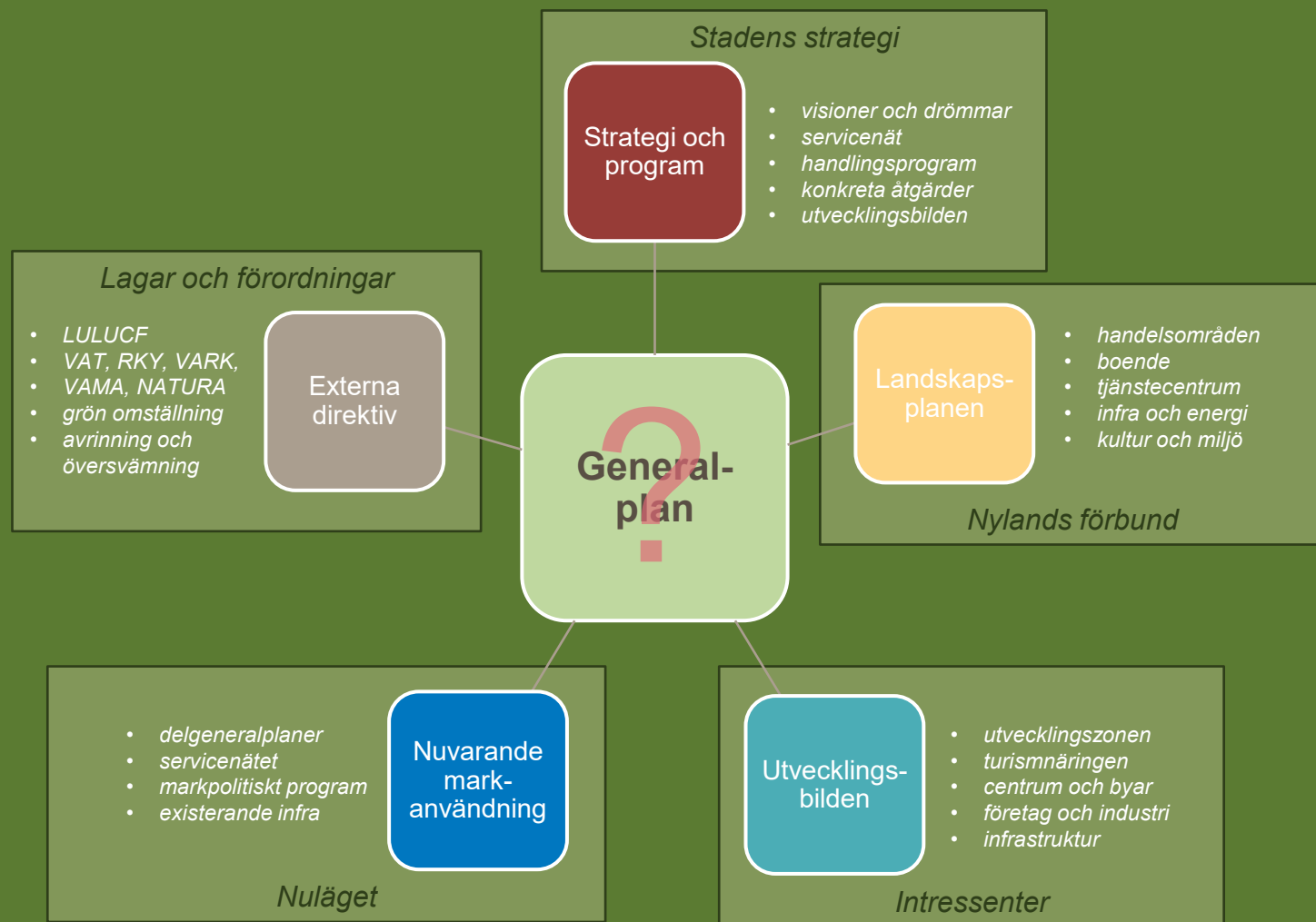
Vätgasnätet indikativt
Vetykaasuverkko viitteellinen





RASEBORG
RAASEPORI

Generalplanens grund



Generalplanens **utgångspunkter**

- Raseborgs generalplan är en **strategisk omställningsplan** (strateginen uudistuskaava) som tillsammans med andra markpolitiska styrredskap (markanskaffning, servicenät, byggnadsordning, fastighetsskatter) anpassar stadens byggande och utveckling till den nya verkligheten.
- Stadens strategi, serviceplanering och markanvändning utgår från att befolkningen åldras och att den största tillväxtpotentialen finns i inflyttning, då i synnerhet från utlandet.
- Stadsutvecklingen sker i första hand utgående från höjandet av värdet på det **befintliga fastighetsbeståndet** och infrastrukturen.
- Naturen och kulturen, näringslivet och ekonomin utvecklas hållbart och **regenerativt**.





RASEBORG
RAASEPORI

- Markanvändningen (och generalplanen) stöder den nya utvecklingen genom ett investeringsmedvetet handlande: förtätandet av centrum och byar, klara regler för gröna omställningsprojekt och för jord- och skogsbruksägare, etablerandet av regionala **företagskluster** (kring t.ex. Blastr och vätgas) samt understödandet och utvecklandet av fritidsboendet och nya turismnäringar.
- Både unga och gamla ska även i framtiden kunna bo nära tjänster, utbildning och arbete i vackra och välkommunicerade **trädgårdsstäder**.
- Staden sporrar jord- och skogsbruksägare att fullt utnyttja markens potential genom att understöda alla **gröna kompensationsmekanismer** och värdefulla områdeshelheter.



