

Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
8.6.2020 / 4.1.2022

Kommun / Kunta

Raseborg / Raasepori

Planens namn

Läpp affärsområde, östra delen II

Kaavan nimi

Lepin liikealue, itäosa II

Detaljplaneändring / Asemakaavamuutos

Planområdet berör i stadsdel 55 kvarter 480, 481, 5203, 5207, en del av kvarter 5202 samt område för allmän parkering, rekreations- och gatuområde.

Asemakaavamuutos koskee 55. kaupunginosan korttelia 480, 481, 5203, 5207 ja osaa korttelista 5202 sekä yleistä pysäköintialuetta (LP), virkistys- ja katualueita.

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Raseborgs stad / Konsult: Seppo Lamppu Tmi
Raaseporin kaupunki / Konsultti Seppo Lamppu Tmi

Plannummer / Kaavanumero

7801, Dnr 1095/2020

1. Inledning

Programmet 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 och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Detaljplaneändringen inleds på stadsstyrelsens initiativ. Stadsstyrelsen har 2.9.2019 § 305 godkänt Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy:s planläggningsinitiativ för att ändra den gällande detaljplanen för kvarter 5207.

3. Målsättningar

Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy:s och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy:s målsättning är att planändringen ska göra det möjligt att utvidga kvarter 5207 för affärsbyggnader (KM) till ett område som ägs av staden med ca 0,61 ha, så att den totala bygrätten för det utvidgade kvarteret skulle bli ca 3 900 v-m². Areal och byggrätten har preciserats i förslagsskedet.

Stadens huvudsakliga mål är att utveckla avtalsområdet till en affärstomt med ett brett sortiment av specialaffärer/specialaffärer som kräver mycket utrymme. Affärstomten skulle tillsammans med den kommersiellt inriktade områdeshelheten i Läpp bilda en koncentration av detaljhandelsaffärer. Den framtida byggrätten och det framtida användningsändamålet ska grunda sig på fungerande trafiklösningar.

I förslagsskedet har målen i fråga om rekreations- och småhusområdena uppdaterats så att de nuvarande AO-kvartersområdena bevaras och deras byggnadsytor och byggrättigheter ses över. Avgränsningen i planen har ändrats så att planen omfattar småhuskvarteren 480 och 481 samt Dragongan i sin helhet.

Avgränsningen i planen har utvidgats till att gälla en del av KM-kvarter 5202 samt delar av det rekreationsområde som gränsar till detta. Avsikten är att ändra avgränsningen av kvarteret så att de tilläggsmarkområden som hyrts ut till tomt 21 fogas till kvarteret.

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 vuorovaikutusmenetely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus on 2.9.2019 § 305 hyväksynyt Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy kaavoitusaloitteen korttelin 5207 voimassa olevan asemakaavan muuttamiseksi.

3. Tavoitteet

Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy tavoitteena on, että kaavamuuksella mahdollistettaisiin liikerakennusten (KM) korttelin 5207 laajentaminen kaupungin omistamalle alueelle n. 0,61 ha:n verran siten, että laajennettun korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi n. 3 900 kem². Pinta-ala ja rakennusoikeus ovat tarkentuneet ehdotusvaiheessa.

Kaupungin päätavoitteena on kehittää sopimusalueesta laajan valikoiman erikoiskaupan/paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketontti, joka yhdessä Lepin kaupallisen aluekokonaisuuden kanssa muodostaa vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Tuleva rakennusoikeus ja käyttötarkoitus tulee perustua toimiviin liikenne- ja ratkaisuihin.

Tavoitteita on ehdotusvaiheessa päivitetty virkistys- ja pientaloalueen osalta siten, että nykyiset AO-korttelialueet säilytetään ja niiden rakennusalat ja oikeudet tarkistetaan. Kaavarajausta on muutettu siten, että se kattaa kokonaisuudessaan pientalokorttelit 480, 481 sekä Rakuunankadun.

Kaavarajausta on laajennettu koskemaan osaa KM-korttelista 5202 sekä osia siihen rajautuvasta virkistysalueesta. Korttelin rajausta on tavoitteena tarkistaa siten, että kortteliin lisätään tontille 21 vuokratut lisämaat.

