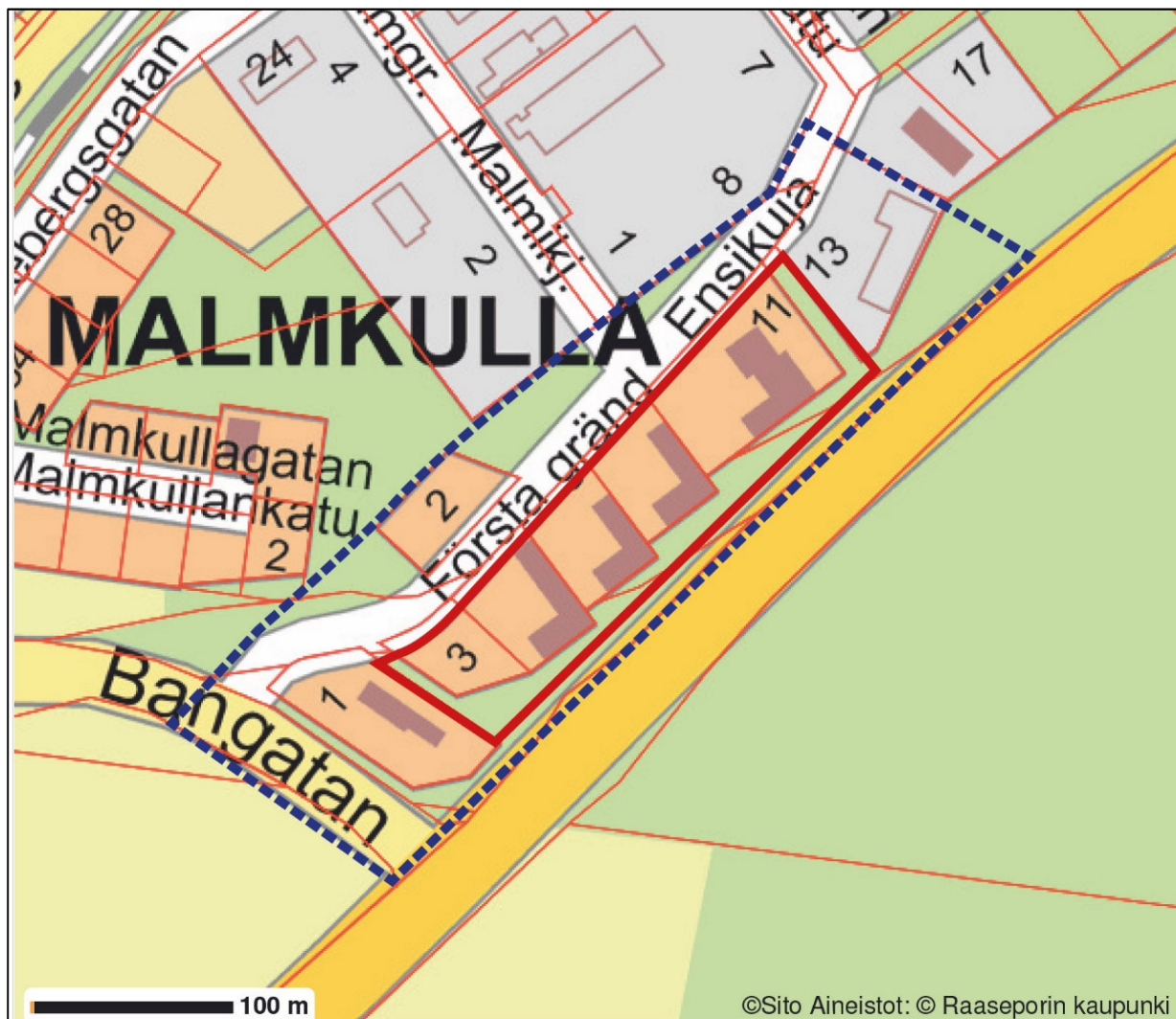




RASEBORG  
RAASEPORI



Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2019

Kommun / Kunta

**Raseborg / Raasepori**

Planens namn / Kaavan nimi

**Malmkulla affärsområde, detaljplaneändring  
Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos**

**Ändring av detaljplan / Asemakaavan muutos**

Planområdet omfattar kvarter 365 samt parkområden.

Kaava-alue käsittää korttelin 365 sekä puistoalueita.

Planen utarbetas av / Kaavan laatija

Raseborgs stad / Raaseporin kaupunki / Seppo Lamppu tmi

Plannummer / Kaavan numero

7782

## 1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, konsekvenser som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens webbplats [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. Initiativ och planeringsbehov

Planområdets privata markägare (Nice Group Oy) har tagit initiativet till ändringen av detaljplanen. Tomtarrangemangen och den nuvarande planbeteckningen tillåter inte att en stor detaljhandelsenhet placeras i området, och den nuvarande tomtindelningen medger inte heller någon effektivare placering av byggmassan eller områdesanvändning.

Följande affärstomter/fastigheter ingår i sin helhet i planområdet (västerifrån österut med början från affärstomterna):

1. 710-54-365-5 (1 682 m<sup>2</sup>, KL-3-tomt, byggrätt 500 vy-m<sup>2</sup>)
2. 710-54-365-1 (2 542 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
3. 710-54-365-2 (2 498 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
4. 710-54-365-3 (2 427 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
5. 710-54-365-6 (5 005 m<sup>2</sup>, KL-1-tomt, byggrätt 1 200 vy-m<sup>2</sup>)

Samt delar av följande fastigheters:

6. ett ca 3 105 m<sup>2</sup> (1 858 m<sup>2</sup> + 1 247 m<sup>2</sup>) stort område av fastigheten 710-633-1-38 (i den gällande detaljplanen har dessa områden anvisats som VP-områden, stadens områden)

## 1. Johdanto

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

## 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt kaava-alueen yksityinen maanomistaja (Nice Group Oy). Alueen tonttijärjestelyt sekä nykyinen kaavamääräys eivät salli vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista alueelle eikä nykyinen tonttijako mahdollista rakennusmassan tehokkaampaa sijoittelua tai alueen käyttöä.

Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan liiketontit/kiinteistöt (lueteltu lännestä itään alkaen liiketonteista):

1. 710-54-365-5 (1682 m<sup>2</sup>, KL-3-tontti, rakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup>)
2. 710-54-365-1 (2542 m<sup>2</sup>, KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m<sup>2</sup>)
3. 710-54-365-2 (2498 m<sup>2</sup>, KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m<sup>2</sup>)
4. 710-54-365-3 (2427 m<sup>2</sup>, KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m<sup>2</sup>)
5. 710-54-365-6 (5005 m<sup>2</sup>, KL-1-tontti, rakennusoikeus 1200 k-m<sup>2</sup>)

Sekä osat kiinteistöistä:

6. n. 3105 m<sup>2</sup>:n (1858 m<sup>2</sup> + 1247 m<sup>2</sup>) suuruinen alue kiinteistöistä 710-633-1-38 (alueet osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa VP-alueiksi, kaupungin alue)

7. ett ca 1 401 m<sup>2</sup> (43 m<sup>2</sup> + 1 358 m<sup>2</sup>) stort område av den upphörda allmänna vägen 710-895-99-0 (registrerad 19.4.1990, VP-område i den gällande detaljplanen, stadens område).

Mätt på planutkastkartan är hela ändringsområdet sammanlagt ca 1,8687 ha. Arealen kommer att preciseras i planförslagsskedet.

Kvartersområdena är privatägda och det är markägaren (Nice Group Oy) som tagit initiativ till ändringen av detaljplanen. Alla kvartersområden som ingår i planen har byggts. De övriga områdena är parkområden (VP). Parkerna ägs av Raseborgs stad.

Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta planändringen behandlades i Raseborgs stadsstyrelse 11.2.2019 § 66. PDB och utkastet till ändring av detaljplanen behandlas av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungörs anhängig och planmaterialet läggs fram offentligt.

### 3. Målsättningar

Det främsta målet med ändringen av detaljplanen är att omplacera tomtgränserna och byggnadsytornas gränser så att det blir möjligt att uppföra en affärsbyggnad som uppfyller dagens krav. På samma gång fogas parkremсорna längs den nordöstra, sydvästra och södra sidan av planområdet till kvartersområdet. Planområdet läggs fram som ett KM-kvartersområde, vilket gör det möjligt att bygga affärslokaler av flera olika typer.

Ett centralt mål är att genomföra markanvändningen som ett KM-kvartersområde. I området blir det tillåtet att uppföra en stor detaljhandelsenhet (utrymmeskrävande), men inte någon stor dagligvaruhandelsenhet. Det preliminära målet för byggrätten har satts till 6 700 vy-m<sup>2</sup> i enlighet med den kommersiella utredningen.

Man strävar efter att bibehålla den bränsledistributionspunkt/-station som anvisats i den gäl-

7. n. 1401 m<sup>2</sup>:n (43 m<sup>2</sup> + 1358 m<sup>2</sup>) suuruisen alue lakanneesta yleisestä tiestä 710-895-99-0 (rekisteröity 19.4.1990, VP -aluetta voimassa olevassa asemakaavassa, kaupungin alue)

Kaavaluonnoskartalta mitattuna koko asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä n. 1,8687 ha. Pinta-ala täsmentyy kaavaehdotusvaiheessa.

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa ja aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt korttelialueiden maanomistaja (Nice Group Oy). Kaikki kaavassa kokonaisuudessaan mukana olevat korttelialueet on rakennettu. Muut alueet ovat puistoa (VP). Puistot ovat Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 11.2.2019 § 66. OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja kaava-aineistot asetetaan nähtäville.

### 3. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on järjestellä kaava-alueen tonttirajat ja rakennusalojen rajat siten, että alueelle on mahdollista rakentaa nykyvaatimusten mukaista liikera kennustilaa. Samalla korttelialueeseen liitetään kaava-alueen koillis-, lounais- ja eteläsivuilla olevat puistokaistaleet. Kaava-alue esitetään yhtenä KM-korttelialueena, jolloin mahdollistetaan useamman tyyppisten liiketilojen rakentaminen.

Keskeisenä tavoitteena on kaava-alueen maankäytön toteuttaminen KM-korttelialueena. Alueelle sallittaisiin vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen (TIVA), mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alustava rakennusoikeustavoite on kaupallisen selvityksen mukaisesti 6700 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty polttoainejakelupiste/-jakeluasema pyritään

lande detaljplanen och på samma gång undersöks möjligheterna att placera laddningspunkter i anslutning till den.

#### 4. Planeringsområde

##### *Planeringsområdets läge*

Planområdet är beläget i nordöstra delen av stadsdelscentrumet Karis i Raseborg, mellan Första gränd och Hangövägen i Malmkulla företagsområde. Till Karis stadsdelscentrum är avståndet ca 2,5 km, till Pojo stadsdelscentrum ca 12 km och till Raseborgs centrumtätort Ekenäs ca 19 km (Google Maps). På områdets sydvästra sida löper Bangatan, som förbinder Första gränd med Hangövägen.

Planområdets läge visas på pärmbudet och på bild 1.

säilyttämään ja samalla tutkitaan latauspisteiden sijoittamista samaan yhteyteen.

