

Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Raaseporin opisto
Asemakaava**

**Asemakaava koskee kiinteistöä 710-621-7-4 Myllylampi
ja osaa kiinteistöstä 710-895-2-16 Yleinen tie**



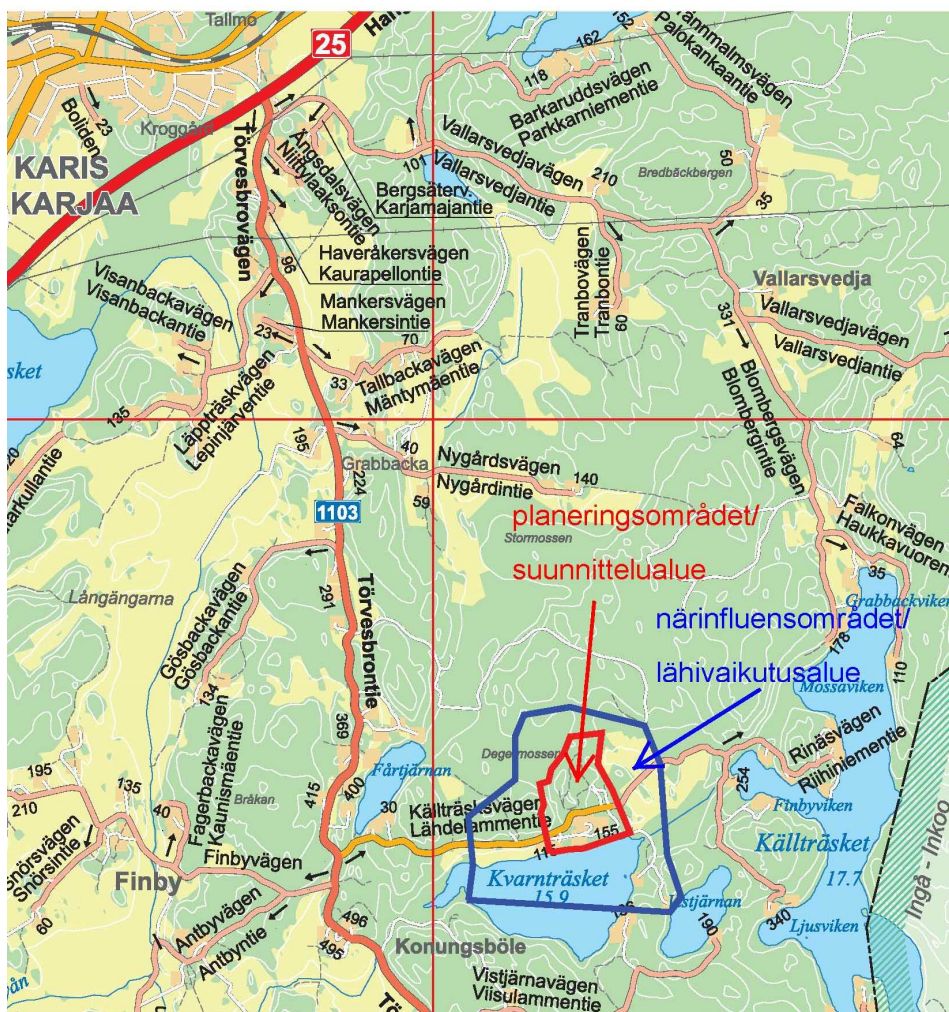
Kaavan laatija	Arkkitehtitoimisto Avarc Oy	
Kaava numero	7721	
Piirustusnumero	2-15	
Vireilletulo	Kaupungin hallitus	08.05.2014
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u>	
	Kaavoituslautakunta	23.04.20104 § 59
	<u>Kaavaluonnos</u>	
	Kaavoituslautakunta	15.10.2014
	<u>Kaavaehdotus</u>	26.08.2015

avarc

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Raaseporissa n. 6 km Karjaan keskustasta kaakkoon Kvarnträsket järven pohjoisrannalla, Finbyn kylässä. Suunnittelualueen pinta-ala on maanmittauslaitoksen mukaan n. 21,07 ha. Alue rajoittuu pohjoisessa kiinteistön rajalla kulkevaan sähkölinjaan, itäpuolelta alkaa alavampi peltovaltainen alue. Etelästä alue rajautuu Kvarnträsket järveen ja länsipuolelta metsä- ja suoalueisiin.



Sijaintikartta (kartta: Raaseporin kaupunki)

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ”Raaseporin opisto”.

Asemakaavan tarkoituksena on turvata matkailu-, virkistys-, ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla. Lisäksi asemakaavan avulla voidaan luoda uusia palvelutyöpaikkoja.