4. Planeringsområde

Planeringsområdets placering

Planeringsområdet ligger i Läppområdet i västra delen av Karis tätort, öster om korsningsområdet mellan riksväg 25 och Västra omfartsvägen (regionväg 111), och har en areal på cirka 8,2 ha. Från Läpp affärsområde är avståndet till Ekenäs centrum ca 15 km och till Karis centrum ca 3 km. Från Helsingfors är avståndet till Läpp affärsområde ca 78 km. Planområdets läge visas på pärmbladet

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan taajaman länsiosassa Lepin alueella, valtatie 25 ja Längtisen ohikulkutien (seututie 111) risteysalueen itäpuolella ja on pinta-alaltaan noin 8,2 ha. Lepin liikealueelta matkaa Tammissaaren keskusta on noin 15 km ja Karjaan keskusta runsas 3 km. Helsingistä Lepin liikealueen kohdalle on matkaa noin 78 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä.



Bild 2. Planområdets läge och närinfluensområde

Kuva 2. Kaava-alueen sijainti ja lähivaikutusalue

Markägoförhållanden

Staden äger gatu- och rekreationsområdena dvs. fastigheterna 55-9901-0 och 55-9903-0.

Andra fastigheterna är i privat ägo.

Markanvändningsavtal

Staden har ingått ett föravtal om fastighetsaffär (byte av fastigheter) med Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy. Grunden för bytet av fastigheter är att bolagen betalar en skiljepening till staden. I avtalet beaktas den värdeökning som planändringen medför och markanvändningsavtal behöver inte utarbetas i samband med ändringen av detaljplanen.

Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet ja virkistysalueet eli kiinteistöt 55-9901-0 ja 55-9903-0.

Muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Maankäyttösopimukset

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan (kiinteistöjen vaihto) esisopimuksen Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy kanssa. Kiinteistöjen vaihdon pohjana on, että yhtiöt maksavat kaupungille välirahan. Sopimuksessa on huomioitu kaavamutoksen tuoma arvonnousu, eikä maankäyttösopimuksia ole tarpeen laatia asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Naturområde

Planeringsområdet är huvudsakligen åkermark. På åkrarna finns två skogsöar.

En del av planområdet är grundvattenområde.

Bebyggt område

Affärsområdet i Läpp är delvis bebyggt. ABC och Shell ligger i omedelbar närhet av korsningen mellan Västra omfartsvägen (regionväg 111) och Läppåkersgatan. Söder om Läppåkersgatan har två större affärsbyggnader byggts och i dessa verkar Jysk, Sotka, och RTV. På tomten längst i öster pågår byggandet av K-rautas affär.

När det gäller det byggda kvarteret för affärsbyggnader domineras landskapet av två tämligen stora byggnader med öppna gårdsplaner och parkeringsplatser. För övrigt består planeringsområdet av obebyggd åker. I norr avgränsas området av ett egna-hemshusområde och bakomliggande skog, i nordost och öster till ett i huvudsak tätt skogsavsnitt bakom åkrarna. I söder löper Hangövägen.

Samhällsteknisk försörjning

Av planeringsområdet är Läppåkersgatan utbyggd ungefär till hälften. Från östra sidan av Läppåkersgatan går en cykelväg till bostadsområdena norr om planeringsområdet. Området har vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa peltoa. Peltojen keskellä sijaitsee kaksi metsäistä saarekettä.

Suunnittelualue sijaitsee osittain pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Lepin liikealue on osittain rakentunut. Läntisen ohikulkutien (seututie 111) ja Lepinpellon kadun risteyksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ABC ja Shell liike- ja huoltoasemarakennukset. Lepinpellon kadun eteläpuolelle on rakennettu kaksi suurempaa liikerakennusta, joissa toimivat Jysk, Sotka, ja RTV. Itäisimmällä tontilla on käynnissä K-raudan myymälän rakentaminen.

Maisema on rakennettujen kortteleiden osalta suurehkojen liikerakennusten hallitsema avoimene piireineen ja parkkipaikkoineen. Muu suunnittelualue on rakentamaton peltoa, jossa näkymälinjat rajautuvat pohjoisessa omakotitaloalueeseen ja sen taustamaastoon sijoittuvaan metsään. Koillisessa ja idässä näkymät rajautuvat peltojen taakse sijoittuvaan, pääosin tiheään metsän osuuteen. Etelässä kulkee Hangontie.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lepinpellonkatu on rakennettu noin kaavamutosalueen puoleen väliin asti. Lepinpellonkadun itäpäästä on rakennettu pyörätie kaavamutosalueen pohjoispuolella oleville asuntoalueille. Alueella on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.