#### 4. Suunnittelualue

##### *Suunnittelualan sijainti*

Kaava-alue sijaitsee Raaseporin Karjaan kaupunginosakeskuksen koillisosassa Ensikujan ja Hangontien välissä Malmkullan yritysalueella. Matkaa Karjaan kaupunginosakeskukseen on n. 2,5 km, Pohjan kaupunginosakeskukseen n. 12 km ja Raaseporin keskustajamaan Tammissaareen n. 19 km (Google Maps). Alueen lounaispuolitse kulkee Ratakatu, jonka kautta liitytään Ensikujalta Hangontielle.

Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

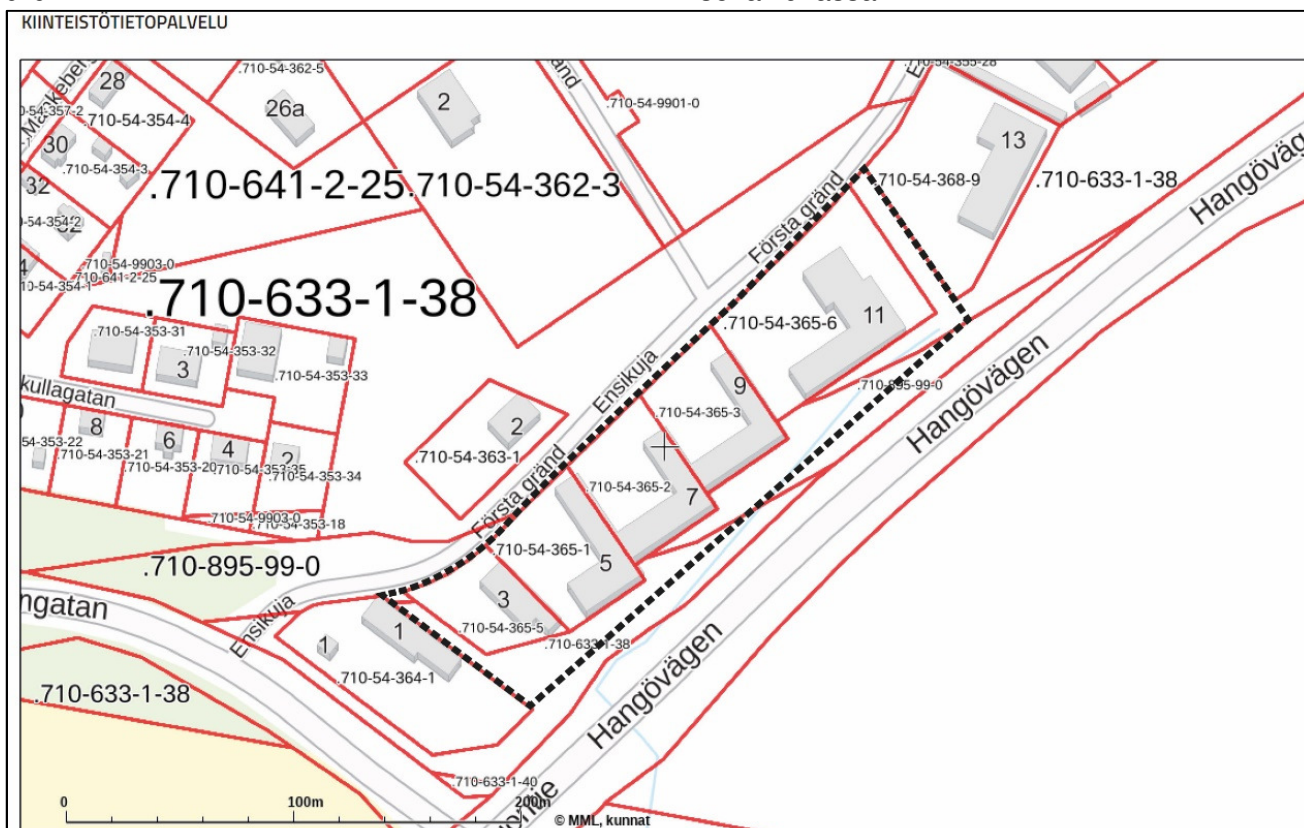


Bild 1. Planområdets avgränsning. / Kuva 1. Kaava-alueen rajaus.

##### *Beskrivning av planeringsområdet*

På södra sidan av planområdet går Hangövägen (väg 25) och på norra sidan Första gränd. I området finns det sammanlagt fem (5) byggnader, av vilka de tre (3) mittersta är kopplade till varandra. Byggnaderna har uppförts under åren 1986–2013 och klassificeras i Raseborgs

##### *Suunnittelualan kuvaus*

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Hangontie (tie 25) ja pohjoispuolella Ensikuja. Alueella on yhteensä viisi (5) rakennusta, joista kolme (3) keskinäistä on toisiinsa kytkettyjä. Rakennukset on rakennettu vuosina 1986–2013 ja luokiteltu Raaseporin karttapalvelussa myymä-



karttjänst som butikshallar.<sup>1</sup> I byggnaderna finns för närvarande bl.a. Tokmanni och en loppmarknad.

I de nordöstra, södra och sydvästra delarna av området finns parkområden som är förenliga med gällande detaljplaner. Till övriga delar är området främst ett asfalterat fält med parkeringsplatser. Detaljplanens ändringsområde utgör sammanlagt ca 1,8687 ha.

Planområdets gränser och närinfluensområde visas på pämbilden.

### *Markägoförhållanden*

Initiativtagaren till planändringen äger de byggda fastigheterna i planeringsområdet (kvartersområdena i den gällande detaljplanen) och staden äger parkområdena i de gällande detaljplanerna.