1.3 Ehdotuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Ehdotuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo luonnoksen liiteasiakirjoista	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Maankäyttösopimus	7
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.4.1	Osalliset	7
4.4.2	Vireilletulo.....	8
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.5	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.6.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.4	Asemakaava suhteessa yleiskaavan sisältövaatimukseen.....	14
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta.....	17

1.4 Luettelo liiteasiakirjoista ja käytetyistä tausta-aineistoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset (pienennös)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Rakennetun ympäristön dokumentaatio

Käytetty tausta-aineisto:

- Raaseporin opiston asemakaava-alueen arkeologinen inventointi
- Raaseporin opisto, Myllylampi – luontoselvitys 2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laadintaan ryhdyttiin maanomistajan 10.11.2013 tekemän aloitteen pohjalta.
- Suunnittelun alueen asemakaavoitushanke sisältyy kaupunginhallituksen 13.01.2014 (§12) hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta 23.04.2014.
- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 08.05.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta 15.10.2014 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.10.-28.11.2014
- Kaavoituslautakunta käsittelee kaavaehdotusta 26.08.2015

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Alueita saa rakentaa yhteen ja kahteen kerrokseen kaavakartan mukaan ja rakennusoikeus on yhteensä 15 599 kem² (olemassa oleva + uusi).
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Aluetta saa rakentaa yhteen kerrokseen ja rakennusoikeus on yhteensä 450 kem².
- Rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Aluetta saa rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 555 kem².
- Lähivirkistysalue (VL).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
- Vesialue (W).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21,07ha ja se sijaitsee noin 6 km Karjaan keskustan kaakkoispuolella, Kvarnträsket järven rannalla.

Kaava-alue on rakennettu kurssikeskusympäristö, jota on rakennettu poikkeuslupiin perustuen 1960-luvulta lähtien. Rakennuskanta käsittää suurikokoisen päärakennuksen alueen kaakkoiskulmassa. Rakennus edustaa tavanomaista 1960 - 1980-luvun julkista rakentamista. Päärakennus on valmistunut vuonna 1983 ja sen on suunnitellut Suunnittelurengas Oy. Rakennus sisältää suuren määrän yleistä tilaa suhteessa majoituskapasiteettiin. Rakennuksessa on yhteensä 60 kahden hengen huonetta. Lisäksi ranta-alueelle, alueen läpikulkevan Lähdelammentien eteläpuolelle sijoittuu vapaa-ajanrakennuksia, kuten rantasauna, vanha villa ja kurssiasuntorakennus sekä vakituksessa asuinkäytössä oleva rivitalo. Rakennuksista vanha, 1900-luvun alun, villarakennus edustaa alueen alkuperäistä rakennuskantaa ja esitetään kaavassa suojeltavaksi. Muiden rakennusten suojelulle ei ole tarvetta. Ranta-alue on hoidettua puistomaista aluetta. Tien pohjoispuoli on metsävaltainen ja sinne sijoittuvat alueen huoltorakennukset, autopaikoitus, valaistu ulkoilureitti sekä lentopallo- ja tenniskentät. Lisäksi Lähdelammentien pohjoispuolella, alueen korkeimmalla kohdalla on harustettu linkkimasto. Alue on liitetty kunnallistekniikkaan ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

Rakennettua ympäristöä on tällä hetkellä yhteensä n. 10 750 kem².

3.1.2 Luonnonympäristö

Silvestris luontoselvitys Oy on laatinut alueelle luontoselvityksen; Raaseporin opisto, Myllylampi – luontoselvitys 2014. Luontoselvitykseen sisältyivät alueen luontotyyppi- ja kasvistikartoitus sekä viitasammakko-, lepakko-, liito-orava ja linnustoselvitykset. Maastokäynnit tehtiin toukoheinäkuussa 2014.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Korkeuserot vaihtelevat Kvarnträsketin pinnan +15,90 metriä merenpinnan yläpuolella, sekä alueen keskiosaan sijoittuvan korkeimman kohdan +43,50 mpy välillä. Kvarnträsketin ranta on suurimmaksi osaksi tasaisesti kohti pohjoista nousevaa ranta-aluetta aina kiinteistön läpi kulkevaan Lähdelammentiehen asti, joka kulkee n. 100 m päässä rannasta. Tien pohjoispuolinen alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevampaa. Tämän alueenosan keskellä on pohjois-eteläsuuntainen harjanne, jonka molemmin puolin maasto laskee, ajoittain jyrkästikin. Harjanteen itäpuolelle jää alavampi alueen osa.

Luontoselvityksessä kaava-alue on jaettu 14 eri luontokuvioon, joista viisi on luokiteltu arvoluokkaan kaksi ja esitetään säilytettäväksi luonnontilaisena. Muut alueet kuuluvat arvoluokkaan yksi, eikä niihin kohdistu erityisiä suosituksia alueiden säilyttämiseksi.

