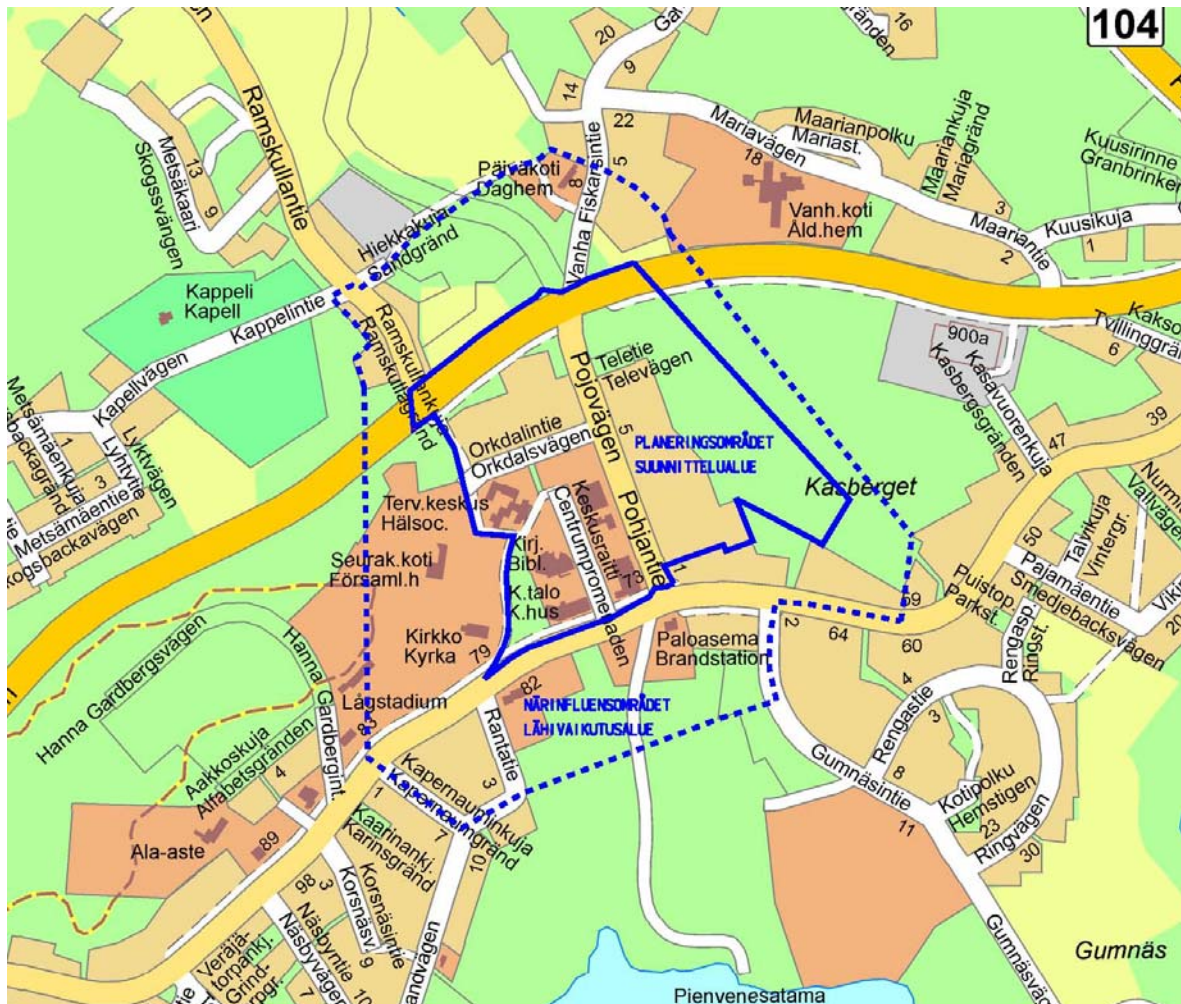




RASEBORG RAASEPORI

Pohjan kirkonkylä asemakaavan muutos

Maankäyttö- rakennuslain § 63:n mukainen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä sinisellä viivalla ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.