### *Markanvändningsavtal*

Innan ändringen av detaljplanen godkänns kommer ett markanvändningsavtal i behövlig omfattning att ingås med markägaren.

### *Naturmiljön*

Detaljplanens ändringsområde är till största delen bebyggt. De byggda områdena har i huvudsak asfaltbeläggning. På parkeringsområdena finns ett fåtal planterade områden. I områdets södra kant samt på den nordöstra och sydöstra sidan finns parkområden i enlighet med detaljplanen. Parkremsorna kantar planområdet bortsett från den sida som vetter mot Första gränd. Parkområdena har inga egentliga funktionella roller eller rekreativvärden. Vegetationen är anspråkslös.

Ett tätare bestånd växer endast på parkremsan i den nordöstra/östra delen av planområdet. Längs Hangövägen och i planområdets sydvästra-västra del finns bara några träd och för övrigt består området av gräsmark och gräsbevuxen vägren. Området har inga särskilda naturvärden. Områdets yta och den byggda miljön visas med ett flygfoto, bild 2.

lähelleiksi.<sup>2</sup> Rakennuksissa toimii tällä hetkellä mm. Tokmanni ja kirppis.

Alueen koillis-, etelä- ja lounaisosiin sijoittuu voimassa olevien asemakaavojen mukaisia puistoalueita. Muilta osin alue on pääosin asfalttikenttää parkkialueineen. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 1,8687 ha.

Kaava-alueen rajaus ja lähivaikutusalue on esitetty kansikuvassa.

### *Maanomistus*

Asemakaavamuutosaloitteen tekijä omistaa suunnittelualueen rakennetut kiinteistöt (voimassa olevan asemakaavan korttelialueet) ja kaupunki omistaa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset puistoalueet.

### *Maankäytösopimukset*

Ennen kuin asemakaavan muutos hyväksytään, laaditaan maanomistajan kanssa tarpeellisessa laajuudessa maankäytösopimus.

### *Luonnonympäristö*

Asemakaavan muutosalue on suurilta osin rakennettu. Rakennetut alueet ovat pääosin asfalttipintaisia. Paikotusalueille sijoittuu harvakseltaan istutusalueita. Alueen eteläreunaan sekä koillis- ja kaakkoisisivuille sijoittuu asemakaavan mukaisia puistoalueita. Puistoalueet reunustavat kaava-aluetta Ensikujan puoleista sivua lukuun ottamatta. Puistoalueilla ei ole varsinaista toiminnallista roolia tai virkistysarvoja. Kasvillisuus on vaatimatonta.

Vain kaava-alueen koillis-/itäosan puistokaistalle kasvaa tiheämpää puustoa. Hangontien varteen ja kaava-alueen lounais-länsiosaan sijoittuu vain muutama puu ja alue kasvaa muuten nurmea tai heinittynyttä tienpiennarta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät ilmakuvalle kuvassa 2.

