



Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.5.2018

Kommun / Kunta Raseborg / Raasepori

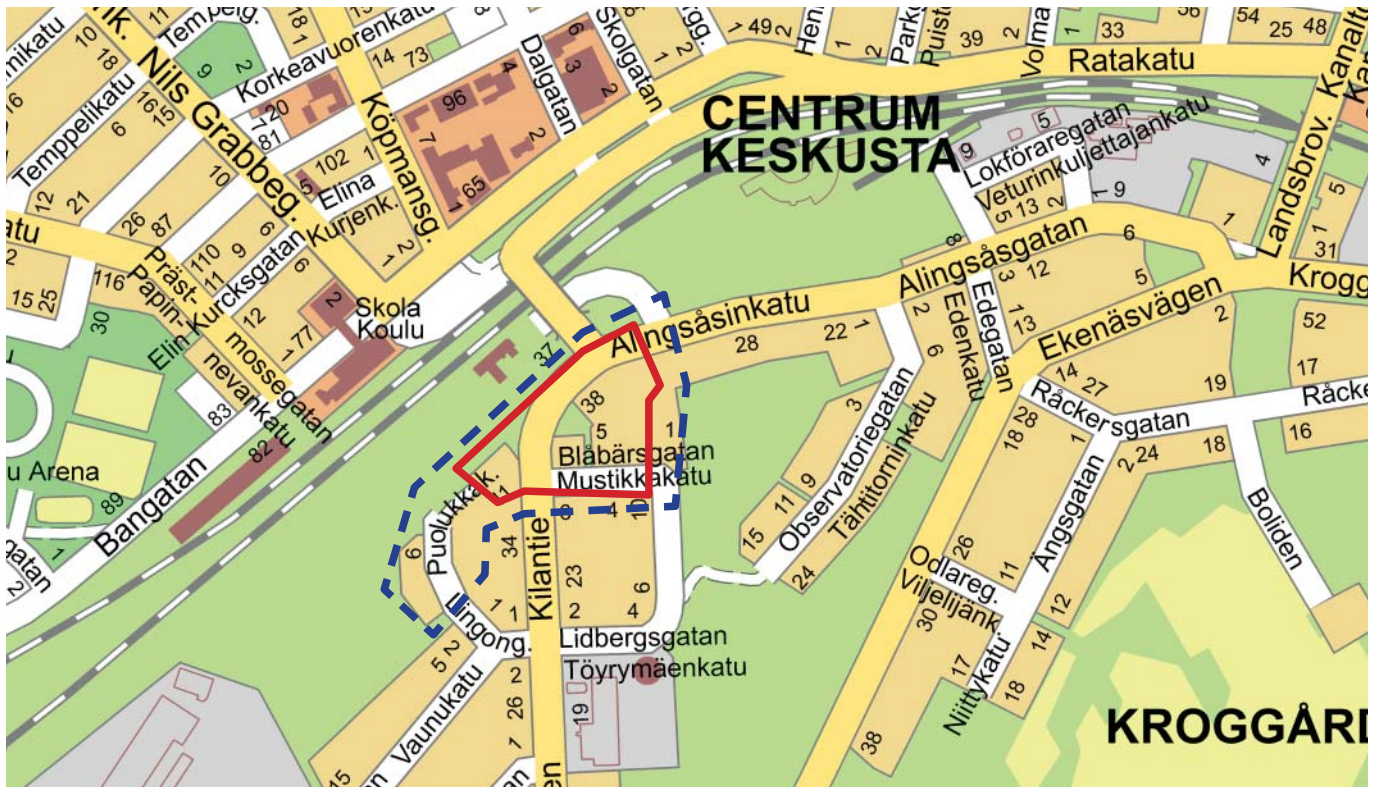
Planens namn **Stationsbacken**
Kaavan nimi **Asemanmäki**

Detaljplan / Asemakaava

Planområdet omfattar fastigheterna / Kaava-alue käsittää kiinteistöt
710-55-401-12, 710-55-401-28, 710-55-401-29, 710-55-444-6,
710-55-444-10, 710-55-447-1, 710-606-2-35, 710-606-2-57,
710-55-5101-2, 710-55-9901-0, 710-55-9901-3, 710-55-9903-0,