Generalplanens projektöversikt

1. Anhängiggörande och Plan för delaktighet och bedömning (PDB)

- Målsättningar

Hösten 2024

2. Utkastfasen

- myndighetssamråd (NTM, museum)
- Plan för växelverkan
- interna workshops, myndighetsmöten och aftonskolor
- planutkast

2025-26

-> **Utkast** och uppdaterad PDB

Mars 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
- sammanställning av åsikter och bemötanden, genmälen

2026-28

-> **Förslag** till påseende och uppdaterad PDB

Våren 2028

4. Godkännande

Våren 2029





RASEBORG
RAASEPORI

Plan för växelverkan

A. Utkastfasen 2025

- förankring av grundteman, målsättningar och process

1. Remissdebatt med presidierna (nov)
2. Infotillfälle för inbjudna intressenter (nov)
3. Myndighetsträff med ELY och Nylands förbund (jan)
4. Aftonskola för förtroendevalda (feb)
5. Behandling av generalplanen i planläggningsnämnden (feb)
6. Framläggningsbehandling (för att ge till stadsstyrelsen för beslut) (mars)

U-bild +

Informering och diskussion

1. Huvudteman
2. Målsättningar
3. Åtgärder

UTKAST
Våren 2026

7. Infotillfälle om utkastet, processen och växelverkan
+ **kartenkäten** öppnas (april)

B. Workshopfasen 2026-27

- genomgång av inkomna utlåtanden och åsikter; omarbetning av utkastet

8. Workshops med invånare, fritidsbor, föreningar och byaföreningar (bl.a bobarhetanalyser)
9. Workshops med företag och handelskammare
10. Möten med mark- och skogsägare, ägarintresseorganisationer
11. Diskussioner med stadens ledning och tjänsteinnehavare
12. Möten med grannkommuner och myndigheter

Omarbetningar och utredningar

SKISS
Våren 2027

C. Förslagsfasen 2027-28

- förberedning av skissen till förslag; konsekvensbedömningar och revideringar

13. Diskussionstillfällen med intressenterna inför framläggning

FÖRSLAG
Våren 2028

Förhandlingar

Intressenter | Sidosryhmät

Politiker och förtroendevalda

Poliitikot ja luottamushenkilöt

Ledningen och tjänstemän

Johto ja virkamiehet

- Stadsdirektören
- Tekniska direktören
- Näringslivsdirektören
- Bildnings- och välfärdsdirektören
- Stadsgeodeten
- Marknadsföringskoordinatör
- Chefen för sysselsättningsområdet
- Fastighets- och investeringschefen
- Mätningsschefen
- Ledande byggnadsinspektören
- Bostadssekreteraren
- Kultur- och fritidschefen
- Chefen för småbarnspedagogik
- Chefen för ungdomstjänster
- Stadens hållbarhetssakkunniga
- Miljöchefen och miljöinspektören
- Stadens skogsingenjör

Grannkommuner

Naapurikunnat

- Hangö, Lojo, Salo, Ingå, Kimitoön

Andra myndigheter

Muut viranomaiset

- Tillstånds- och tillsynsverket TTV (LVV)
- Nylands förbund (Uudenmaan liitto)
- Västra Nylands museum (LUM)
- Trafikledsverket (Väylävirasto)
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Nylands brigad
- Västra Nylands välfärdsområde (LUVN)

Invånare och fritidsbor

Asukkaat ja vapaa-ajan asukkaat

- Byaföreningarna
- Ungdomsfullmäktige
- Äldrerådet
- Invandrarrådet
- Rådet för personer med funktionsnedsättning

Infra och trafik

Liikenne ja infra

- Gasgrid, Fingrid
- Caruna, Elisa, TeliaSonera, DNA
- Traficom
- Raseborgs Energi
- Raseborgs vatten

Välfärd, boende och tjänster

Hyvinvointi, asuminen ja palvelut

- Bostadsmäklare
- Axxell och Novia
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening

Resurser och hållbarhet

Resurssit ja kestävyys

- Skogscentralen
- Forststyrelsen
- SLC Nyland
- MTK
- Metsäteollisuus ry
- Lokala skogsvårdsföreningar
- Viltcentralen
- Raseborgs natur r.f.

Näringsliv

Elinkeinoelämä

- Västra Nylands handelskammare
- Raseborgs företagare rf
- Fiskars Abp
- Tenala-Bromarf företagare rf
- Ekenäs och Karis centrumföreningar
- Lokala företag



RASEBORG RAASEPORI

Bakgrundsinfo

Generalplanens uppbyggnad





RASEBORG
RAASEPORI

Förändringsdrivare

1. Demografi
(befolkningen minskar,
andelen äldre ökar)

2. Megatrender
(klimatförändring,
digitalisering,
urbanisering m.fl.)

3. Lagstiftning
(förbjuder och möjliggör)

NATUR OCH MILJÖ

HUVUDTEMAN

(baserar sig på stadens strategi och program)

NÄRINGSLIV OCH TURISM

Småstad och
skärgård

Servicenätet, upprätthållande av existerande byggnadsbestånds värde

Lokalisera känsliga översvämnings- och avrinningsområden

Fritidsboende och fast boende

Regeneration
(inflyttning, bostäder,
studieplatser)

, arbetstillfällen, företags- och fritidstomtproduktion

Störning, arbete, boende, kommunikation, service

Airbnb-regler, "semesterbyar"

Grön omställning

Understöd utveckling och planering av stads- och byområden

Välgäskonomi, solkraft, ellager m.fl

Kompensationsmekanismer för mark- och skogsägare (kolsänkor och återställning)

Åtgärder

Byggrätt med senioranpassning, förtätning, ändring av användningsändamål

Lokalisera kultur- och naturhelheter värda att skyddas, besökas och återställas

buller, parkering
Blastr, Mustio, Vety, tunnin juna

Raseborgs strategi

Bevara

BOENDE OCH SERVICE

Utveckla

Utnyttja
INFRA OCH TRAFIK

Omvärldsanalys

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.



Omvärldsanalys

Ändringar i lagstiftningen

Kommunerna har fortsättningsvis principiellt *planläggningsmonopol*, men i och med att Markanvändnings- och bygglagen förnyades 2025, så försvagades kommunernas möjligheter att styra byggandet på *oplanerade* områden med bara hjälp av byggnadsordningen, där *landskapsplanen* och *NTM-centralen* styr.

Som en följd av kommande lagändringar kommer planhierarkin att förskjutas: generalplanen övertar landskapsplanens styrningsverkan vad gäller t.ex. handelsområden. Möjligheterna att bygga anläggningar för den gröna omställningen *utan detaljplan* förstärks och kommunernas möjligheter att inlösa mark försämras och inlösningslagstiftningen ändras.

Välfärdsområdesreformen försämrade märkbart kommunens möjligheter att påverka servicenätet och ständiga ändringar i kommunandelarna och tjänsters och utbildningars finansieringsmodeller kombinerat med stora förvaltningsreformer (LVV och EVK) påverkar också direkt markanvändningen.



Omvärldsanalys

Megatrender

- Utbildning och arbetsliv: *Digitalisering och automatisering*
- Kommunerna måste anpassa sig till *klimatförändringens* effekter, såsom översvämningar och extremväder, samtidigt som de arbetar för att minska utsläpp och övergå till hållbara energikällor
- *Grön omställning*: Krav på hållbar stadsutveckling, energieffektivitet och cirkulär ekonomi blir allt viktigare och påverkar kommunernas infrastrukturplanering och ekonomiska prioriteringar
- *Förändrade värderingar*: Ökade krav på jämställdhet, mångfald och medborgardeltagande, men också en stark privatiseringstrend med minskade kommunala påverkningsmöjligheter
- Ändringar i boendepreferenser: fortfarande stark urban fokus, men också *Cittaslow*-mottrender, trädgårdsstäder, 15 min city etc.



Konkreta markanvändningsåtgärder

- Produktionen av företags- och fritidstomter kräver en aktiv och strategisk markanskaffning baserad på långsiktiga mål dvs. generalplanen tydligt ska visa var staden planerar områden för företag, handel, fritidsboende och "nyturism"
- Kulturellt värdefulla miljöer och landskap skyddas och bevaras genom att flexibelt tillåta nya användningsändamål och utbyggandet av dem
- Omställningsprojekt som påverkar landskapet eller har en negativ inverkan på klimatet och miljön förbjuds på värdefulla skyddsområden
- Nya bostäder för fast boende utanför detaljplanerade områden bestäms enligt byggnadsordningens karta (eller i generalplanen?)
- Områden för "nyturism" inbegriper aldrig fast boende
- Skogs- och jordbruksområden som anses besitta höga natur- eller kulturvärden utmärks som sådana i generalplanen och anges enligt deras kompensationsvärde (kolsänka, återställning, översvämning, avrinning)
- Detaljplanerade centrum- och byaområdets attraktionskraft och fastigheters värde understöds genom olika flexibla generalplanebestämmelser (C1, C2, AT1, AT2) samt genom områdesvisa undantag som främjar användningen, utvecklandet och underhållet av befintliga byggnader, t.ex: tilläggsbyggrätt i samband med senioranpassning, bostäder kan omställas för tjänster, service och inkvartering etc.



Strategiska styrdokument

Till de av stadens strategiska målsättningar och andra styrdokument som bör jämkas med generalplanen hör i alla fall:

- Utvecklingsbilden 2050
- Raseborgs strategi 2022-25/ **2025-29**
- Velfärdsplan 2024-2025
- Raseborgs stads energi- och klimatprogram
- Markpolitiska programmet 2019/ **2025**
- Raseborgs skogsplan 2024-34
- Bostadspolitiska programmet 2022-25
- Servicenätverksutredningen (också välfärdsområdets)
- Jämställdhets- och likabehandlingsplan 2019





RASEBORG
RAASEPORI

Omvärldsanalyser

- Aktuella megatrender
- Demografisk prognos
- Förestående ändringar i bygg- och markan-vändningslagstiftningen
- Skatteintäktsanalys
- Nationell säkerhetsanalys
- Klimatförändrings- och koldioxidneutralitet