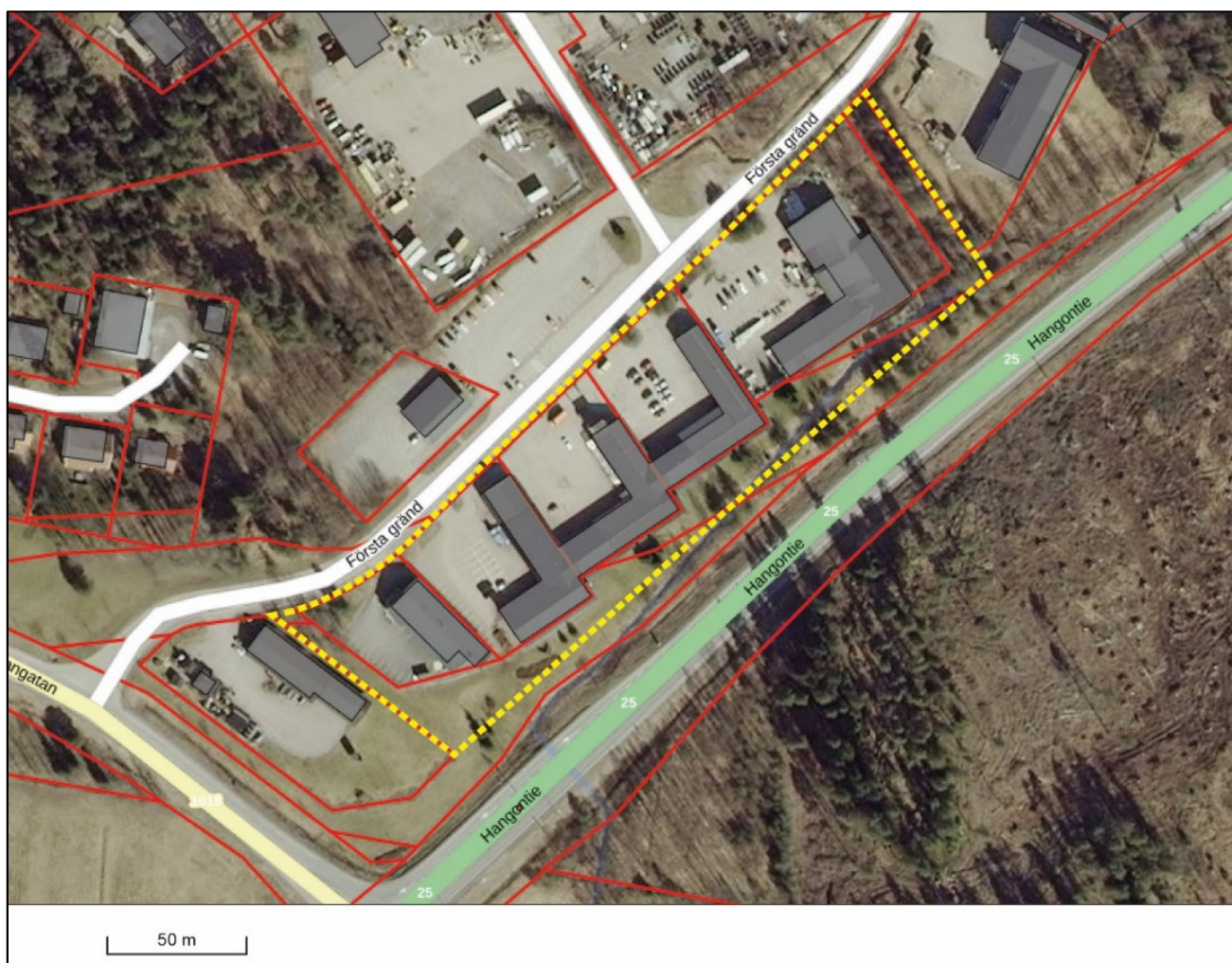


Bild 2: Planområdets avgränsning (med gult), fastighetsgränserna och byggnaderna, flygfoto. / Kuva 2: Kaava-alueen rajaus (keltaisella), alueen kiinteistörajat sekä rakennukset ilmakuvalla.

### Den bebyggda miljön

I området finns det sammanlagt fem (5) byggnader, av vilka de tre (3) mittersta är kopplade till varandra. Byggnaderna har uppförts under åren 1986–2013 och klassificeras i Raseborgs karttjänst som butikshallar.<sup>3</sup> I området finns det bl.a. Tokmanni och en loppmarknad. Det finns inga gatuområden i planeringsområdet. Hangövägen löper på södra/sydöstra sidan av planområdet. Det finns inga fornlämningar i området.<sup>4</sup>

### Kommunalteknik

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Rakennettu ympäristö

Alueella on yhteensä viisi (5) rakennusta, joista kolme (3) keskimmäistä on toisiinsa kytkettyjä. Rakennukset on rakennettu vuosina 1986–2013 ja luokiteltu Raaseporin karttapalvelussa myymälähalleiksi.<sup>5</sup> Alueelle sijoittuu mm. kirpputori ja Tokmanni. Suunnittelualueelle ei sijoitu katualueita. Hangontie kulkee kaava-alueen etelä-kaakkoispuolella. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.<sup>6</sup>

### Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

## 5. Planeringens utgångsläge

### *Riksomfattande målen för områdesanvändning*

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen i första hand via landskapsplanen men även via generalplanen, om området har en generalplan med rättsverklningar.

Statsrådets senaste beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen är daterat 14.12.2017 (i kraft 1.4.2018). Genom beslutet ersatte statsrådet beslutet om de riksomfattande mål för områdesanvändningen som fattades 2000 och justerades 2008. Enligt markanvändnings- och bygglagen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas och verkställandet av dem främjas även i kommunernas planläggning.

Målhelheter i de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
2. Ett effektivt trafiksystem
3. En sund och trygg livsmiljö
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

### *Landskapsplanering*

Nylands landskapsplan gäller i området. Ett utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplaner (2017) finns som bilaga. Sammanställningen innehåller gällande beteckningar ur följande planer: Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 1, 2 och 4,

## 5. Suunnittelutilanne

### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja yleiskaavojen kautta mikäli alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden tarkistuksesta viimeksi 14.12.2017 (voimaan 1.4.2018). Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa.

Tavoiteryhmät ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto,

### *Maakuntakaavoitus*

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Ohessa on ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (2017). Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan



Östra Nylands landskapsplan, Östra Nylands etappregionplaner 1–4 samt Landskapsplan 2000.<sup>7</sup>

I sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner. På norra sidan av planeringsområdet (utanför planområdet) går gränsen till ett grundvattenområde.

Utkastet till Nylandsplanen 2050 var framlagd 8.10–9.11.2018. Nylandsplanen 2050 omfattar hela Nyland och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman och den bereds under åren 2016–2019. När Nylandsplanen 2050 träder i kraft kommer den att upphäva både de nu gällande och de lagakraftvunna landskapsplanerna. I denna landskapsplan (som den är i utkastskedet) är markanvändningen i planområdet oförändrad jämfört med de nuvarande landskapsplanerna.

Landskapsplanernas planeringsbestämmelser och beskrivningar av beteckningarna presenteras i sin helhet i Nylands förbunds karttjänst<sup>8</sup>. Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner 2017 och ur utkastet till Nylandsplanen 2050 finns på bild 3.

1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000.<sup>9</sup>

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Pohjavesialueen reuna kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella (kaava-alueen ulkopuolella).

Uusimaa-kaava 2050 – luonnos on ollut nähtävillä 8.10–9.11.2018. Uusimaa-kaava 2050 kattaa koko Uudenmaan alueen ja sen aikatahtäin on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Ko. maakuntakaavassa (kaavaluonnos) kaava-alueen maankäyttö pysyy nykyisten maakuntakaavojen mukaisena.

Maakuntakaavojen suunnittelumääräykset ja merkintöjen kuvaukset on esitetty kokonaisuudessaan maakuntakaavakarttapalvelussa<sup>10</sup>. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 sekä Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta on esitetty kuvassa 3.

