

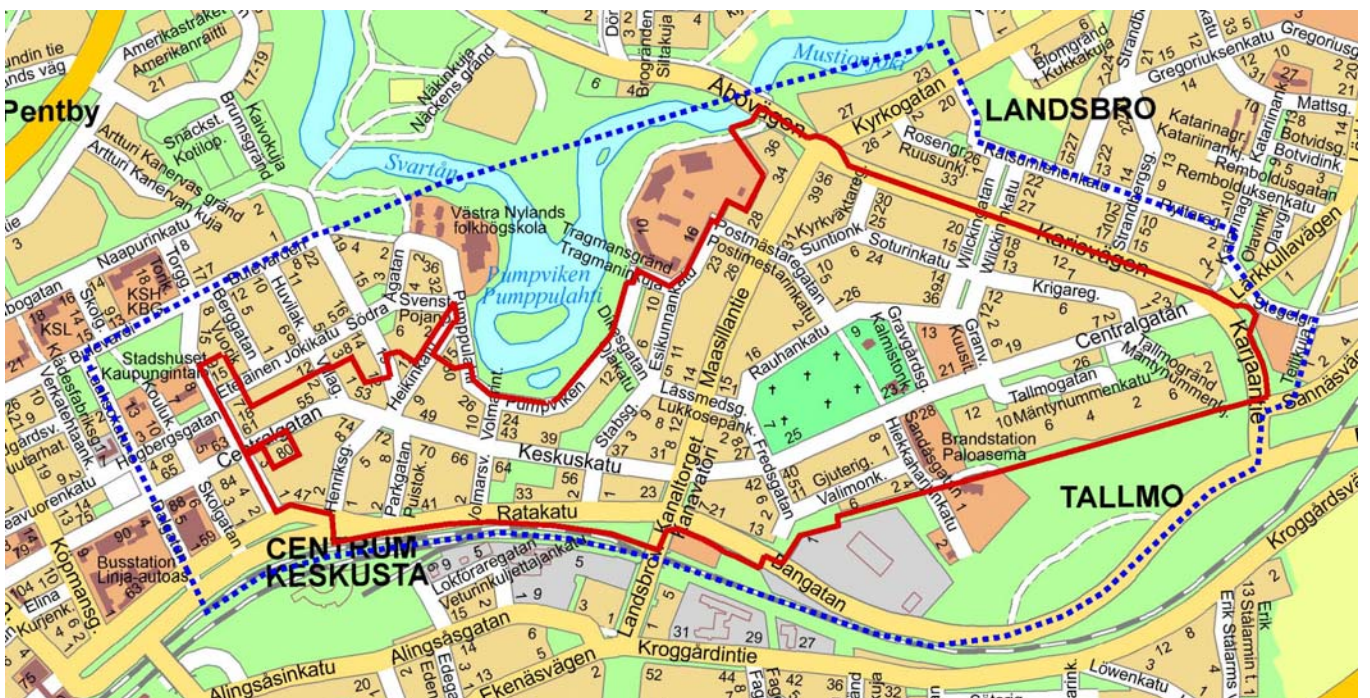


# RASEBORG RAASEPORI

## Torggatan – Tallmo

### Detaljplan

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



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





## 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 stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, under hela planläggningstiden.

## 2. Initiativ och planeringsbehov

Detaljplanens ändringsarbete påbörjas på initiativ av Raseborgs stad utgående från det planlägningsprogram som stadsstyrelsen har godkänt. I planlägningsprogrammet är projektet antecknat för åren 2014–2015 med namnet Torggatan - Tallmo. Målsättningen med planändringen är att öka invånarantalet med 50 till 100 personer.

Områdets gällande detaljplaner är till en stor del föråldrade och möjliggör inte förnyelse, förtätande och modernt byggande av området.

Kommunen är förpliktad att bedöma detaljplanens aktualitet i enlighet med § 60 i markanvändnings- och bygglagen.

## 3. Planeringsområde

Planområdet ligger i Karis och omfattar del av det östra centrumområdet. Det bildas ett planområde mellan Torggatan och Karisvägen med Bangatan som södra gräns och Pumpviken som norra gräns. Arealen på området för planändring är cirka 54 ha. Planområdet täcker enligt i stadsdelen 51 gällande detaljplaner kvarteren 15 ja 16, samt i kvarteret 12 tomterna 3-8 och 12, i kvarteret 13 tomterna 1-4 och 8, i kvarteret 14 tomterna 2-3, i kvarteret 17 tomterna 3-6 och 12-13, i kvarteret 18 tomten 1 och i kvarteret 23 tomten 3. I stadsdelen 52 gällande detaljplaner kvarteren 100-106, 108-111, 115-116, 118, 120, 124-125, 164-166 och 168. Till området hör även gatu- och grönområden samt andra allmänna områden.



*Bild 1. Områdets fastighetsbildning. Planområdet märkt med en röd linje.*

#### 4. Målsättningar

Det centralaste målet för planändringen är att uppdatera detaljplanerna för området. Markanvändnings- och bygglagens § 60 förpliktar kommunen att följa upp detaljplanernas aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade detaljplaner.

I planen kommer man att utreda möjligheten att förtäta området. Man letar efter områden som är lämpliga för att förtätas, genom att bevara och understryka områdets uppsyn och stämning.

Det tilläggsbyggande som eventuellt anvisas i planen kommer att genomföras genom att förbättra stadsbilden och kvaliteten på miljön. I detaljplanen eftersträvas en förnuftig tomtbildning genom att undvika att byggplatser styckas. På området kommer att gynnas vidsträcktare och enhetligare områdeshelheter.

Till de centralaste målen för planen hör att upprätthålla nätverket av gång- och cykeltrafikleder. Man strävar också att utveckla och förbättra nätet. Samtidigt granskas rekreativsmöjligheterna på området och särskild uppmärksamhet fästs vid friluftslederna.

I planen granskas gatunätets utrymmesreserveringar med tonvikten på områdets huvudleder.

Området är delvis en byggd kulturhistorisk miljö av betydande riksintresse och en kulturmiljö av landskapsintresse. Centrala mål för planen är att beakta och bevara





dem. 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, av vilka Karis kapell och församlingshemmet är belägna på planområdet.
2. Området för Västra Nylands yrkesskolas området, som gränsar till planområdet.

En del av planområdet utgör också en värdefull kulturmiljö av intresse för landskapet:

1. Svartådalens kulturlandskap; Karis, Pojo

### Nylands landskapsplan

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 planområdet har delvis anvisats också som ett område för centrumfunktioner.

Planområdet ligger enligt landskapsplanen på grundvattenområde. Norra delarna av planområdet har dessutom betecknats som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården och i denna del av planen har man också antecknat behovet av grönförbindelse. Nord-nordvästra delen av planområdet avgränsas av Karisvägen, som har i landskapsplanen anvisats som en väg som är viktig med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

Planområdet gränsar också till Svartån, som har i landskapsplanen anvisats som en å som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

### Etapplandskapsplan 2.

Etapplandskapsplan 2 har i mars 2013 godkänts på landskapsfullmäktige och fastställts av miljöministeriet 30.10.2014.

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. Planområdets västra delar ligger 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.



Bild 2. Utdrag ur landskapsplanssammanställning för Nyland. Planeringsområdet avgränsat med röd färg.

### Generalplan

Det område som ska planläggas ingår till största delen i Generalplan för Centrum, som har godkänts i Karis stadsfullmäktige 16.2.1987. Planen har inga rättsverkningar.

Största delen av området har i planen antecknats som småhusdominerat bostadsområde. I Landsbrovägens och Bangatans och Centralgatans omgivning har i generalplanen antecknats ett område för centrumfunktioner. På Tallmo-området finns både ett våningshusdominerat bostadsområde och i närheten av församlingshemmet specialområden och områden för offentlig service och förvaltning. I planen har Bangatan och Karisvägen antecknats som huvudvägar.

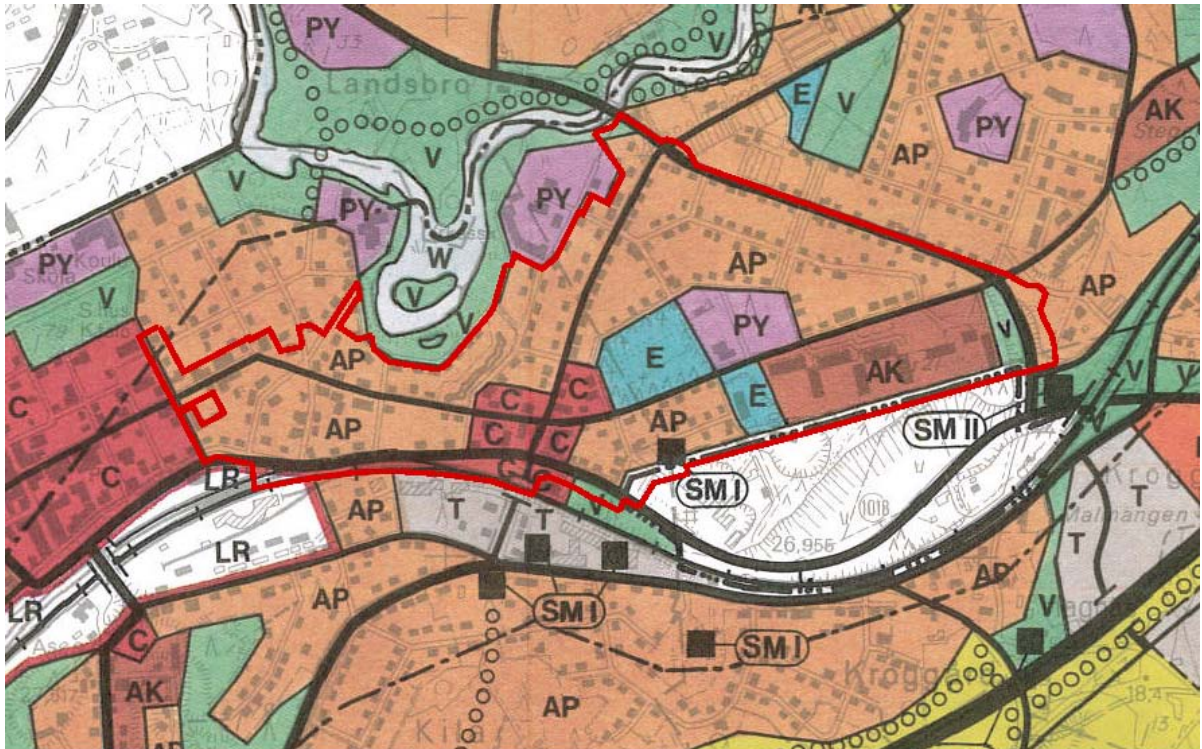


Bild 3. Utdrag ur Generalplan för centrum. Planeringsområdet avgränsat med röd färg.

Till sin västligaste del hör planområdet till delgeneralplanen för Karis centrum, som har fastställts av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen har rättsverkan. I delgeneralplanen för Karis centrum har planeringsområdet till största delen anvisats som områden för bostadsvåningshus. I områdets norra del finns också småhusområden och områden för servicestationsbyggnader. I de sydvästliga delarna av planområdet har antecknats några kvartersområden för affärs- och konstorsbyggnader. Delgeneralplanen för centrum har delvis blivit ofastställd på planändringsområdet.

I delgeneralplanen har för Parkgatans, Henriksgatans och Pumpvikens småhusområden i planen getts /s, på vilket områdets miljö bör bevaras. Delgeneralplanen upptar också 6 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 två omnämnts i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och miljö i västra Nyland (1993):

1. Centralgatan 45, objekt 18 a
2. Centralgatan 47, objekt 18 a

Övriga objekt på det område som ska planläggas och som har nämnts i inventeringen:

3. Detaljplanerna för Karis centrum och egnahemshusområden (Nils Grabbegatan/Torggatan-Bulevarden-Bangatan-Landsbrovägen), objekt 18
4. Landsbro -historiska broplats och slagfält, objekt 31
5. St Olofs kapell, församlingscenter ja begravningsplats, objekt 32





Bild 4. Utdrag ur Delgeneralplan för Karis centrum. Planeringsområdet avgränsat med röd färg.

### Detaljplan

Det område som ska planläggas har 29 separata gällande detaljplaner och detaljplaneändringar. Den äldsta planen är från år 1934. Karis första detaljplan och den nyaste detaljplaneändringen nr 226-100 har godkänts 2004.

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010 och den har trätt i kraft 19.8.2011.

### Tomtindelning och fastighetsregister

Området har införts i Raseborgs stads fastighetsregister.

### Byggnadsförbud

Området är inte belagt med byggnadsförbud.





### Markägoförhållanden

Området är till största delen i privat ägo. Dessutom äger församlingen mark på området. Raseborgs stads markinnehav på området är mycket blygsamt.

### Naturmiljön

Området är huvudsakligen bebyggt och områden i naturtillstånd finns inte.

Områdets växtlighet består huvudsakligen av parkmässigt planterad växtlighet. Alla grönområden är stadsparksmässigt skötta områden.

Då man rör sig på planområdet norrifrån söderut stiger terrängen från 12 meter vid Svartån upp till 45 meter vid Tallmo sandgrops norra kant.

Centralgatan, som genomkorsar området i öst-västlig riktning har inom hela planområdet ett höjdläge på ca 30 meter.

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde.

### Den byggda miljön

Planområdet har mestadels redan byggts i enlighet med de gällande detaljplanerna.

Området är till övervägande del dominerat av småhus. Byggnaderna på området är av olika ålder. De äldsta byggnaderna har uppförts redan år 1900 och de nyaste på 2000-talet.

I södra kanten av planområdet finns Tallmo höghusområde, vars äldsta hus har byggts redan 1969 och de nyaste år 1979.

Andra betydande och centrala bebyggda objekt på området är begravningsplatsen jämte kapell och församlingshem.

### Kommunaltekniken

Området är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

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

För planområdet har uppgjorts följande utredningar:

- Kulturhistoriska inventeringen av byggnader och miljö i västra Nyland, Västra Nylands regionplaneförbund 1993, Mikko Härö
- Byggnadsinventering till delgeneralplanen för Karis centrum, 1993

För planen kommer att utarbetas åtminstone:

- Inventering av det byggda kulturlandskapet



## 7. Markanvändningsavtal

Innan planeförslaget godkänns i fullmäktige kommer man möjligen 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 landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk, VR, Trafikverket, Ekenäs energi
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet

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 hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), och på stadens officiella anslagstavla.

Kungörelse om att en plan har anhängiggjorts publiceras 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 stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planläggningen.

Beredningsmaterialet för detaljplaneändring framläggs till offentligt påseende i minst 30 dagar på den officiella anslagstavlan i Front office, Ystadsgatan 3, 10600 Ekenäs och på stadsplaneringsavdelningen, 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 invånarmöte, 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 den officiella anslagstavlan i Front office, Ystadsgatan 3, 10600 Ekenäs och på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Under framläggningstiden kan intressenter och kommunmedlemmar göra skriftliga anmärkningar om förslaget.

I förslagsfasen ordnas vid behov ett allmänt invånarmöte.

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 2015

Planens beredningsmaterial:

- planutkast framläggs till påseende hösten 2015
- om planutkastet hålls ett möte för allmänheten, varom meddelas separat hösten 2015

Planförslag:

- planförslaget utarbetas hösten 2015-vintern 2016
- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende vintern-våren 2016
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten vintern-våren 2016

Godkännandet av planen:

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget 2016

Verkställandet av planen:

- planprojektet 2015 - 2016
- byggandet, kompletterandet av planområdet 2016 -

## 13. Kontaktuppgifter och respons

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn 019 289 3842  
epost: [leena.kankaanpaa\(at\)raseborg.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raseborg.fi)

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn 019 289 3843  
epost: [simon.store\(at\)raseborg.fi](mailto:simon.store(at)raseborg.fi)

Intressenter har enligt markanvändnings- och bygglagen rätt att innan planförslaget framläggs offentligt till påseende begära av den regionala NTM-centralen samråd om tillräckligheten för programmet för deltagande och bedömning.

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

Raseborgs stad  
Stadsplaneringsavdelning  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis

eller per e-post till adresserna för ovan nämnda kontaktuppgifter.