Käsittelyt:

Kaupunginhallitus 19.8.2013 § 349

Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 93



11.6.2013

1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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, osoitteessa www.raasepori.fi sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupungin hallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa nimellä Pohjan kunnantalo. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.8.2013 § 349 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laajentamalla kaavoitusohjelmassa olevaa Pohjan kunnantalon asemakaava-aluetta ja muuttaa kaavan nimeksi Pohjan kirkonkylä, asemakaava.

Alueen voimassa olevat rakennuskaavat ovat vanhoja, eivätkä ne mahdollista Pohjan keskustan alueen ilmeen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista ja nykyaikaista rakentamista.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Pohjassa, ja käsittää suurimman osan ydinkeskustan alueesta. Alue on pinta-alaltaan noin 16 ha ja kattaa voimassa olevien asemakaavojen korttelit 28, 109 - 115, sekä alueeseen liittyviä katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.

Suunnittelualue käsittää Pohjan kaupunginosassa, Gumnäsin kylässä kiinteistöt 2:11, 2:13, 2:14, 2:36, 2:37, 2:44, 2:56 - 63 ja Kyrkbackan kylässä kiinteistöt 1:1, 1:4, 2:1, 2:2, 1:39, 1:76, 1:79, 1:83, 1:84, 1:92, sekä yleisten tien alueet 895:2:19 ja 895:2:27.



11.6.2013

4. Tavoitteet

Raaseporin kaupungin ensisijaisimpiin tavoitteisiin kuuluu Pohjan kunnantalon uusien käyttömahdollisuuksien kartoittaminen ja mahdollistaminen kaavalla.

Tavoitteena on kehittää Pohjan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta toiminnallista uudistamista. Kaavassa pyritään selvittämään Pohjan kaupallisen keskustan sijoittumisen mahdollisuudet. Keskustan ilmettä pyritään parantamaan ja mahdollistamaan palveluiden ja asumisen monipuolinen sijoittuminen Pohjan keskustaan, sekä turvaamaan jo siellä olevien kaupallisten ja julkisten palvelujen säilyminen. Keskusta-alueen rajausta tarkennetaan selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Kaavan tavoitteena on Pohjan keskustan liikenteelliset ratkaisujen parantaminen. Uusien palvelujen sijoittuminen keskustaan vaatii uusia, joustavia ja selkeämpiä liikenneyhteyksiä sekä alueen sisällä, että ulkopuolella. Kevyenliikenteen yhteyksiin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Alueen pysäköintimahdollisuudet, lisätarve ja sijainti tullaan ratkaisemaan myös kaavatyön yhteydessä. Kaavan merkittävien liikenteellinen haaste on yhteen sovittaa ajoneuvo- ja kevytliikenne sekä pysäköinti, liikenneturvallisuuden ollessa keskeisellä sijalla suunnittelussa.

Kaavatyön yhteydessä tullaan myös selvittämään torin sijaintia Pohjan keskustassa. Kaavassa tullaan miettimään alueen viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta kokonaisuutena. Tavoitteena on luoda ympärivuotisesti viihtyisä, elävä ja palveluja tarjoava Pohjan keskusta. Mahdollinen lisärakentaminen tullaan toteuttamaan parantamalla kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua.

11.6.2013

5. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Pohjan keskustan alue on saanut myös keskustatoimintojen merkinnän. Kaava-alue luokitellaan maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja aluetta etelässä rajaava Vanha Turuntie on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi luokiteltu tie. Alueen itäreunaan rajoittuva Kasaberget on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi.

Toisessa vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja odottelee ympäristöministeriön vahvistamista, ei ole määritelty lisämerkintöjä kaava-alueelle.



Kuva 1. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.

Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjan kunnan oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka Pohjan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1976.

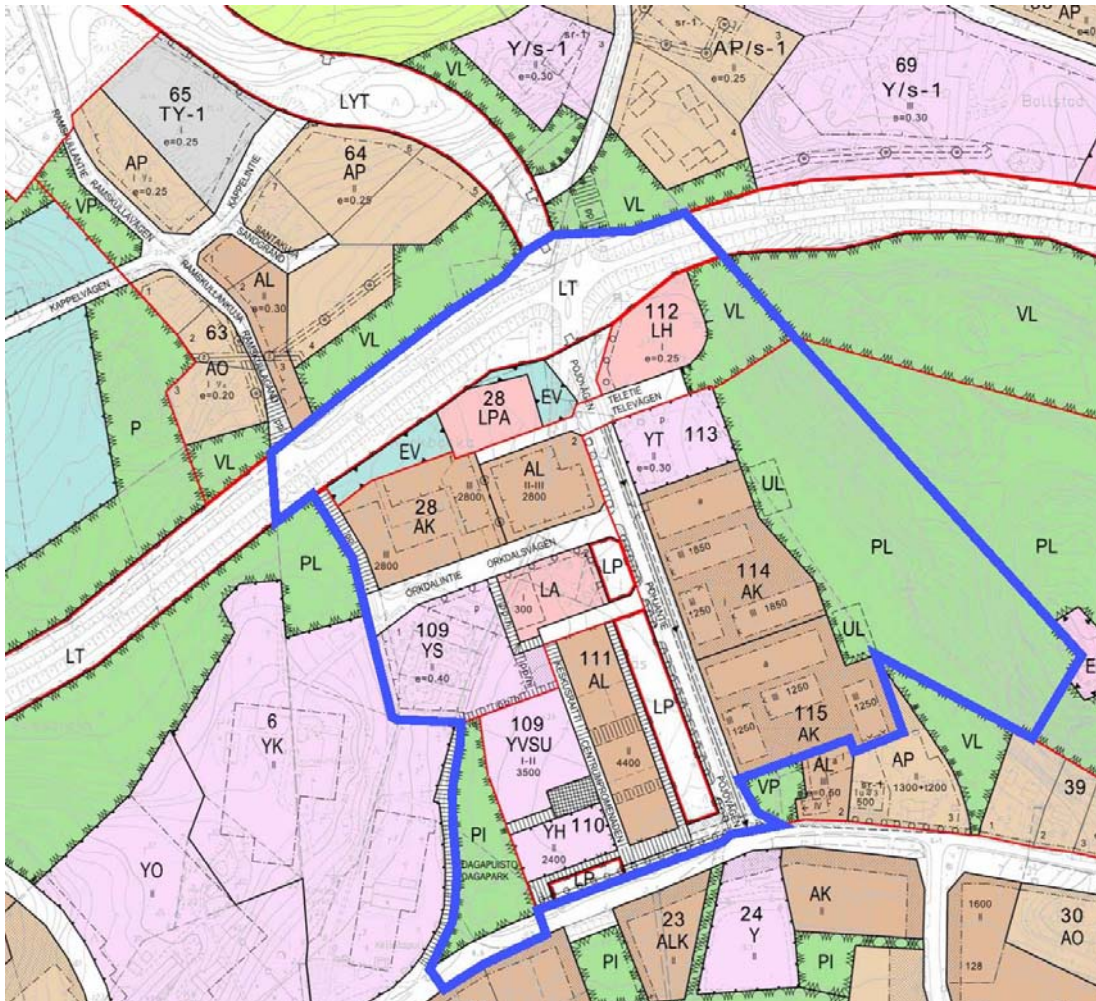
Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty keskusta-alue, yleisten rakennusten alue, asuntoalue (e=0,2) ja viheraluetta.

11.6.2013

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa neljä erillistä asemakaavaa.