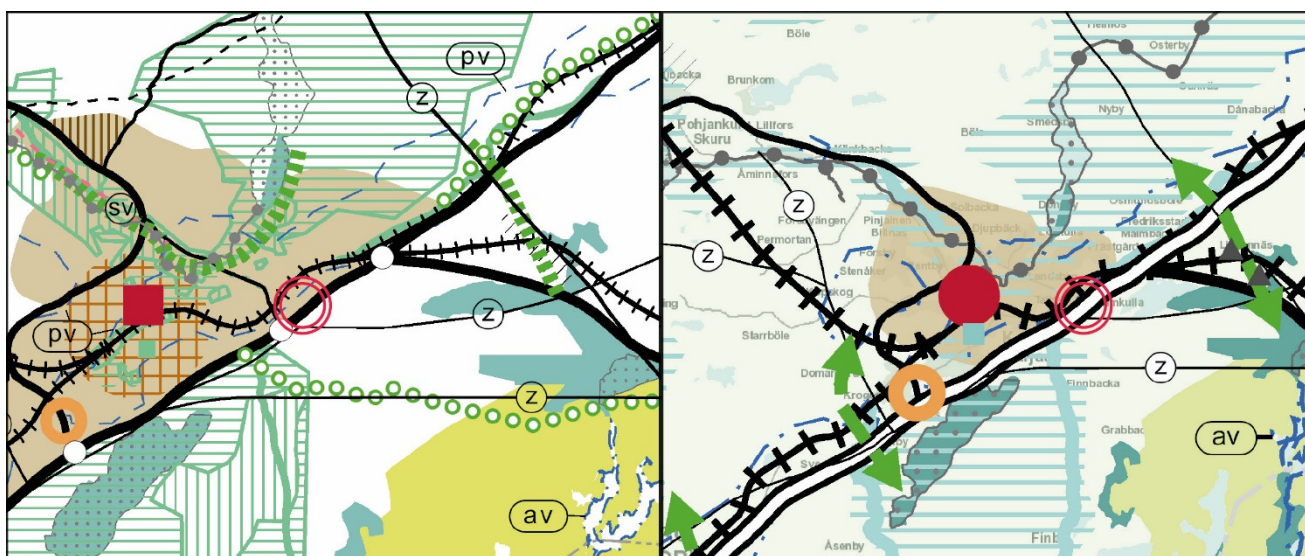


Bild 3: Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner 2017 (t.v.) och ur utkastet till Nylandsplanen 2050 (t.h.). Detaljplanens ändringsområde visas i stora drag med en röd cirkel./ Kuva 3: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (vasen) ja Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta (oikea). Asemakaavan muutosalueen suurpiirteinen sijainti on esitetty punaisella ympyrärajauksella.



### *Generalplanering*

Området ingår i delgeneralplanen över Karis centrum. Generalplanen godkändes av fullmäktige 16.2.1987. Generalplanen är en plan utan rättsverkningar. I planen har planeringsområdet anvisats som ett PK-område (områden för privat service och förvaltning).

### *Detaljplanering*

Följande detaljplaner är i kraft i det område som omfattas av planändringen:

- a) detaljplanen 220-173-100, som trädde i kraft 8.9.1988 och som gäller området som gränsar till riksväg 25. I planen har området anvisats som ett parkområde (VP)
- b) detaljplanen 220-217-100, som trädde i kraft 12.11.2001 och som gäller de byggda affärstomterna (KL-3, KM och KL-1) samt de två VP-områdena som finns vid deras nordöstra och sydvästra kant.

Detaljplanens ändringsområde (det område som tillhör den som ansökt om planändring) har en total byggrätt på 4 730 vy-m<sup>2</sup>. Ett utdrag ur de gällande detaljplanerna visas på bild 4.

### *Yleiskaavoitus*

Alue on osa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Yleiskaava on oikeusvaikutuksen. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu PK-alueena (yksityisten palvelujen ja hallinnon alue).

### *Asemakaavoitus*

Seuraavat asemakaavat ovat voimassa asemakaavan muutosalueella:

- a) 8.9.1988 voimaan tullut asemakaava 220-173-100, joka koskee valtatie 25:een rajoitettavaa aluetta. Alue on kaavassa osoitettu puistoalueeksi (VP)
- b) 12.11.2001 voimaan tullut asemakaava 220-217-100, joka koskee rakennettuja liiketontteja (KL-3, KM ja KL-1 -alueet) sekä niiden koillis- ja lounaisrajoille sijoitettava kahta pientä VP-aluetta

Asemakaavan muutosalueen (kaavamutoksen hakijalle kuuluva alue) kokonaisrakennus-oikeus on 4730 k-m<sup>2</sup>. Otteet voimassa olevista asemakaavoista on esitetty kuvassa 4.