Kasvillisuutensa puolesta ranta-alue on suurimmaksi osaksi hoidettua nurmialuetta sekä puistomaiseksi harvennettua kangasmetsää. Alueella kasvaa sekä istutettuja, että luonnonmukaisia puita ja pensaita. Suunnittelualueen kaakkoisnurkasta löydettiin kolmen luontokuvion yhdessä muodostama alue, joka selvityksessä esitetään jätettäväksi rakentamatta. Lähdelammentien pohjoispuolinen alue koostuu hoidetusta havupuuvaltaisesta kalliometsästä, sekä koillisosan nuoresta taimikosta. Suunnittelualueen luoteispuoliseen suoalueeseen rajautuva kuusivaltainen sekametsäalue esitetään säästettäväksi sellaisenaan suon suojavyyhykkeenä, sekä vaatelioiden lajien suotuisan pienilmaston vuoksi. Lisäksi alueen pohjoisosan kalliomännikköinen alue kuuluu säästettävien alueiden joukkoon, eikä sinne tulisi ulottaa metsätalous- tai muita luonnontilaa heikentäviä toimia. Lisäksi osa Kvarnträsketin rannan rantapensastosta tulisi jättää raivaamatta, sillä alue on tärkeä linnustolle.

Alueen lepakkokanta on kohtalaisen vahva keskittyen rakennetulle alueelle Lähdelammentien eteläpuolelle tai sen läheisyyteen. Tien pohjoispuolisilta alueilta tehtiin vain yksittäisiä havaintoja. Liito-oravista ei havaittu jälkiä selvitysalueelta. Alueelta ei löydetty potentiaalisia lepakoitten luonnollisia päivehtimispaikkoja. Sen sijaan päätien eteläpuolinen alue selvitysalueen kaakkoiskulmassa suositellaan säilytettäväksi ennallaan lepakoiden tärkeänä saalistusalueena.

Suunnittelualueelta havaittiin tiukasti suojellut lajit Pohjalepakko, Vesisiippa ja Viiksi/isoviiksisipiippa.

Suunnittelualueelta ei havaittu luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja. Alueella ei esiinny myöskään vesilakikohteita (vesilaki 2. luku 11§), luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä, eikä uhanalaisia tai silmällä pidettäviä luontotyyppisiä. Alueen lähistöltä ei ole löydettävissä tärkeitä pohjavesialueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle on tehty arkeologinen selvitys Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta; Raaseporin opiston asemakaava-alueen arkeologinen inventointi. Arkeologisessa inventoinnissa ei alueelta löytynyt muinaisjäännös- tai kulttuuriperintökohteita. Alueelle on laadittu rakennetun ympäristön dokumentaatio, kts liite 4. Rakennetun ympäristön dokumentaatio.

Alueen länsipuolella Lähdelammentie varrella on harvaa asutusta ja alueen itäpuolella, sekä järven etelärannalla on muutamia vapaa-ajan asumuksia. Pohjoispuoli kasvaa metsää.

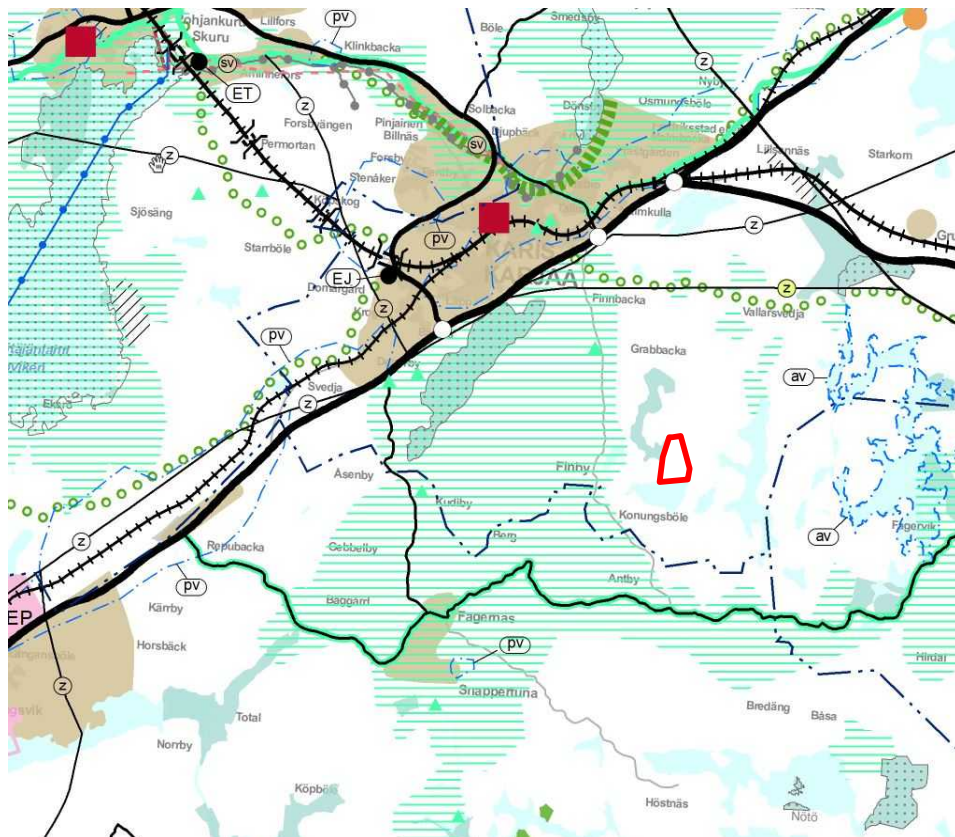
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Alueen länsipuolelta päärakennukselle kulkeva Lähdelammentie on Suomen valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on merkitty maakuntakaavassa valkoiseksi alueeksi, jolle ei ole esitetty käyttötarkoitusta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan Helsingin ulkopuolisia valkoisia alueita koskee kehittämissuositus, jonka mukaan alue on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätaloudelle ja niitä tukeville sivuelinkeinoille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää toimintaa. Alueen pohjoisosa kuuluu vuonna 2012 hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman saaneessa 1. vaihemaakuntakaavassa MLY-aluevarausmerkinnän alueeseen. MLY-aluevaraus tarkoittaa laajaa, yhtenäistä ja ekologisen verkoston kannalta merkittävää metsätalousvaltaista aluetta. Alueen luoteisreuna rajoittuu valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluvaan suoalueeseen, joka on metsähallituksen hallinnassa.