Planens uppgörare Raseborgs stad
Kaavan laatija Raaseporin kaupunki

Plannr./Kaavanro. 7676
Dnr. / Dnro. 660/2017



Planområdets läge och influensområde på guidekartan
Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue opaskartalla

1. Inledning

Program för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi/planer samt på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11 10300 Karis, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av områdets markägare. I den gällande detaljplanen anvisas beteckningarna AK (kvarter för flervåningshus), KL-5 (kvarter för affärsbyggnader) och VP (park) till den östra sidan av Kilavägen. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att anvisa boende som stöder sig på servicen i centrum till närheten av Karis tätort och resecentrumet.

Två tomter och allmänna områden på den västra sidan av Kilavägen har tagits med i planändringen. Dessa områden har förverkligats på ett sätt som står i konflikt med de gällande detaljplanerna. Betäckningarna för användningsändamålet och planbestämmelserna uppdateras.

3. Målsättningar

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bygga två eller tre flervåningsbostadshus på den östra sidan av Kilavägen. Förutom nya flervåningshus är avsikten även att strukturera småhusbygandet längs Blåbärsgränd.

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, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Elin Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaavoitus on käynnistynyt alueen maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevassa asemakaavassa Kiilantien itäpuolelle on merkitty AK- (asuinkerrostalokortteli), KL-5- (liikerakennuskortteli) ja VP-alueita (puisto). Asemakaavamuutoksella Karjaan taajaman ja matkakeskuksen läheisyyteen on tarkoitus osoittaa keskustan palveluihin tukeutuvaa asumista.

Kiilantien länsipuolelta kaavamuutokseen on otettu mukaan kaksi tonttia sekä yleisiä alueita, jotka ovat toteutuneet voimassa olevien asemakaavojen vastaisesti. Käyttötarkoituksmerkinnät ja kaavamääräykset saatetaan ajantasalle.

3. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden tai kolmen asuinkerrostalon rakentaminen Kiilantien itäpuolelle. Uusien kerrostalojen lisäksi tavoitteena on jäsentää pientalorakentamista Mustikkakadun varressa.

4. Planeringsområde

Planeringsområdet är beläget på den norra sidan av Karis järnvägsstation. Området har en yta på ca 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Med undantag av gatuområdena och rekreationsområdet på den västra sidan av Kilavägen är planeringsområdet i privat ägo.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

Naturområde

Naturen i området representerar ett kulturområde som är typiskt i städer där vegetationen förutom av naturväxter även består av rikligt med prydnads- och nyttoväxter från gamla gårdsplaner och trädgårdar. Enligt en naturutredning som gjorts för området observerades inga utrotningshotade arter eller objekt som ska skyddas genom lagen.

Bebyggt område

Planeringsområdet gränsar till ett RKY 2009-område; Karis järnvägsstation med omgivning.

I planeringsområdet finns två småhus i trä samt ett modernt bostadssmåhus.

Kommunalteknik

Kommunalteknik har byggts i området.



*Modernt småhus och trädsmåhus vid Lingongatan.
Puulukkakadun moderni asuinpientalo ja puupientalo.*

4. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan rautatieaseman pohjoispuolella. Alue on pinta-alaltaan n.1,8 ha.

Maanomistus

Katualueita ja Kiilantien länsipuolen virkistysaluetta lukuun ottamatta suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Maankäytösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäytösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

Luonnonympäristö

Alueen luonto edustaa tyypillistä kaupunginsisäistä kulttuurialuetta, jossa kasvillisuudessa esiintyy luonnonkasvien ohella runsaasti vanhojen pihojen ja puutarhojen koriste- ja hyötykasvilajeja. Laadittu luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu uhanalaisia lajeja tai suojeltavia lakikohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu RKY 2009-alueeseen; Karjaan rautatieasema ympäristöineen.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi puupientaloa sekä moderni asuinpientalo.

Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.