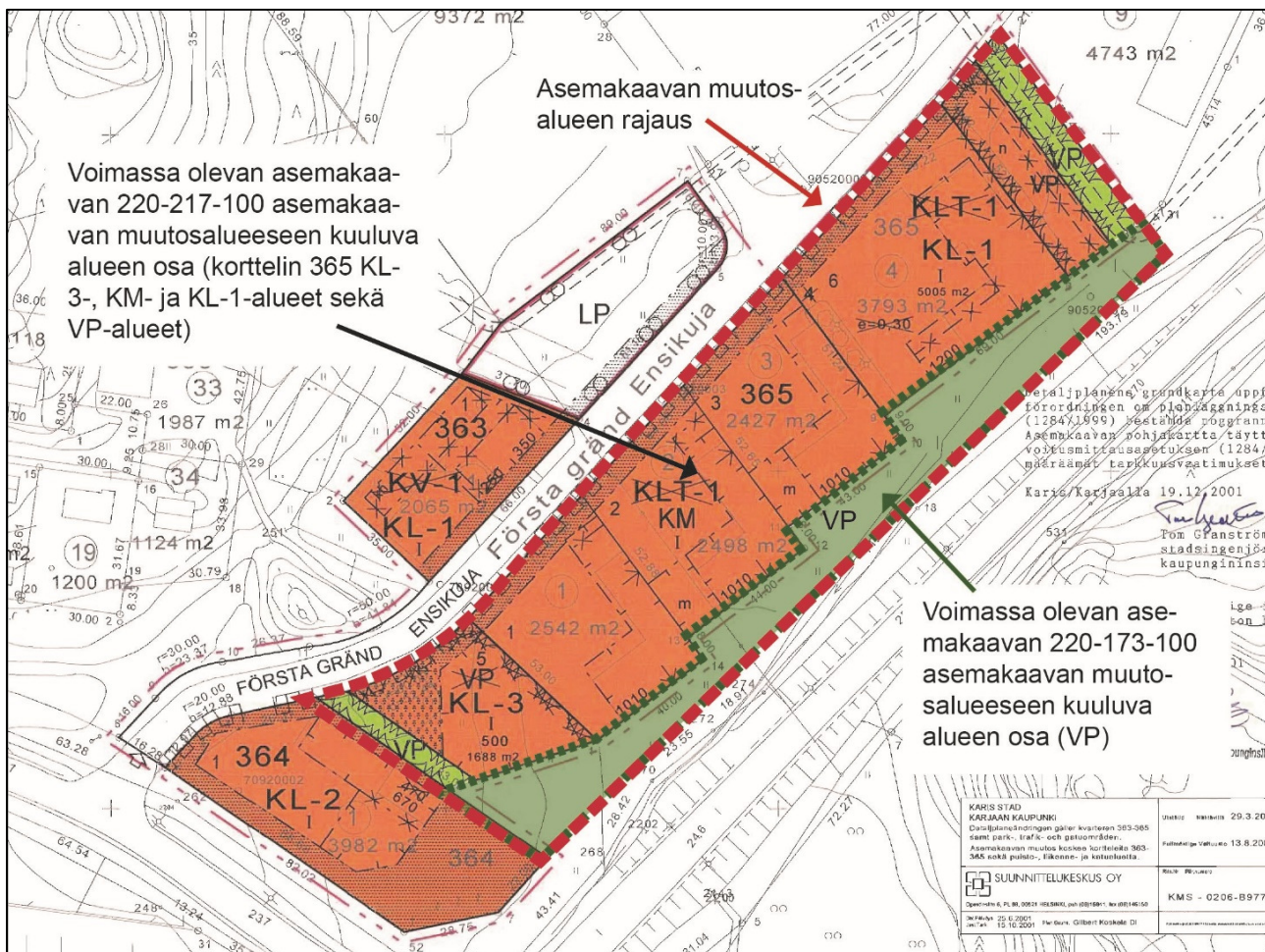


Bild 4: Utdrag ur de uppdaterade detaljplanerna. Ändringsområdets gräns visas med rött. Med grönt visas gränsen mellan de gällande detaljplaneområdena inom ändringsområdet / Kuva 4: Ote kaava-alueen ajantasa- asemakaavoista. Asemakaavan muutosalueen rajaus on osoitettu punaisella ja vihreällä voimassa olevien asemakaava-alueiden välinen raja asemakaavan muutosalueen sisällä.

### Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.

### Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i området.

### Övriga planer som berör planeringsområdet

Inga andra planläggningsprojekt är på gång i det område av detaljplanen som ska ändras. Ändringsområdet för detaljplanen *Malmkulla - Malmgränd 2* finns på den norra/nordvästra sidan av detta område (förslaget var framlagt i oktober–november 2017). På nordöstra sidan pågår ett projekt som benämns *Malmkulla företagsområde, detaljplan 7755*. Den planändringen kungjordes anhängig i juni 2017. Dessutom är detaljplanen *Karis centrum - Köp-*

### Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja on saanut lainvoiman 5.7.2018.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

### Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Asemakaavan muutosalueella ei ole käynnissä muita suunnitelmia. Alueen pohjois-/luoteispuolelle sijoittuu *Malmkulla - Malminkuja 2* asemakaavan muutosalue (ehdotus oli nähtävillä loka-marraskuussa 2017). Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuu *Malmkullan yritysalue asemakaava 7755* -niminen hanke. Ko. asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kesäkuussa 2017. Lisäksi Karjaan keskustassa on vireillä *Karjaan keskusta- Kauppiaankatu -*

*mansgatan* anhängig i centrum av Karis.

Planområdet i centrum av Karis (*Karis centrum - Köpmansgatan, detaljplan, planprojekt 7718*) omfattar en stor del av det kommersiella centrumet i Karis. Planens viktigaste mål är att utveckla markanvändningen i centrumområdet och i övrigt förnya funktionaliteten. I planen strävar man efter att säkerställa den kommersiella och offentliga servicen i Karis centrum och att göra det möjligt för ny service att etablera sig.<sup>11</sup> I planförslaget har kvartersområden anvisats för bl.a. affärs- och kontorsbyggnader (K, K-1 och KL).<sup>12</sup> Förslaget till detaljplan var offentligt framlagt 23.4-23.5.2018.<sup>13</sup>

## 6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

### *Bedömning av konsekvenser*

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

Enligt MBF 1 § bedöms planens konsekvenser för:

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

asemakaava.