Kuva 1. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella.

Yleiskaava

Alue kuuluu Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1986. Kiinteistön keskeiset osat on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010 ja se astui voimaan 19.08.2011.

Rasitteet

Olemassa olevat tieoikeusrasitteet koskevat tieosuuksia, jotka jatkuvat sekä Lähdelammentien jatkeena suunnittelualueen itäpuolelle että tieoikeutta alueen läpi sen luoteispuolelle. Lisäksi alueen pohjoisosassa on johtorasite kaupungin vesi- ja viemärijohdoille sekä jätevesipumppaamolle.

Asemakaavan laatimisessa on käytetty mittausluokan 2 pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin maanomistajan aloitteesta. Alueella sijaitsevalle suurikokoiselle päärakennukselle ei jatkossa ole sen alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavaa kurssikeskuskäyttöä ja alueen rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiillään. Päärakennuksessa jo olemassa olevien palveluiden (mm. uimahalli, voimistelusalii, ravintola) ja työpaikkojen turvaamiseksi alueelle tarvitaan enemmän käyttäjiä. Majoitustilan rakentamisella mahdollistetaan päärakennuksen kehittäminen ja kuntoon saattaminen sekä alueen ympärivuotinen toiminta. Asemakaavan avulla halutaan taata olemassa olevan alueen ja kiinteistöjen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus hyväksyi 13.01.2014 (§12) Raaseporin opiston asemakaavan laatimisen mukaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018

Asemakaavoituksen aloittamisesta on päätetty kaavoituslautakunnassa 23.04.2014.

4.3 Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa tulee kaupungin ja maanomistajan välillä solmittu maankäyttösopimus olla hyväksytty ja allekirjoitettu.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Viranomaisista mm; Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

4.4.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 08.05.2014

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi ja Västra Nyland -lehdessä ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maan-omistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Luonnoksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista antaa mielipiteensä kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viran-omaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maan-omistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Ehdotusvaiheessa asetetaan kaavaehdotus julkisesti nähtäville.

Työn edetessä järjestetään tarvittaessa myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava hankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.05.2014.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

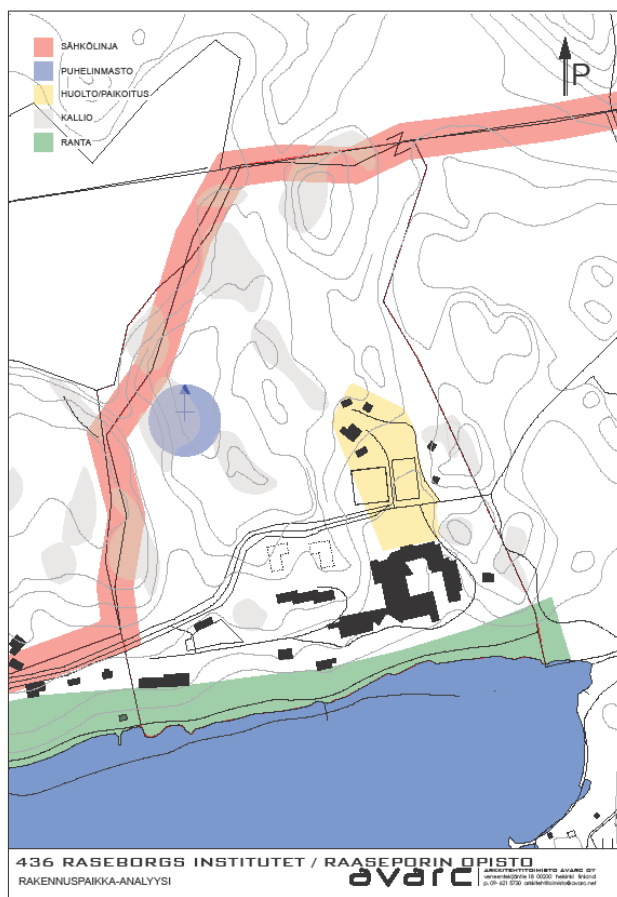
4.5 Asemakaavan tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on turvata matkailu-, virkistys-, ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Kaavalla tullaan mahdollistamaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla. Tarkoituksena on poistaa epätasapaino päärakennuksen tarjoamien palveluiden ja vähäisen sekä yksipuolisen majoituskannan väliltä. Tavoitteena on myös kehittää ja täydentää kiinteistö majoitus- ja lomakeskukseksi, joka voi tarjota oheispalveluita kyseisen toiminnan puitteissa. Lisäksi tavoitteena on aikaansaada päärakennukseen uusia palveluja ja työpaikkoja.