*Bergskrönet.
Kallionlaki.*

5. Planeringens utgångsläge

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:

- avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
- områdesreserveringar för stenmateri-alsförsörjning
- motorsport- och skjutbanor
- trafikdepåer och terminaler
- omfattande enhetliga skogsområden

2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:

- en fungerande och hållbar samhälls-struktur
- ett trafiksystem som stödjer strukturen
- handelns servicenät
- ett byanät på landskapsnivå

4. etapplandskapsplan, fastställd 2017:

- näringar och innovationsverksamhet
- logistik
- vindkraft
- grönstruktur
- kulturmiljöer

I sammansättningen av gällande landskapsplaner 2017 är området för ändringen av detaljplanen ett område som ska förtätas och ett centrumområde.

För tillfället uppgörs Nylandsplanen 2050. Utkast för strukturplanen har varit till påseende under tiden 27.2.-13.4.2018.

5. Suunnittelun lähtökohdat

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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriturheilu- ja ampumarata-alueet
- liikenteen varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 asemakaavan muutosalue on tiivistettävää aluetta ja keskusta-alueita.

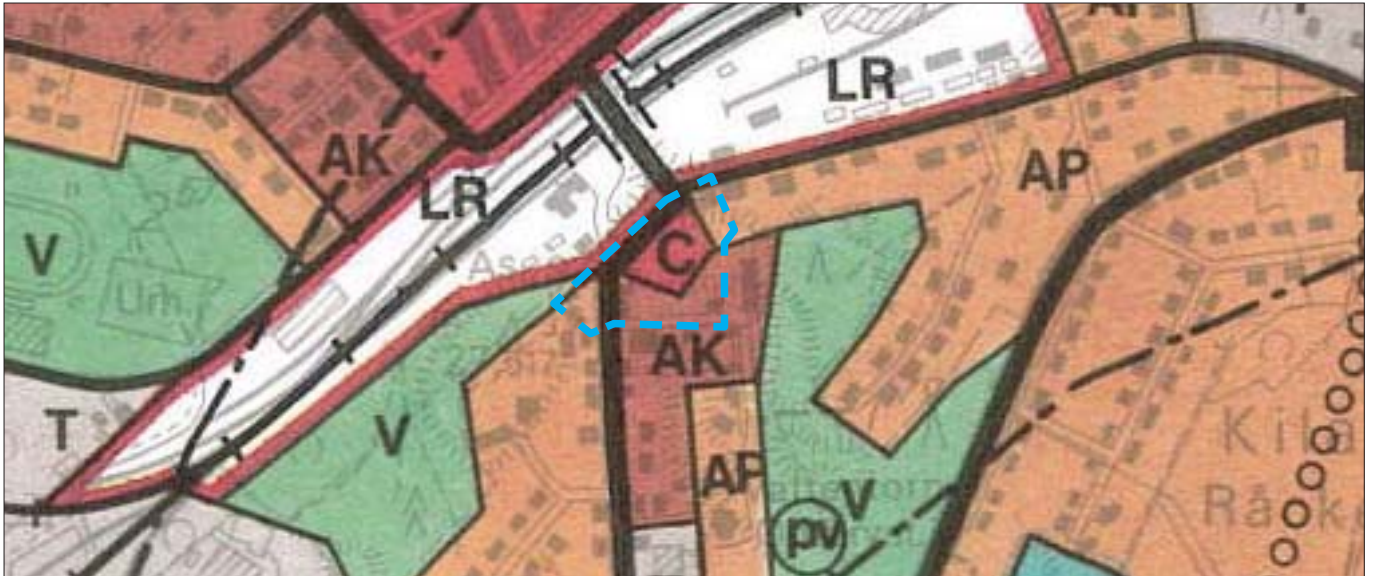
Uusimaa-kaava 2050 – hanke on vireillä. Rakennuskaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.2.-13.4.2018.

Generalplanering

I generalplan för Karis centrum (1987) har området betecknats som område för centrum funktioner och våningshusdominerat bostadsområde.

Yleiskaava

Karjaan keskustan yleiskaavassa (1987) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.



Utrag ur Generalplan för centrum, Karis. Planeringsområdet är märkt med blå streckad linje. Ote Karjaan keskustan yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä katkoviivalla.

Detaljplanering

På området är fyra detaljplaner i kraft:

- 113-100, fastställd 6.7.1977
- 150-100, fastställd 26.10.1984
- 196-100, fastställd 21.12.1993
- 209-100, godkänd 12.4.1999 (ändring av gatunamn)

I de detaljplaner som ska ändras anvisas den östra sidan av Kilavägen som ett kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK, AK-4), ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-5) och en park (VP).

Den västra sidan av Kilavägen anvisas som kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK) som gränsar till en park (VP) mot järnvägsområdet.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 7.6.2010 av stadstyrelsen och den har fastställts 19.8.2011.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

Asemakaava

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 113-100, vahvistettu 6.7.1977
- 150-100, vahvistettu 26.10.1984
- 196-100, vahvistettu 21.12.1993
- 209-100, hyväksytty 12.4.1999 (kadun nimen muutos)

Muutettavissa kaavoissa Kiilantien itäpuoli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK, AK-4), liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5) ja puistoksi (VP).

Kiilantien länsipuoli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joka rajautuu rautatiealueen puolella puistoon (VP).

Rakennusjärjestys

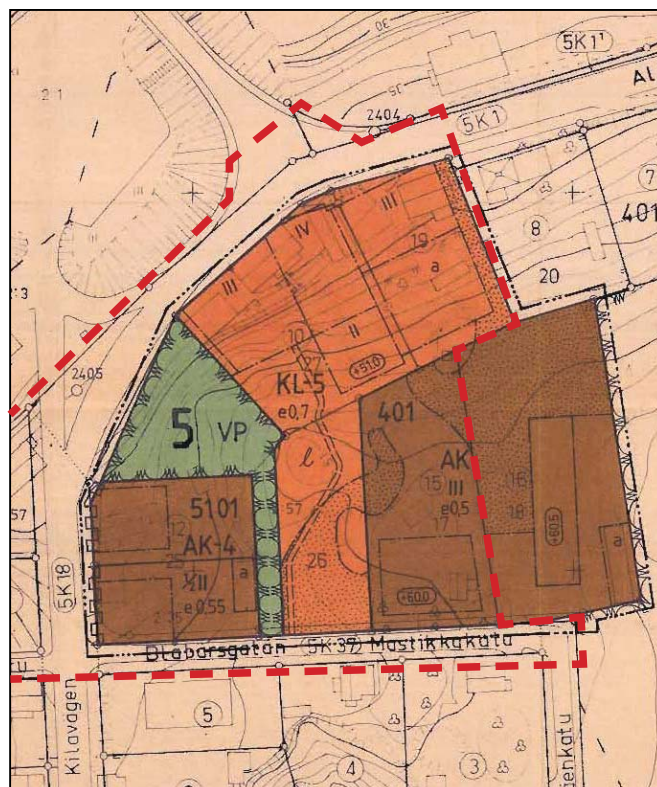
Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.



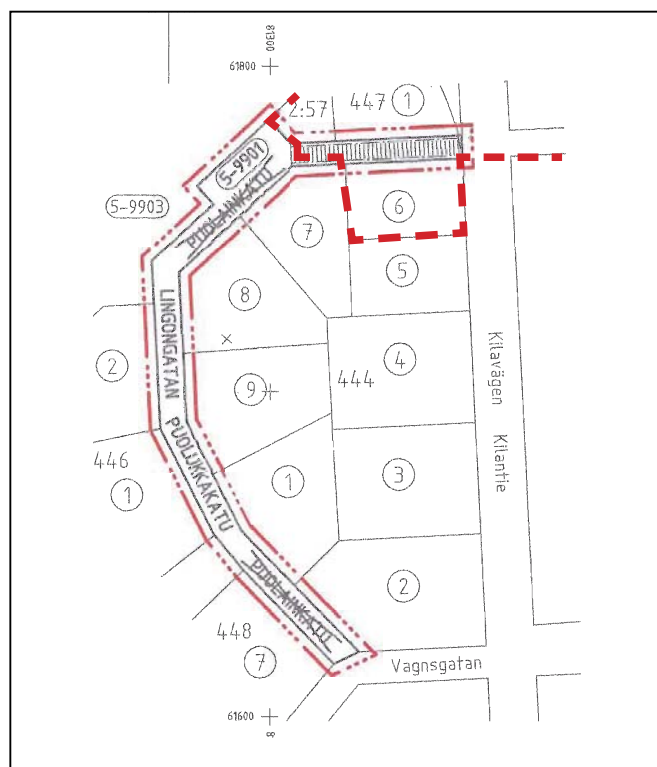
Utdrag av detaljplan 113-100.
Ote asemakaavasta 113-100.



Utdrag av detaljplan 150-100.
Ote asemakaavasta 150-100.



Utdrag av detaljplan 196-100.
Ote asemakaavasta 196-100.



Utdrag av detaljplan 209-100.
Ote asemakaavasta 209-100.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

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 följande konsekvenser:

- 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.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat erityisesti kaupunkikuvaan ja asukkaiden välittömään lähiympäristöön.

Uppgjorda utredningar

- Raaseporin Asemanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys vuonna 2017. Faunatican raportteja 69/2017.

Grundkartan bör uppdateras under planeringsarbetet.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kohdistuvat erityisesti kaupunkikuvaan ja asukkaiden välittömään lähiympäristöön.

Laaditut selvitykset

- Raaseporin Asemanmäen asemakaava-alueen luontoselvitys vuonna 2017. Faunatican raportteja 69/2017.

Pohjakartta saatetaan ajan tasalle kaavatyön aikana.

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

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Museiverket
- Trafikverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Samhälstekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Raseborgs vatten

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö r.f.

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

Planens konsekvenser berör inga nationella frågor eller betydande frågor på landskapsnivå och är inte viktig med tanke på den statliga myndighetens genomförandeskyldighet. Därför är det inte nödvändigt att ordna ett myndighetssamråd enligt 66 § i MBL.

Mellan stadens olika förvaltningskommuner samt andra myndigheter ordnas vid behov förhandlingar i takt med att planeringsarbetet framskrider.

7. Osalliset

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

Viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikennevirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- Raaseporin luonto ry

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

Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Kaupungin eri hallintokuntien kesken sekä muiden viranomaisten kanssa järjestetään suunnittelutyön kuluessa tarvittaessa neuvotteluja.

9. Information

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande 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 markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis samt i Raseborgs stadshus i Ekenäs, Rådhusorget, 10600 Ekenäs.

10. Växelvekan

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen.

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

Under planläggnings-processen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

9. Tiedottaminen

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille, maanomistajille, sekä asetetaan nähtävälle Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Elin Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa ja Raaseporin kaupungintalolla Tammisaarella, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari.

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

11. Riktgivande tidtabell för planeringen

Anhängiggörande samt program för deltagande och bedömning
Maj 2018

Planutkast till påseende
Sommaren 2018

Planförslag till påseende
Hösten 2018

Godkännande
Början av året 2019

12. Kontaktinformation

Plankonsult: FCG

Arja Sippola, projektchef
Stadsutvecklingsdirektör, arkitekt SAFA
Osmovägen 34, PL 950, 00601 Helsingfors
tel. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

Raseborg stad

Planläggningsingenjör Johanna Laaksonen
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tel. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raseborg.fi

stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tel. 019 289 3843
simon.store@raseborg.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Elin Kurcksgatan 11
10300 Karis

Eller till följande epost adresser:

anne.lindholm(at)raseborg.fi

11. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Maj 2018

Kaavaluonnos nähtävillä
Kesä 2018

Kaavaehdotus
Syksy 2018

Hyväksyminen
Alkuvuosi 2019

12. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavakonsultti: FCG

Arja Sippola, projektipäällikkö
Kaupunkikehitysjohtaja, arkkitehti SAFA
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
puh. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

Raaseporin kaupunki

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
simon.store@raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

anne.lindholm(at)raasepori.fi