*Bild 3. Vy från Läppåkersgatan mot kvarter 5207.
Kuva 3. Näkymä Lepinpellon kadulta kortteliin 5207*



*Bild 4. Mitt emot planeringsområde är kvarter 5202, där RTV och K-Järn är belägen.
Kuva 4. Vastapäätä kaavamuutosaluetta on kortteli 5202, jossa sijaitsevat RTV ja K-rauta.*

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.

Landskapsplan

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett handlägningsbeslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Rätten konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären hade avslagits. Därigenom trädde planhelheten i huvudsak i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde på basis av naturskyddsföreningars besvär de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Nämnade skydds-beteckningar, som finns i tidigare landskapsplaner, förblev med andra ord i kraft.



*Bild 5. Från östra ändan av Läppåkersgatan går en cykelväg till bostadsområdena norr om planeringsområdet
Kuva 5. Lepinpellonkadun itäpäästä on rakennettu pyörätie kaavamuutosalueen pohjoispuolella oleville asuntoalueille.*

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.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnot jäivät siten voimaan.

Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom på basis av besvär anförda av NTM-centralen i Nyland den del av en planbestämmelse som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln i utvecklingszoner för tätortsfunktioner annorstädes än i huvudstadsregionen. Det hade fastställts i landskapsplanen att konsekvenser på regional nivå förekommer bara då saken gäller butiker inom detaljhandeln med en våningsyta på mera än 10 000 kvadratmeter.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämissuunnitelmissa. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosalaneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.



Bild 6. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet är märkt med röd oval.

Kuva 6. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualue on merkitty punaisella soikiolla.

Generalplan

Området ingår i den gällande delgeneralplanen för Karis centrum. Generalplanen är en plan utan rättsverkningar. Generalplanen godkändes av fullmäktige 16.2.1987.

Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- nr 83-100, fastställd 25.2.1970
- nr 154-100, fastställd 9.11.1984
- nr 227-100, fastställd 20.6.2005
- nr 1125-73, fastställd 26.6.2017

I detaljplan nr. 1125-73 har kvarter 5207 anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader, där stora detaljhandelsenheter får placeras (KM). På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den sammanlagda totala bygggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel.

I kvartersområdena för fristående småhus söder

Yleiskaava

Alue on osa voimassa olevaa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on oikeusvaikutuksen. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- nro 83-100, lainvoimainen 25.2.1970
- nro 154-100, lainvoimainen 9.11.1984
- nro 227-100, lainvoimainen 20.6.2005
- nro 1125-73, lainvoimainen 26.6.2017

Asemakaavassa nro. 1125-73 kortteli 5207 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Kortteleiden 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosalaa m² toteuttaa päivittäistavarakaupan tiloina.

Borgmästarsinkadun etelä- ja pohjoispuoleisilla

och norr om Borgmästarsgatan gäller detaljplanerna 83-100 och 154-100. Kvarteren 480, 481 och 5203 för fristående småhus är helt eller delvis obebyggda.

Dragongatan är reserverad för gång- och cykeltrafik.

Mellan de fristående småhusen och affärsområdet i Läpp finns närreklamationsområden (VL) och ett idrottsområde (VU).

erillispientalojen korttelialueilla ovat voimassa asemakaavat nro 83-100 ja 154-100. Erillispientalojen korttelit 480, 481 ja 5203 ovat osittain tai kokonaan rakentamattomia.

Rakuunankatu varattu kevyelle liikenteelle.

Erillispientalojen ja Lepin liikealueen välissä on lähivirkistysalueita (VL) ja urheilualue (VU).