Regionala och nationella program

I generalplanearbetet utnyttjas åtminstone följande regionala och nationella utredningar och program:

- Selvitys vihreän siirtymän hankkeiden maankäyttötarpeista Uudellamaalla
- Uudenmaan työllisyyden tiekartta 2030
- Profilerna för små centrum i Nyland
- Uudenmaan logistiikkaselvitys 2023
- Hiilensidonta Uudenmaan kuntametsissä
- Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt



Helheter som bör utredas

Kulturlandskapet och byggnadsbeståndet (tillsammans med LUM)

- Inventering av byggnadsbeståndet
- Identifiering av värdefulla kulturmiljöer
- Fornminnen och arkeologiska fynd

Natur och miljöutredningar (tillsammans med Miljövården)

- Grundvattenområden
- Skärgårdshavets värdefulla naturområden
- Värdefulla naturområden
- Skogsområden (ekonomi, rekreation, skydd, kompensationsskog)
- Raseborgs dagvattenvision
- Återställbara miljöer
- Gröna omställningsområden (solkraft, väte- och geotermisk produktion, kolsänkor etc.)

Boende- och servicenätsutredningar (med Fastighets- och investeringsavdelningen)

- Bostadsmarknadsanalys
- Servicenätsanalys (skola, fritid, idrott, kultur, annat)



Helheter som bör utredas

Näringslivsutredningar (tillsammans med Avdelningen för Näringsliv och delaktighet)

- Arbetskrafts och -marknadsanalys
- Industri- och logistiktomtsanalys
- Energiproduktionsområdesanalys
- Turismnäring och -serviceanalys
- Dagligvaruhandels- och servicenätverksanalys

Trafik- och infrautredningar (tillsammans med Avdelningen för Samhällsteknik)

- Tågtrafiken
- Landsvägsprojekt
- Vatten- och avloppsnätet
- Dagvatten, översvämning och avrinning
- El- och datanätet
- Farlederna
- Person- och kollektivtrafikstudier
- Gång- och cykeltrafiksnätverken





RASEBORG
RAASEPORI

Temakartor

Oplanerade stränder

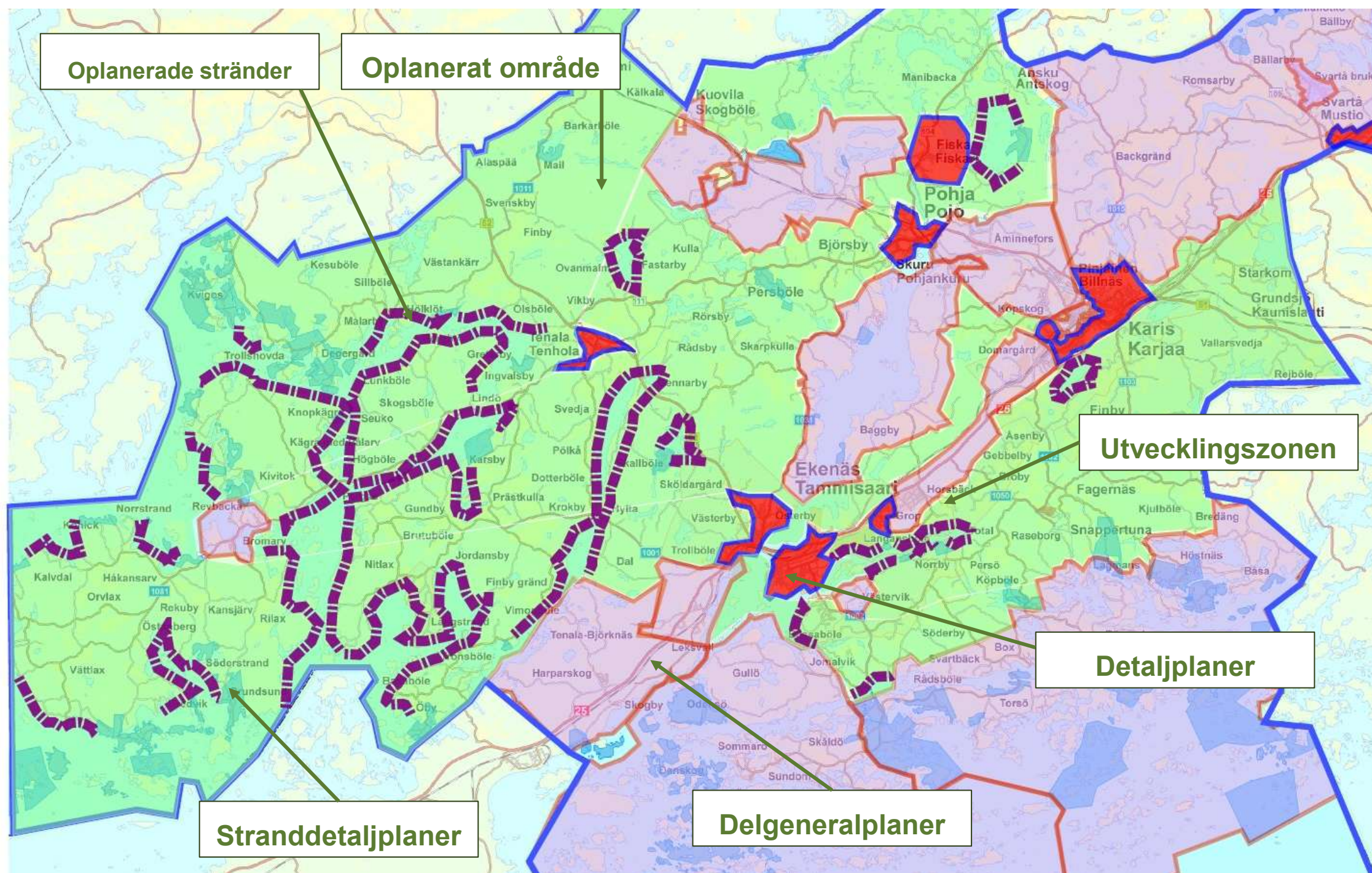
Oplanerat område

Utvecklingszonen

Detaljplaner

Stranddetaljplaner

Delgeneralplaner



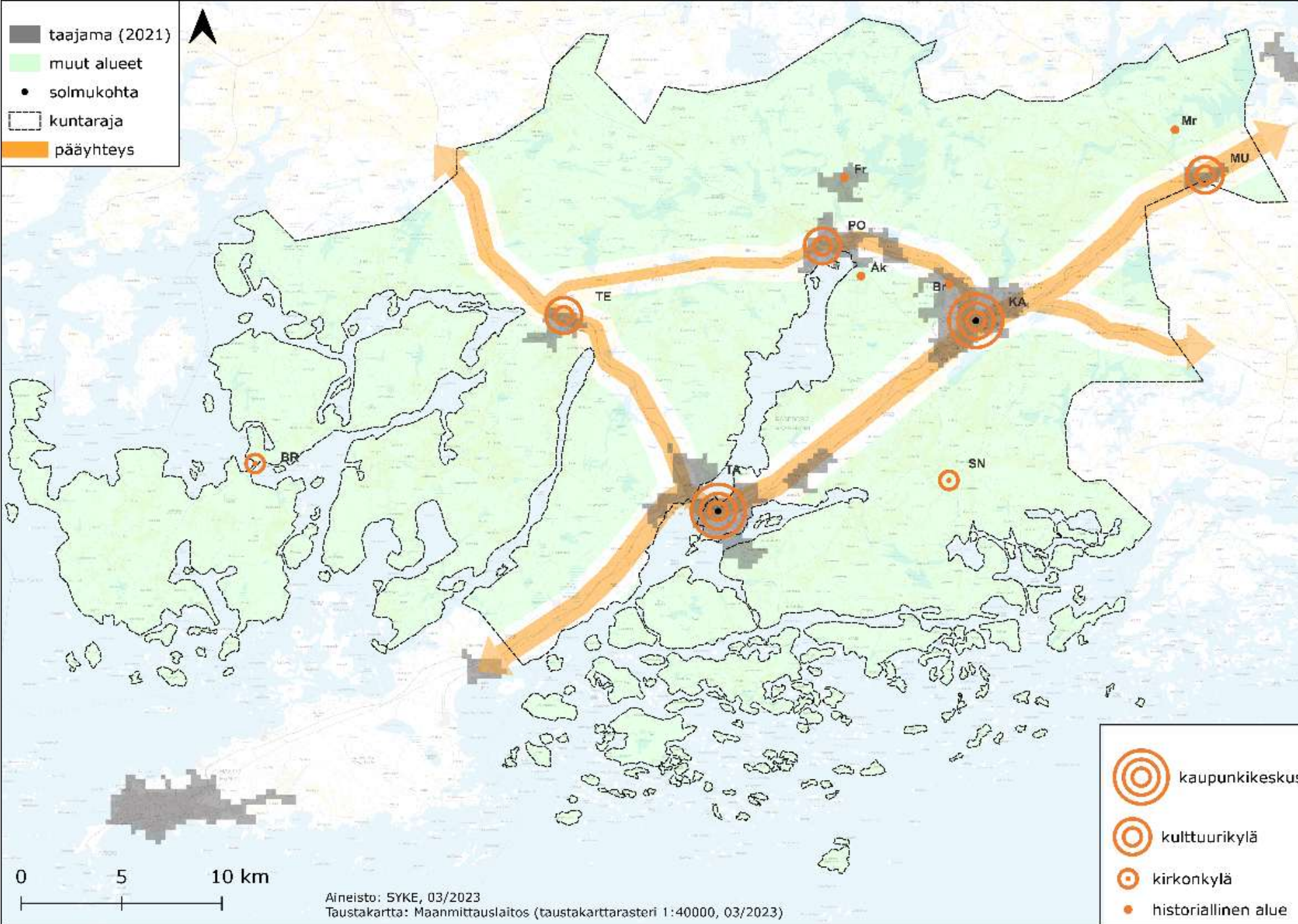


TEMA

BOENDE och SERVICE

Målsättningar

Åtgärder





TEMA

NÄRINGSLIV

Målsättningar

Åtgärder



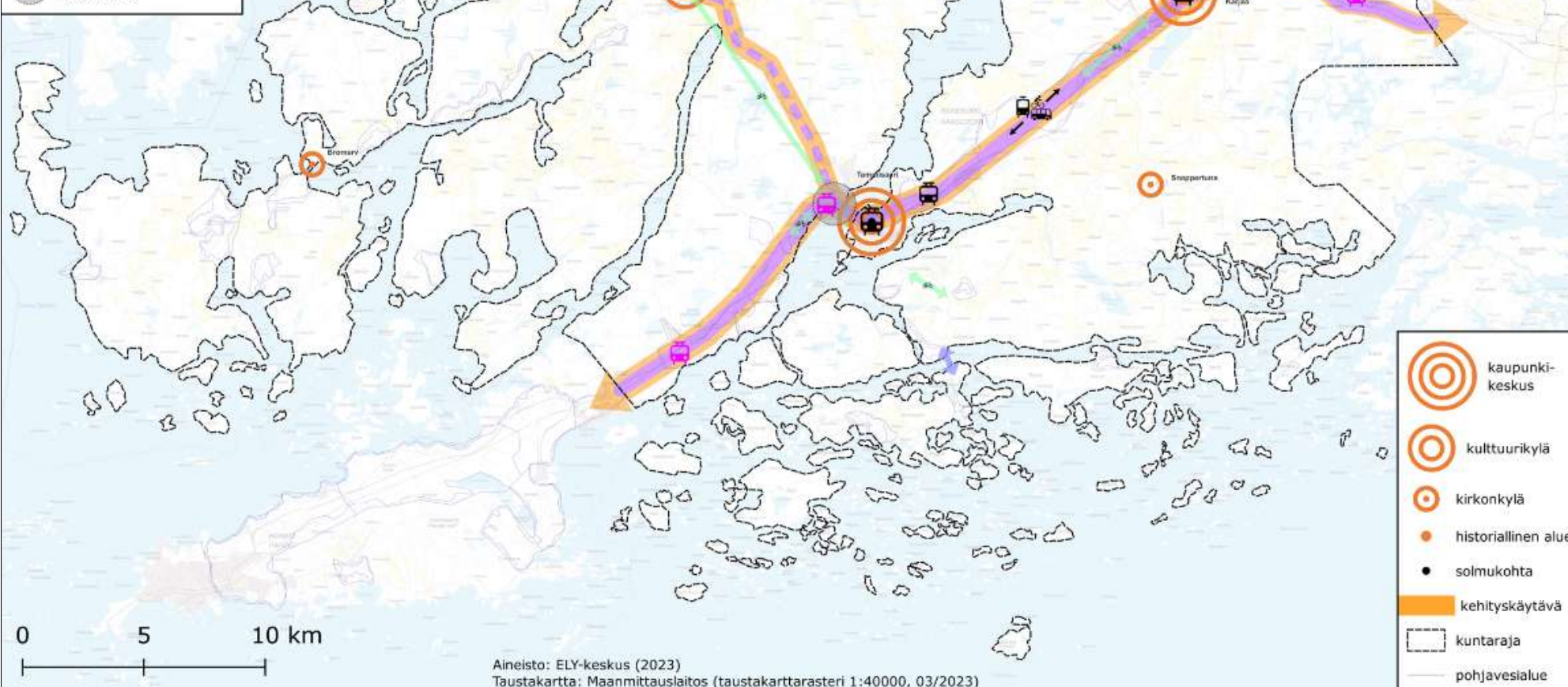
TEMA

TRAFIK

Målsättningar

Åtgärder

- laulukäytävä
- liityntäliikenne ja kunnan sisäiset matkaketjut
- pyöräliikenteen yhteystarve
- yhteystarve saaristoon
- juna-asema solmukohtassa
- Dragsvik
- seisake, käytössä ollut / harkittava
- kestävän liikenteen pääyhteys
- kehitettävä liittymäalue



Aineisto: ELY-keskus (2023)
Taustakartta: Maanmittauslaitos (taustakarttarasteri 1:40000, 03/2023)



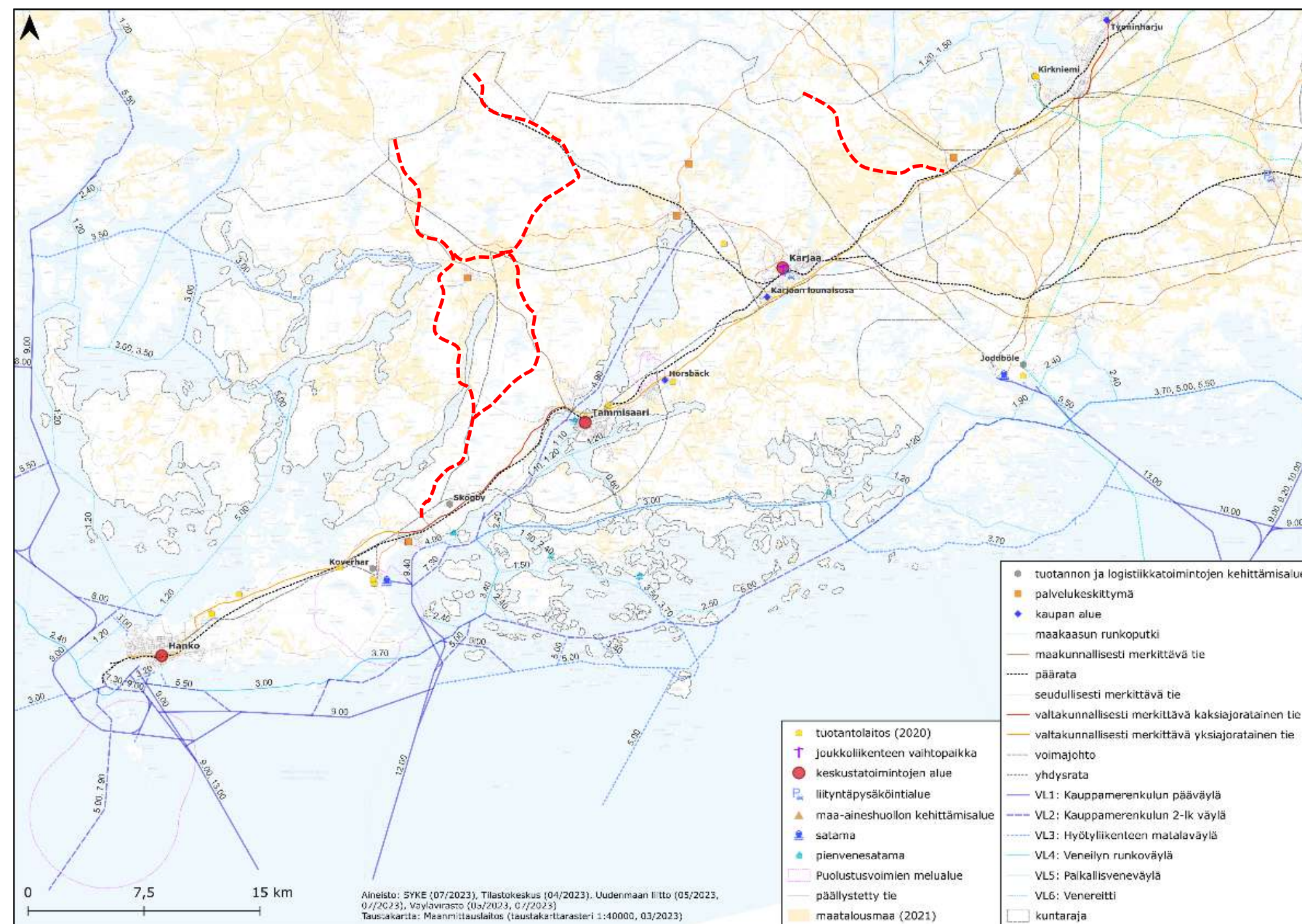
TEMA

INFRA och ENERGI

Målsättningar

--- Reservationer kring vätgasrören

Åtgärder



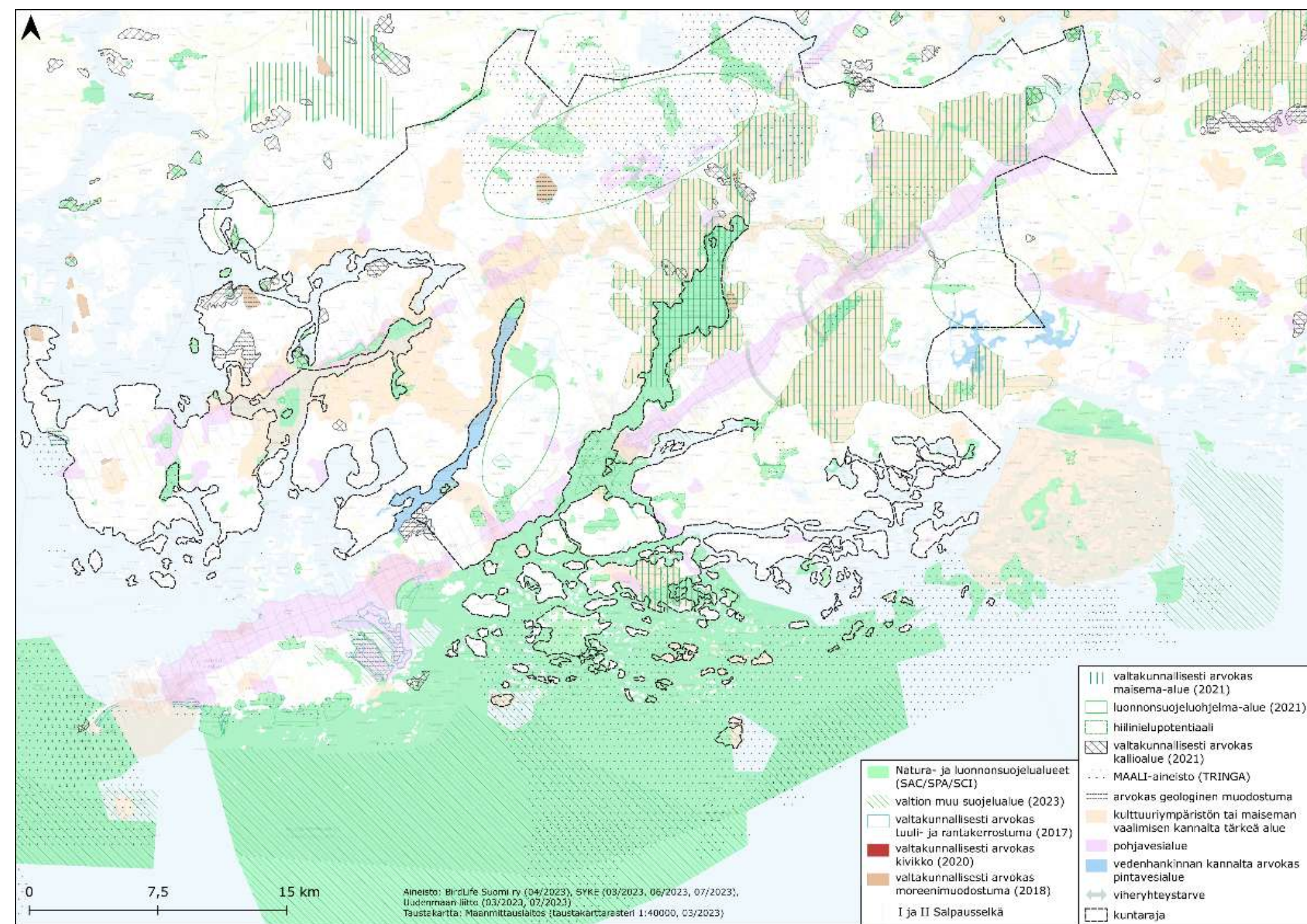


TEMA

NATUR och MILJÖ

Målsättningar

Åtgärder



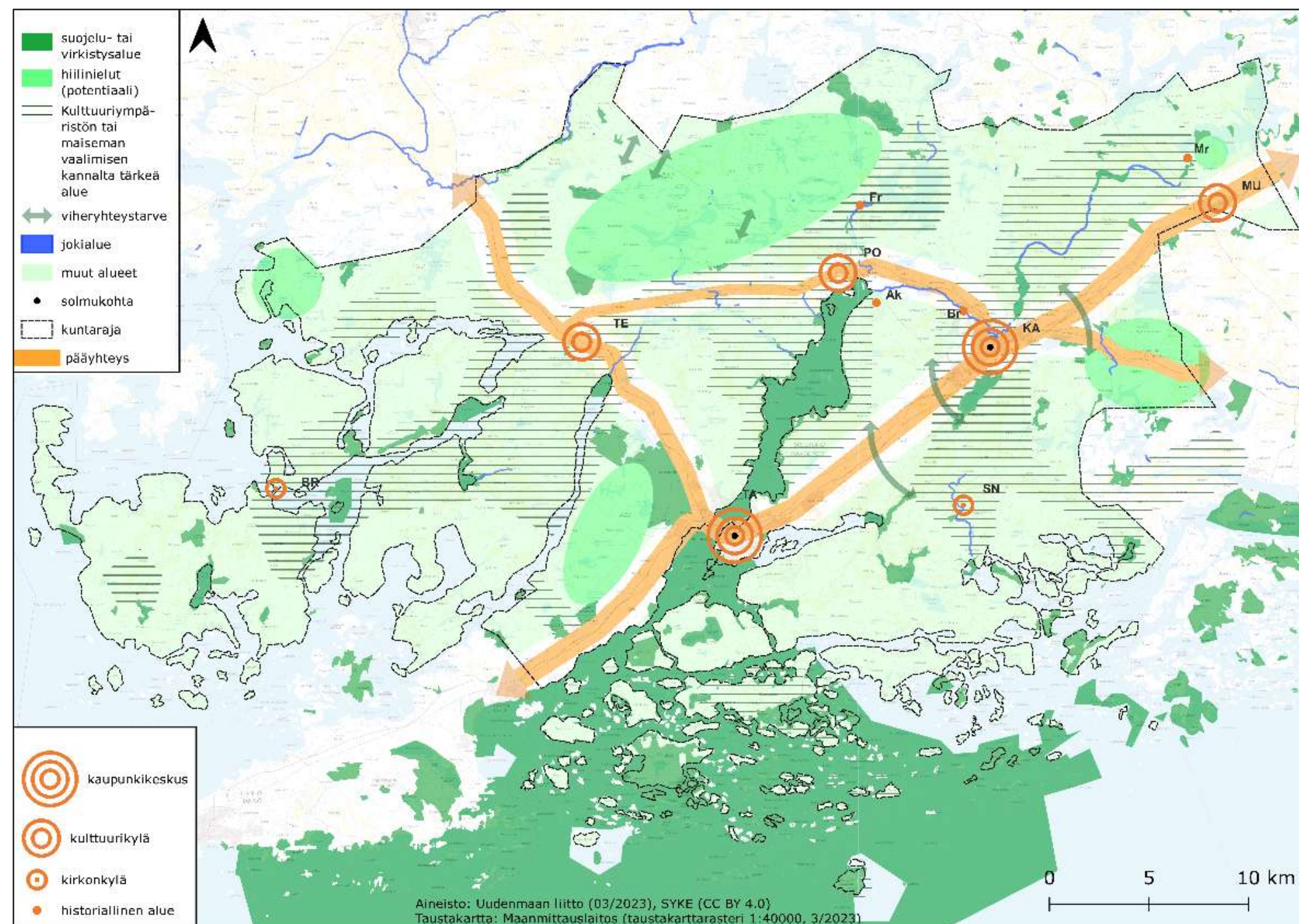


TEMA

NATUR och MILJÖ

Målsättningar

Åtgärder





TEMA

KULTUR och LANDSKAP

Målsättningar

Åtgärder