- 2002-11560 Puistoalue, rakennuskaavan muutos, vahvistettu 17.7.1981
- 2002-11567 Gumnäsin kylä ja Kyrkbackan yksinäistalo, rakennuskaava, vahvistettu 18.10.1971
- 2002-11528 Terveyskeskuksen alue, rakennuskaavan muutos, vahvistettu 21.3.1989
- 2002-11527 Liikennealue, rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, vahvistettu 30.6.1989



Kuva 2. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavamuutosalueen kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos.



11.6.2013

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Raaseporin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia ja yleisen tien alueita (Turuntie 111 ja Vanha Turuntie).

Luonnonympäristö

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Turuntie, idässä Kasabergetin korkea kallioalue, lännessä Pohjan kirkon alueet ja etelässä Vanha Turuntie. Alue on pääosin rakennettua eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Kaava-alue on maasto-olosuhteiltaan pääosin matalaa, maasto laskee loivasti pohjoisesta etelään (Turuntien korkeusasema on 12 - 15 metriä ja Vanhan Turuntien korkeusasema 6 – 9).

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta. Alueen länsiosassa on sekametsäkaistale, joka rajautuu Kasabergetiin.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien rakennuskaavojen mukaisesti.

Aluetta hallitsevat julkisten palveluiden rakennukset Pohjan kunnantalo ja kirjasto 1970-luvun loppupuolelta ja terveyskeskus 1960-luvun alkupuolelta.

Keskustassa sijaitsevat muutamat kaupalliset rakennukset ovat rakentuneet vuosina 1975 - 1986. Osa niistä on tyhjillään.

Pohjantien varressa sijaitsevat kerrostalot ovat rakentuneet 1970 -luvun alkupuolella ja osan niistä omistaa Raaseporin kaupungin kiinteistöosakeyhtiö. Turuntien varren kerrostalot ovat rakentuneet 1970 ja -80 -luvun vaihteessa.

Turuntien ja Pohjantien risteuksen tuntumassa on Soneran vanha puhelinkeskus, jonka käyttöaste on epäselvä. Sen pohjoispuolella on rakentamaton kaavassa huoltoasemarakennukselle varattu korttelialue ja länsipuolella Pohjantien toisella puolella rakentamaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueen länsireunassa Pohjan kunnantalon vieressä on kaupungin puistoalueita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakennukset ovat kytketty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Uudet rakennettavat alueet liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon. Alueen sisäiset katualueet rakennetaan ennen kaavan toteutumista.



11.6.2013

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Rakennus- ja maisemainventointi (valmistuu vuoden 2013 aikana)

7. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Pohjan kirkonkylän viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Pohjan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

8. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi ja ruotsiksi)

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

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään alueelle laadittuja luonnoksia. Yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, osoitteeseen: Elina Kurjenkatu 11,



11.6.2013

10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

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

9. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentoitavaksi.

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa (MRL 66 § ja MRA 26 §) mukainen viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti. Muita neuvotteluita tullaan järjestämään tarpeen mukaan.

10. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Osana suunnittelua arvioidaan rakennuskaavojen muutoksien vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tavoitteena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettavat riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen ja etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset asuinympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.



11.6.2013

11. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:	
- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville	alkusyksy 2013
Kaavan valmistelumateriaali:	
- kaavaluonnos asetetaan nähtäville	talvi 2014
- kaavaluonnos esitellään yleisölle, yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen	talvi 2014
Kaavaehdotus:	
- kaavaehdotus laaditaan	kevät-kesä 2014
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	kesä-syksy 2014
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa	syksy 2014
Kaavan hyväksyminen	
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen	2015
Kaavan toteutus:	
- kaavahanke	2013 - 2015
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen	2015 -

12. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh: (019) 289 3842
sähköposti: [leena.kankaanpaa\(at\)raasepori.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raasepori.fi)

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh: (019) 289 3843
sähköposti: [simon.store\(at\)raasepori.fi](mailto:simon.store(at)raasepori.fi)

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.