Kaupungin tavoitteena on, että alueella olevat työpaikat olisi mahdollista säilyttää mutta, että kaava ei tuo velvoitteita kaupungille esim. kadunpidosta tai muun infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Lisäksi kaupungin näkökulmasta alueen lisärakentamista ja kehittämistä tukee jo olemassa oleva infrastruktuuri.

Suunnittelualueella olemassa oleva rakentaminen keskittyy alueen läpi kulkevan Lähdelammentien ja Kvarnträsket järven väliin. Tavoiteltaessa päärakennuksen palveluita tukevaa lisärakentamista on tavoitteeksi noussut rakentamisen volyymin sijoittaminen tiiviimmin jo rakennetuille alueille ja väljentyen kauemmaksi siirryttäessä. Lisäksi tavoitteena on luoda alueesta esteetön ympäristö.



Alueen oloja ja ominaisuuksia tutkimalla on etsitty edullisimpia alueita lisärakentamiselle koko asemakaavan muutosalue huomioon ottaen.

Tärkeimmiksi lisärakentamisen sijoittelua ohjaaviksi tekijöiksi ovat nousseet alueen keskiosassa sijaitseva harustettu puhelinmastot (sininen alue), kallioiden alueet (harmaat alueet), huoltorakennusten alue kaava-alueen itäosassa (keltainen alue) sekä virkistyskäyttöön säästettävä ranta-alue (vihreä alue).

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloitusvaiheessa alueen maankäyttöä on tutkittu kolmen tontinkäyttösuunnitelman kautta. Vaihtoehdoissa on tutkittu lisärakentamisen erilaisia sijoittumismahdollisuuksia, kerroslukua ja rakennusyksiköiden suuruutta sekä lukumäärää. Jokaisessa vaihtoehdossa lisärakentamista on ehdotettu sekä Lähdelammentien pohjois-, että eteläpuolelle. Lisäksi jokaisessa vaihtoehdossa ranta-alueella on varattu alue koko kaava-alueella palvelevalle yhteistilalle.

Tontinkäyttösuunnitelma 3 (ehdotus) on tehokas ja keskitetty vaihtoehto, jossa rakentaminen painottuu Lähdelammentien pohjoispuolelle kolmikerroksisiin rakennuksiin, sekä kaksikerroksisiin rivitalomaisiin massoihin tien eteläpuolella. Tontinkäyttösuunnitelma pitää sisällään yhteensä 106 majoitusyksikköä, joista 54 sijoittuu Lähdelammentien pohjoispuolelle ja loput 52 sen eteläpuolelle. Kolmikerroksisina mäenlakialueelle sijoitettu rakentaminen erottuu muusta ympäröivästä maisemasta korkeampina massoina. Lisäksi pistemäinen tehokkaiisiin massoihin rakentaminen luo yksipuolista majoituskantaa alueelle.



Tontinkäyttösuunnitelma 2 (ehdotus) on tiivis, pienistä yksi- tai kaksikerroksisista yksiköistä koostuva vaihtoehto, jossa rakentamisen volyyymi on tasaisempaa, mutta väljenee etäämmälle päärakennuksesta mentäessä. Lähdelammentien pohjoispuolelle sijoittuu 51 majoitusyksikköä ja tien eteläpuolelle 27. Yhteensä vaihtoehdossa on 78 majoitusyksikköä. Rakentaminen kahteen kerrokseen on esteettömyyden ja luontoyhteyden kannalta yksikerroksisia massoja haastavampi ratkaisu.



Tontinkäyttösuunnitelmassa 1 (ehdotus) rakentaminen painottuu edellisiä vaihtoehtoja enemmän jo rakennetuille alueille, väljentyen etäämmälle päärakennuksesta mentäessä ja on kauttaaltaan yksikerroksista. Tontinkäyttösuunnitelmassa on yhteensä 86 majoitusyksikköä, 31 niistä Lähdelammentien eteläpuolella ja 55 tien pohjoispuolella. Rakentamisen volyymin vaihtelu mahdollistaa erikokoisten ja varustelutasoltaan toisistaan poikkeavien majoitusyksiköiden rakentamisen alueelle. Yksikerroksinen rakentaminen sopeutuu lisäksi ympäröivään maisemaan monikerroksista paremmin ja mahdollistaa jokaisesta majoitusyksiköstä tasavertaisen luontoyhteyden, sekä esteettömyyden.



Aloitusvaiheen jälkeen on otettu mukaan päärakennuksen laajennusmahdollisuus kaksikerroksisella majoitussiivellä, jonka kapasiteetti on 32 majoitusyksikköä, sekä saunaosaston laajennuksella.

Kaavaluonnokseen on kehitetty edelleen tontinkäyttösuunnitelmaa 1.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu:

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolla huvilarakennuksella on merkintä (sr) suojeltavarakennus. (kts. liite 4)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).
- Lähivirkistysaluetta (VL).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).
- Vesialue (W).

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 21,07 ha + 0,06 ha vesialue + yleisen tien alue 0,41 ha. Alueelle muodostuu 3 matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien korttelien korttelialue, virkistys- ja ulkoilukäyttöön jäävät ranta-, metsäalueet ja vesialueet.

	alueiden pinta-ala yhteensä	käytetty rakennusoikeus, vanha	rakennusoikeus, uusi	rakennusoikeus, yhteensä
RM -korttelit	9,44 ha	9 674 kem2	5 925 kem2	15 599 kem2
AR -kortteli	0,39 ha	536 kem2	19 kem2	555 kem2
ET -kortteli	0,46 ha	380 kem2	70 kem2	450 kem2
VL -alueet	2,25 ha			
MU -alueet	8,08 ha			
W -alueet	0,06 ha			
Katu-alueet	0,77 ha			

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan ratkaisu mahdollistaa alueen lisärakentamisen tavalla, joka palvelee aluetta sen käyttötarkoituksessa majoitus- ja lomakeskuksena. Lisärakentamisen rakennusalat on pyritty sijoittamaan alueelle rakentamisen ja luontoyhteyden kannalta edullisimmille alueille. Lisärakentaminen on yksikerroksista ja rakentamisen määrää ja laatua säädellään kaavamääräyksiin.

Ranta-alue on jätetty virkistyskäyttöön. Samoin alueen pohjoisosassa kulkeva ulkoilureitti on säästetty ja alueelle on luotu uusia ulkoilureittejä. Autopaikoitus on pääosin keskitetty olemassa oleville alueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttaminen ei sanottavasti lisää alueen käyttäjien määrää suhteessa aikaisempaan kurssikeskuskäyttöön. Lisärakentaminen monipuolistaa alueen majoituskantaa, jonka myötä alueen käyttäjäkunta laajenee, ympärivuotinen käyttö lisääntyy ja olemassa olevan pääarakennuksen palveluille tulee käyttöä. Ratkaisu tukee pidempiaikaista lomailua alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen ei merkittävästi lisää käyttäjämäärää. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja täydentää sitä. Suunnitelman mukainen rakentaminen on sijoitettu maasto ja puusto huomioiden.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Lähdelammentien eteläpuolinen alue on jo tällä hetkellä pääosin rakennettu. Alustavien tietojen mukaan alueelta ei luontoselvityksessä ole löytynyt oleellisia suojeltavia luontoarvoja.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen ei tule oleellisesti muuttamaan liikennemääriä alueella. Kaava toteuttaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetun olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä. Alueen liikenne on sesonkiluonteista ja luonteeltaan vähäistä. Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi olemassa oleva majoitusrakennus huomioiden yhteensä noin 200 majoitusyksikköä. Majoitus- kurssi-, loma ym. alueella tapahtuva toiminta tulee ensisijaisesti perustumaan 3-10vrk pituisiin jaksoihin jolloin jatkuvat liikennemäärät eivät ole suuria. Joukkokuljetusyhteys (Bussi / Tilataksi) Karjaan asemalta kaava-alueelle pyritään toteuttamaan päivittäiseksi erityisesti loma-aikoina. Majoituskäytön luonteesta johtuen teoreettinen maksimimäärä on huippusezonkina noin 250 autoa päivässä. Hiljaisempina aikoina liikennemäärät ovat huomattavasti vähäisempiä n. 50 autoa päivässä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella olevaa vanhaa villaa ei saa purkaa, eikä siihen saa tehdä sen tyyliä tai rakennetta muuttavia oleellisia muutoksia. Alueen ja sen rakennusten toimiminen alkuperäisen mukaisessa käyttötarkoituksessa pyritään mahdollistamaan. Alueen kokonaisuuden, peruskorjauksen, uudisrakentamisen ja ympäristön toteutuksen laadun takaamiseksi alueelle on ehdotettu laadittavaksi rakentamistapaohje.

5.4 Asemakaava suhteessa yleiskaavan sisältövaatimukseen

Alue kuuluu kunnanvaltuuston 15.12.1986 hyväksymään Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan. Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavassa:

yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen	- asemakaavassa esitetty uudisrakentaminen sijoittuu painottuen
--	--

kestävyys	<p>jo rakennetuille alueille</p> <ul style="list-style-type: none"> - uudisrakentaminen toimii pääosin alueen päärakennusta täydentävinä rakennuksina - uudisrakentaminen mahdollistaa päärakennuksen käytön jatkumisen ja päärakennuksen uimahalli, ravintola, kokous- ja vapaa-ajantiloille saadaan täten riittävä määrä käyttäjiä. Nykyiset majoitus- / hotellihuoneet ovat nykystandardiin pienehköjä ja tarvitaan lisää erilaisia majoitustilatyyppejä toiminnan monipuolistamiseksi.
olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	- uudisrakentaminen liitetään alueella jo olemassa olevaan toimivaan infrastruktuuriin
asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	- asuntojen osuus asemakaavassa on suhteellisen pieni (555 kem2), eikä asumista lisätä asemakaavalla
mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	<ul style="list-style-type: none"> - alueen liikenneolosuhteet eivät muutu merkittävästi asemakaavan myötä - alueella on oma lämpökeskus sekä jätevedenpuhdistamo, joita käytetään uudisrakentamisessa -alueen olemassa olevaa jätehuoltoa tehostetaan uudisrakentamisen vaatimalla tavalla - bussiyhteydet Karjaan keskustaan/juna-asemalle järjestetään päivittäiseksi
mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa uudisrakentaminen on esitetty yksikerroksisena - rakennukset on sijoitettu luontoyhteyden suhteen tasavertaisesti maastoon
kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavan avulla on mahdollista synnyttää uusia työpaikkoja alueelle - olemassa olevan suuren kurssikeskuksen uusi käyttö tulee mahdolliseksi
rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa esitetään alueella sijaitseva 1900-luvun alun huvilarakennus suojeltavaksi - päärakennus voidaan uudistaa kiinnittäen huomiota korjausmenetelmiin - uudisrakentaminen toteutetaan luonnonmukaista rakennustapaa noudattaen ja maasto-olosuhteet huomioiden

<p>virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</p>	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa esitetään säilytettäväksi jo olemassa olevat ulkoilureitit sekä esitetään uusia ulkoilyyhteyksiä sekä mahdollistetaan uimarannan rakentaminen alueelle - päärakennuksessa olevia yleisiä palveluita kehitetään ja uudistetaan
<p>muut vastaavat hankkeet Raaseporissa</p>	<p>Äminnegolf –Nordcenter</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiminta keskittynyt golfiin liittyvään toimintaan - pääasiassa yritysosakkaiden ja asiakkaiden viihtymiseen - ravintola sekä välineliiketoimintaa - käytössä pääasiallisesti vain kesäisin - vuokrattavia asuntoja n.100 kpl sekä vähäistä hotellityyppistä toimintaa - ei hotellimajoitustyyppistä majoitustilaa <p>Kisakeskus – Kisis Urheiluopisto</p> <ul style="list-style-type: none"> - toiminta keskittynyt liikuntaan ja valmennuskoulutukseen - yrityksille ja ryhmille kurssitoimintaa - hotelli- ja mökkimajoitusta yht. noin 250 vuodepaikkaa - keskittynyt urheilu- ja nuorisomajoitukseen <p>Fiskarsin ruukki</p> <ul style="list-style-type: none"> - turistikeskus painottuen historiaan ja kulttuuriin - työpajoihin ja designiin liittyvää myymälätoimintaa - hotellimajoituspalvelut n. 30 huonetta <p>Billnäsin ruukki</p> <ul style="list-style-type: none"> - ei tällä hetkellä toimintaa - Vuonna 2015 laaditussa kaavaehdotuksessa aluetta on tarkoitus kehittää kongressi- ja hotellikeskukselle <p>Mustion linna</p> <ul style="list-style-type: none"> - kultturi- ja historiapainotteinen - kokouskäyttöä lähinnä yrityksille ja ryhmille - hotellimajoitus n. 40 huonetta <p>Raaseporin vastaavat olemassa olevat ja kehityshankkeet eivät suoraan kilpaile keskenään erilaisten kohderyhmien ja konseptien takia.</p>

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei kohdistu oleellisia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ilmenevät kaavakartasta. Lisäksi niitä on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Lähdelammentie on ehdotuksessa nimetty Lähdelammenkaduksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavamääräysten ja rakennustapaohjeiden lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen toteutus voidaan tehdä vaiheittain, esimerkiksi kortteleittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	20.08.2015
Kaavan nimi	Raaseporin opisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,7682	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	21,7682
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,7682	100,0	16604	0,08	21,2282	16604
A yhteensä	0,3900	1,8	555	0,14	0,3900	555
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2500	10,3			2,2500	
R yhteensä	9,4400	43,4	15599	0,17	9,4400	15599
L yhteensä	0,7700	3,5			0,7700	
E yhteensä	0,4600	2,1	450	0,10	0,4600	450
S yhteensä						
M yhteensä	7,8582	36,1			7,8582	
W yhteensä	0,6000	2,8			0,0600	