Karjaan keskusta-alueen kaava-alue (*Karjaan keskusta- Kauppiaankatu, asemakaava, kaavaehdotus 7718*) käsittää suuren osan Karjaan kaupallisen keskustan alueesta. Keskeisimpänä tavoitteena kaavassa on kehittää Karjaan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta toiminnallista uudistamista. Kaavassa pyritään turvaamaan Karjaan keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut ja mahdollistamaan uusien palvelujen sijoittuminen alueelle.<sup>14</sup> Kaavaehdotukseen on osoitettu mm. liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-1 ja KL).<sup>15</sup> Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.4.-23.5.2018.<sup>16</sup>

## 6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelun alueen selvitykset

### *Vaikutusten arviointi*

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

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

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

### *Gjorda utredningar*

Följande inventeringar och plangranskningar har utarbetats för området:

- Ensikujan asemakaavan kaupallinen selvitys, WSP 6.2.2018 (kommersiell utredning)
- Raaseporin kaupunki, Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 – Ratakatu – Ensikuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419) (granskning av trafikens funktion)
- Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros, FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051) (planritning för körfil)

### *Utredningar som ska göras*

De ändringar som ska anvisas i planen gäller ett bebyggt område och detaljplaneändringen medför inga betydande förändringar i natur- eller miljöförhållandena. I princip behöver inga nya utredningar göras, men eventuella behov behandlas allteftersom planarbetet fortskrider.

## **7. Intressenter**

Intressenter är enligt § 62 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, åtminstone följande:

### Regionala myndigheter

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket

### Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi / Caruna

### *Laaditut selvitykset*

Alueelle on laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Ensikujan asemakaavan kaupallinen selvitys, WSP 6.2.2018
- Raaseporin kaupunki, Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 – Ratakatu – Ensikuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419)
- Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros, FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051)

### *Laadittavat selvitykset*

Kaavaan osoitettavat muutokset koskevat jo rakennettua aluetta eikä asemakaavan muutos merkittävästi muuta alueen luonto- tai ympäristöoloja. Lähtökohtaisesti uusia selvityksiä ei laadita, mutta mahdollinen selvitystarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

## **7. Osalliset**

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

### Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

### Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi



- Tekniska nämnden

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

## 8. Myndighetssamarbete

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

Utlåtanden ska begäras från myndigheterna enligt MBF 28 §.

## 9. Information

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

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

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägareintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens webbplats, [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer). Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

## 10. Växelverkan

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägg-

- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

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

## 8. Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

## 9. Tiedottaminen

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

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

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

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus). Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.

## 10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen mukaan

ningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsmöten med invånare, markägare (t.ex. företrädare för bostadsbolagen i planområdet) och andra intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till åsikter eller anmärkningar som har lämnats under framläggningstiden.

## 11. Planens gång

- Program för deltagande och bedömning samt idéutkast: mars 2019
- Planförslag: september 2019
- Godkännande: våren 2020

## 12. Kontaktinformation

Raseborgs stads planläggningsenhet  
Raseborgsvägen 38  
10650 Ekenäs

Planläggningsingenjör  
Leena Kankaanpää  
tfn 019 289 3842  
[leena.kankaanpaa@raasepori.fi](mailto:leena.kankaanpaa@raasepori.fi)

Plankonsult:  
Seppo Lamppu Tmi  
Seppo Lamppu, DI  
tfn 040 867 4451  
Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo  
[seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs

Eller per e-post till följande adress:  
[anne.lindholm\(at\)raseborg.fi](mailto:anne.lindholm(at)raseborg.fi)

järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillöolon aikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillöoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

## 11. Kaavoituksen kulku

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä idealuonnos: maaliskuu 2019
- Kaavaehdotus: syyskuu 2019
- Hyväksyminen: kevät 2020

## 12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:  
Raaseporintie 37  
10650 Tammisaari

Kaavoitusinsinööri  
Leena Kankaanpää  
puh. 019 289 3842  
[leena.kankaanpaa@raasepori.fi](mailto:leena.kankaanpaa@raasepori.fi)

Kaavakonsultti:  
Seppo Lamppu Tmi  
Seppo Lamppu, DI  
puh. 040 867 4451  
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo  
[seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:  
[anne.lindholm\(at\)raasepori.fi](mailto:anne.lindholm(at)raasepori.fi)

- 
- <sup>1</sup> <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv&e=24469544&n=6651710&r=2&w=&l=opaskartta&o=100>
  - <sup>2</sup> <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
  - <sup>3</sup> <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv&e=24469544&n=6651710&r=2&w=&l=opaskartta&o=100>
  - <sup>4</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> *Muinaisjäänökset ja muut kulttuuriperintökohteet - paikkatietoaineisto*
  - <sup>5</sup> <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
  - <sup>6</sup> <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/> *Fornlämningar och andra kulturarvsobjekt, geografisk information*
  - <sup>7</sup> <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=0-1>
  - <sup>8</sup> <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=1-0>
  - <sup>9</sup> <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=fi&layers=0-1>
  - <sup>10</sup> <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>
  - <sup>11</sup> Ensikujan asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning för detaljplanen för Första gränd), WSP 6.2.2018
  - <sup>12</sup> <https://old.raasepori.fi/component/edocman/6451-7718-karis-centrum-koepmansgatan-karta/download>
  - <sup>13</sup> <https://old.raasepori.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/aktiiviset-kaavahankkeet/asemakaavat/8835-karis-centrum-kopmansgatan-andring-av-detaljplan-2>
  - <sup>14</sup> Ensikujan asemakaavan kaupallinen selvitys, WSP 6.2.2018
  - <sup>15</sup> <https://old.raasepori.fi/component/edocman/6451-7718-karis-centrum-koepmansgatan-karta/download>
  - <sup>16</sup> <https://old.raasepori.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/aktiiviset-kaavahankkeet/asemakaavat/8835-karis-centrum-kopmansgatan-andring-av-detaljplan-2>