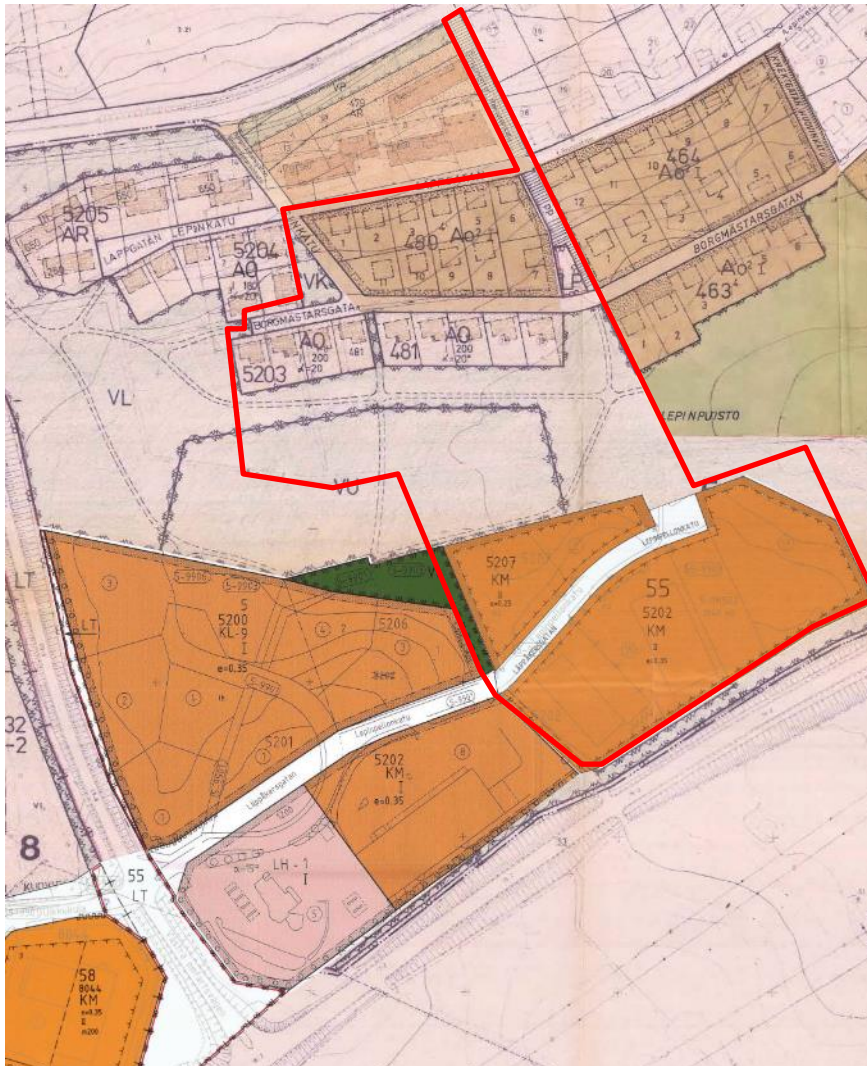


Bild 7. Informell plansammanställning. Området för planändringarna har avgränsats med en röd linje. Kuva 7. Epävireallinen kaavayhdistelmä. Kaavamutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

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 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 energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

- Uudenmaan pohjatutkimus 2021. Rakennettavuusselvitys, Lepinpellonkatu.
- FCG 2018. Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja.
- FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck- Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, Kaupallinen selvitys
- FCG 2017, Liikenneselvitys (Horsbäck-Läpp osayleiskaava)
- Raseborgs stad. 2015. Utvecklingsbild. Karis centrum.
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevaraussuunnitelma, 2010, ELY -keskus.
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435
- FCG 2015. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys

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:

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen 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, yhdyskuntaja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laaditut selvitykset

- Uudenmaan pohjatutkimus 2021. Rakennettavuusselvitys, Lepinpellonkatu.
- FCG 2018. Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja.
- FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck- Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, Kaupallinen selvitys
- FCG 2017, Liikenneselvitys (Horsbäck-Läpp osayleiskaava)
- Raaseporin kaupunki. 2015. Kehityskuva. Karjaan keskus.
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevaraussuunnitelma, 2010, ELY -keskus.
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435
- FCG 2015. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys

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:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Trafikverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Centrumförening rf
- Raseborgs företagare 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 myndighets genomförandeskyldighet. Därför är det inte nödvändigt att ordna ett myndighetssamråd enligt 66 § i MBL.

Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. Information

Om planens anhängiggörande, 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. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Karjaan Keskustayhdistys ry
- Raaseporin yrittäjät 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 viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotte-luja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, 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:

- 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. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. Växelverkan

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

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

11. Planens gång

Program för deltagande och bedömning
Juni 2020

Planförslag till påseende
Februari – Mars 2022

Godkännande
Sommaren 2022

12. Kontaktinformation

Raseborg stad:
Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:
Seppo Lamppu Tmi
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:
Raseborg stad
Planlägningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaava-hanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

11. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kesäkuu 2020

Kaavaehdotus nähtävillä
Helmikuu – Maaliskuu 2022

Hyväksyminen
Kesä 2022

12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:
Kaupunginarkkitehti Johanna Backas Raaseporintie
37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:
Seppo Lamppu Tmi
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi