

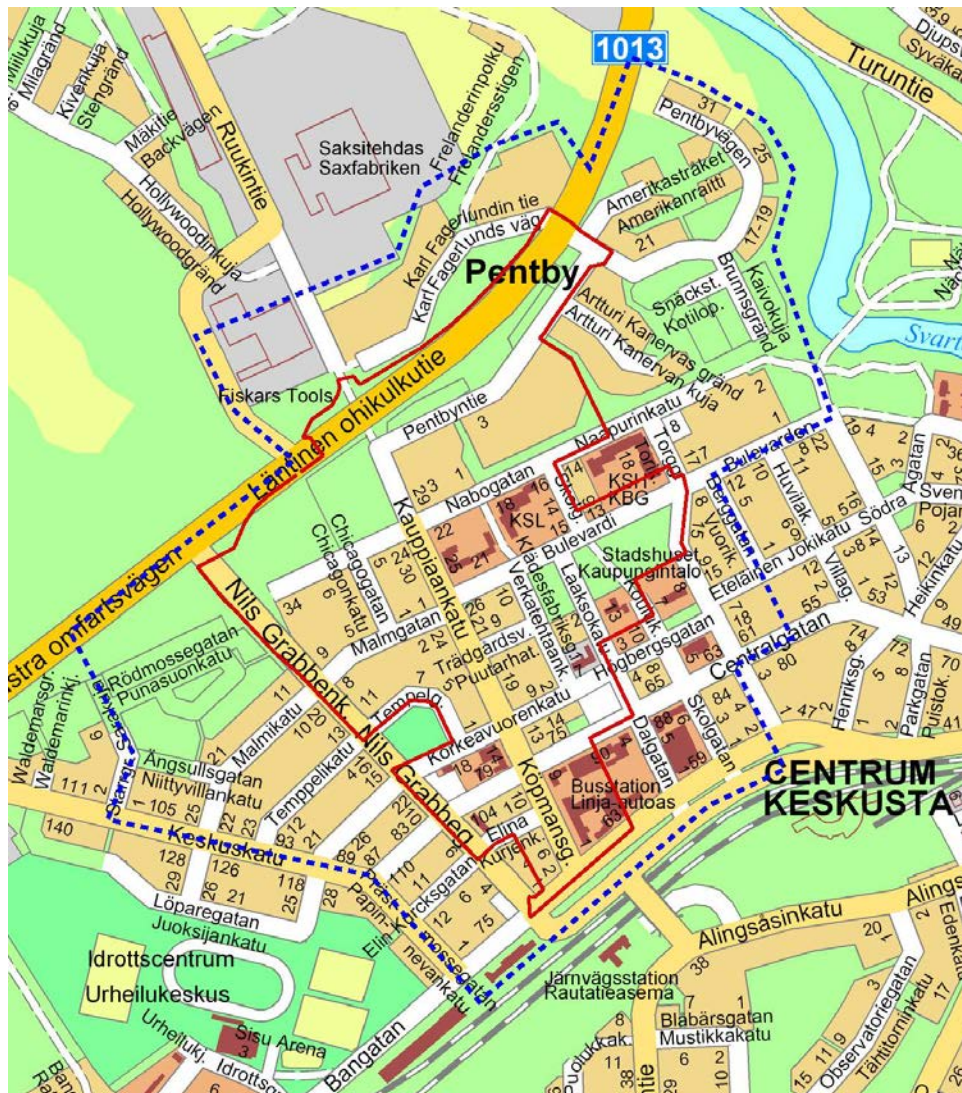
# RASEBORG RAASEPORI

## Karis centrum – Köpmansgatan

### Detaljplan

Enligt § 63 i markanvändnings- och bygglagen

### Program för deltagande och bedömning



På bilden har planeringsområdet anvisats med streckad röd linje och närlinfluensområdet med streckad blå linje.

26.3.2014

Uppdaterad: 21.12.2016

15.2.2018

16.1.2020



## 1. Allmänt

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller en beskrivning i huvuddrag över planområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill framgår också förfarandet för deltagande och bedömning för projektet och intressenterna. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. Initiativ och planeringsbehov

Detaljplanens ändringsarbete påbörjas på initiativ av Raseborgs stad utgående från det planlägningsprogram som stadsfullmäktige har godkänt. I planlägningsprogrammet är projektet antecknat för åren 2014–2020 med namnet Karis centrum – Köpmansgatan. Målsättningen med planändring är ökning av invånarantalet med 400 till 500 personer. Områdets gällande byggplaner är till en stor del föråldrade och möjliggör inte förnyelse av Karis centrum, placering av nya servicefaciliter och modernt byggande.

## 3. Planeringsområde

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

Arealen på området för planändring är cirka 30 ha.

Planområdet täcker enligt i stadsdelen 51 gällande detaljplaner kvarteren 3-6, i kvarteret 7 tomterna 1-4, 6-7, 13 och 15, kvarteren 26-29, 31-33, samt i kvarteret 34 tomterna 3–5 och i kvarteret 2 tomten 1. Kvarteren 45 - 48 i stadsdelen Pojo i den gällande detaljplanen. Till området hör även gatu- och grönområden samt områden för allmän väg.



*Bild 1. Området från luften år 2016. Planområdet märkt med en röd linje.*



#### 4. Målsättningar

Målsättning med planändringen är att uppdatera områdets detaljplaner för affärsverksamhets, kontorsutrymmenas, servicens, boendets och parkeringsplatsernas del.

Den centrala målsättningen är att utveckla markanvändningen på centrumområdet i Karis och övrig funktionell förnyelse. De kommersiella och offentliga tjänsterna i centrum ska tryggas och det ska bli möjligt att etablera nya tjänster där. Planen kommer att fästa uppmärksamhet på tillräckliga parkeringsmöjligheter, deras placering och kvalitet så att målen för framför allt de kommersiella tjänsterna i centrum ska kunna förverkligas. Placeringen av de nya tjänsterna i centrum kräver nya flexibla och tydligare trafikförbindelser och parkeringsplatser både inom området och utanför det.

Planen ska fokusera på trafiklösningar i centrum. I samband med planläggningen kommer man att utreda området kring korsningen Bangatan - Dalgatan, parkeringsplatserna för dagligvaruaffärer och förbindelserna till järnvägsstationen. Lokal tillgång till buss- och tågtrafik granskas i samband med planläggningen. Man kommer att betona speciellt cykel- och gångbaneförbindelserna. Den mest betydande trafikmässiga utmaningen i planen är hur man jämkar samman fordonstrafiken med cykel- och gångbanor och parkering då trafiksäkerheten spelar en central roll i planeringen.

Planen ska klargöra placeringen av servicebostäder i planens norradel på ett obebyggt område, mellan Nabogatan och Västra omfartsvägen.

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

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

#### 5. Planeringens utgångsläge

##### Nationella mål för markanvändning

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

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

### Landskapsplan för Nyland

Landskapsplanen som täcker hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

Planområdet är i Nylands landskapsplan anvisat som ett område för tätortsfunktioner och området Karis centrum har också beteckningen för centrumfunktioner. Planområdets södra del ligger enligt landskapsplanen på grundvattenområde.

### Etapplandskapsplan 2


Etapplandskapsplan 2 har i mars 2013 godkänts på landskapsfullmäktige och väntar på fastställande av miljöministeriet.

Beteckningen för centrumfunktioner har i etapplandskapsplanen 2 upphävts och ersatts av en ny beteckning för centrumfunktioner som möjliggör placeringen av totalt 30 000 v-m2 storenheter av detaljhandel på Karis centrumområde. Beteckningen för ett område som ska förtätas har lagts till i etapplandskapsplanen gällande Karis centrumområde. Planområdet ligger i sin helhet på detta område. Beteckningen för ett område som ska förtätas anvisas för en tätort som stöder sig på hållbart trafiksystem. Området ska utvecklas effektivare än andra områden på tätorten och så att den stöds av kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik.

### Etapplandskapsplan 4

Den fjärde etapplandskapsplanen trädde i kraft i augusti 2017.

I etapplandskapsplan 4 anvisas inga nya beteckningar till området för Karis centrum. Ändringar gjordes inte heller i de beteckningar som anvisas till området i de tidigare landskapsplanerna.

 Uudenmaan liitto Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017  
Njlands förbund

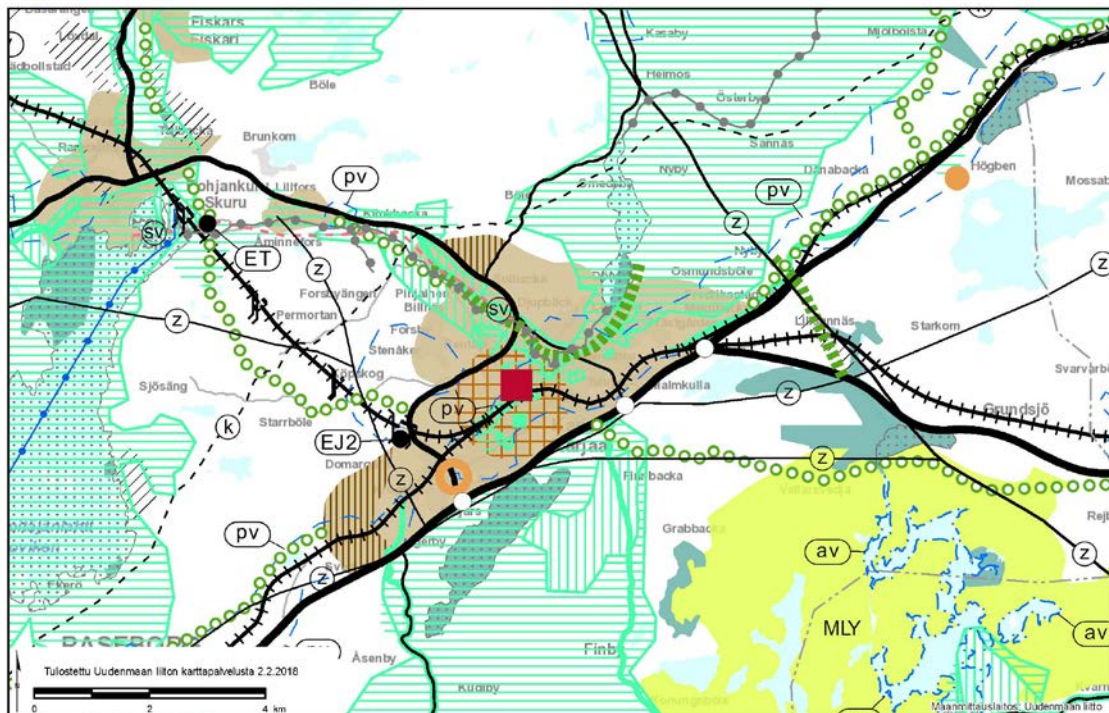


Bild 2. Utdrag ur landskapsplanssammanställning för Nyland



### Generalplan

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

I delgeneralplanen för Karis centrum har planeringsområdet till största delen anvisats som områden för bostadsvåringshus samt affärer och kontor.

Planområdet upptar också busstationens område och områden för allmänna byggnader såsom ett område av byggnader för social verksamhet och hälsovård; Karis hälsovårdscentral.

Delgeneralplanen upptar 8 st objekt som är märkta med sr. (En byggnad som är av vikt arkitektoniskt, historiskt eller för bevarande av stadsbilden. I detaljplanen ska byggnaden skyddas eller bestämmas om hur byggnaden skyddas.) Av dessa har fem omnämnts i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och miljö i västra Nyland (1993):

1. Betel-kapellet, objekt 24
2. Tempelgatan 7, objekt 22
3. Folkets Hus Rientola, objekt 25
4. Köpmansgatan 29, objekt 61

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

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

### Detaljplan

Det område som ska planläggas har 25 separata gällande detaljplaner och detaljplaneändringar:

- 1-100, fastställd 24.11.1934
- 98-100, fastställd 22.10.1973
- 110-100, fastställd 1.12.1976
- 119-100, fastställd 13.3.1979
- 120-100, fastställd 16.8.1979
- 124-100, fastställd 7.11.1979
- 126-100, fastställd 15.1.1980
- 128-100, fastställd 4.7.1980
- 137-100, fastställd 15.1.1981
- 146-100, fastställd 10.10.1983
- 149-100, fastställd 16.12.1984
- 158-100, fastställd 21.7.1986
- 159-100, fastställd 13.10.1986
- 174-100, fastställd 19.9.1988
- 176-100, fastställd 21.3.1989
- 193-100, fastställd 25.11.1992



- 204-100, godkänd 16.6.1997
- 210-100, fastställd 24.1.2000
- 215-100, fastställd 31.7.2001
- 230-100, godkänd 20.6.2005
- 241-100, fastställd 3.1.2007
- 252-100, fastställd 29.10.2008
- 348-100, fastställd 13.8.2006
- 343-100, fastställd 18.1.2009
- 917-72, fastställd 2.2.2009

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 14.5.2018 och den trädde i kraft 5.7.2018.

### Tomtindelning och fastighetsregister

Största delen av tomterna har införts i Raseborgs stads fastighetsregister. Lantmäteriverket svarar för registerföringen av tomterna inom före detta Pojo kommuns område. Det område som ska planläggas införs i sin helhet i Raseborgs stads fastighetsregister i samband med planens verkställighet.

### Byggnadsförbud

Området är inte belagt med byggnadsförbud.

### Markägoförhållanden

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

### Naturmiljön

Området är huvudsakligen bebyggt och områden i naturtillstånd finns inte.

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

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

Områdets växtlighet består mestadels av parkartat planterade växter. I områdets västra del, i hörnet av Nils Grabbegatan och Högbergsgatan, omgiven av Tempelgatan, finns en obebyggd tomt, vars areal är drygt 6 000 m<sup>2</sup> och som består av skogsområde med berg.

Planeringsområdets södra del ligger på grundvattenområde.



### Den byggda miljön

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

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

### Kommunaltekniken

Området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

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

För planområdet berör följande utredningar:

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

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





## 7. Markanvändningsavtal

Innan planeförslaget godkänns i fullmäktige kommer man att ingå markanvändningsavtal med de markägare inom planområdet, vars fastigheter kommer att kännbart stiga i värde till följd av detaljplaneändringen.

## 8. Intressenter

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

Intressenter är åtminstone:

- Markägare och legotagare på området och angränsande områden
- Invånare, företag och föreningar på området i dess omedelbara närhet
- För trivseln och utvecklingen i Karis centrum samtliga invånare i stadsdelen Karis
- Myndigheter som Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands museum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- Trafikverket, Karis telefon Oy, Caruna Oyj, Raseborgs vatten, Ekenäs energi
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet åtminstone:  
Samhälstekniska nämnden  
Miljö- och Byggnadsnämnden  
Social- och Hälsovårdsnämnden  
Bildningsnämnden  
Fritidsnämnden

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

## 9. Informationen och organiseringen av deltagande och växelverkan

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

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

Därtill kungörs åtminstone att planen har anhängiggjorts i en lokal tidning:

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

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



Beredningsmaterialet för detaljplaneändring framläggs till offentligt påseende i minst 30 dagar på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Intressenter och kommunmedlemmar har också en möjlighet att skriftligt framföra sin åsikt i ärendet.

Om beredningsmaterialet till detaljplaneändring kommer att ordnas ett allmänt möte, där utkastet för området presenteras. Om det allmänna mötet informeras separat.

Förslaget till ändring av detaljplanen framläggs till offentligt påseende i minst 30 dagar på stadsplaneringsenheten, adress: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens hemsida, adressen [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Under framläggningstiden kan intressenter och kommunmedlemmar göra skriftliga anmärkningar om förslaget. I förslagsfasen ordnas vid behov ett allmänt möte.

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

## 10. Myndighetssamarbete

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

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

## 11. De verkningar som ska utredas och metoderna för konsekvensbedömningen

Som en del av planeringen kommer man att utvärdera konsekvenserna av ändringar i byggnadsplanerna. Syftet med utvärderingen av konsekvenserna är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet.

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

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

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



## 12. Planläggningens gång

Program för deltagande och bedömning:

- planläggningsnämnden för kännedom och till påseende våren 2014

Planens beredningsmaterial:

- planutkast framläggs till påseende Januari 2017
- om planutkastet hålls ett möte för allmänheten Januari 2017

I Planförslag:

- planförslaget utarbetas våren-hösten 2017
- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende våren 2018
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten våren 2018

II Planförslag:

- planförslaget utarbetas 2018 - 2019
- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende våren 2020
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten våren 2020

Godkännandet av planen:

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget hösten 2020

Verkställandet av planen:

- planprojektet 2014 - 2020
- byggandet, kompletterandet av planområdet 2021 -

## 13. Kontaktuppgifter och respons

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tfn 019 289 3842  
epost: [leena.kankaanpaa\(at\)raseborg.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raseborg.fi)

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tfn 019 289 3843  
epost: [simon.store\(at\)raseborg.fi](mailto:simon.store(at)raseborg.fi)

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

Raseborgs stad  
Stadsplaneringsenhet  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

eller per e-post till adressen [planlaggning@raseborg.fi](mailto:planlaggning@raseborg.fi)  
eller till adresserna för ovan nämnda kontaktuppgifter.