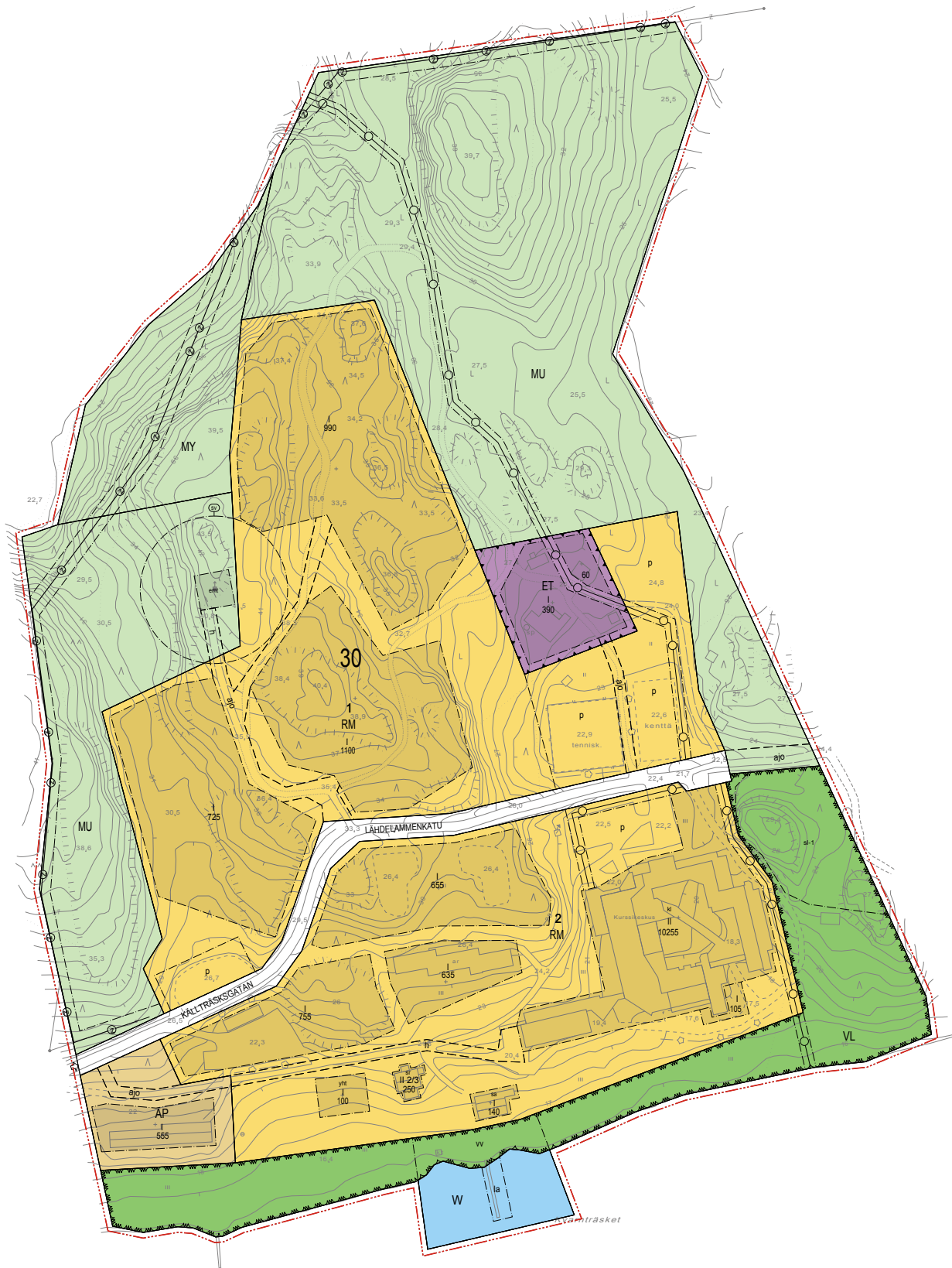
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,7682	100,0	16604	0,08	21,2282	16604
A yhteensä	0,3900	1,8	555	0,14	0,3900	555
AR	0,3900	100,0	555	0,14	0,3900	555
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2500	10,3			2,2500	
VL	2,2500	100,0			2,2500	
R yhteensä	9,4400	43,4	15599	0,17	9,4400	15599
RM	9,4400	100,0	15599	0,17	9,4400	15599
L yhteensä	0,7700	3,5			0,7700	
Kadut	0,7700	100,0			0,7700	
E yhteensä	0,4600	2,1	450	0,10	0,4600	450
ET	0,4600	100,0	450	0,10	0,4600	450
S yhteensä						
M yhteensä	7,8582	36,1			7,8582	
MU	6,9349	88,3			6,9349	
MY	0,9233	11,7			0,9233	
W yhteensä	0,6000	2,8			0,0600	
W	0,6000	100,0			0,0600	

BILAGA 2: Detaljplanekarta och -bestämmelser 26.8.2015, FÖRSLAG
 LIITE 2: Asemakaavakartta ja -määräykset 26.8.2015, EHDOTUS



Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.

Kaavolluksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

städsgeodet kaupungeingeodeetti PENTTI VILJANMAA



0 20 40 60 80
 (M4) INTE I SKALA, EI MITTAKAAVASSA



RASEBORG RAASEPORI

RASEBORGS INSTITUTET, DETALJPLAN RAASEPORIN OPISTO, ASEMAKAAVA

FÖRSLAG EHDOTUS, (A4) INTE I SKALA, EI MITTAKAAVASSA

Gäller:

Del av fastigheterna
710-624-7-4 (Kvarträsket) och
710-895-2-6 (allmän väg)

Genom detaljplanen bildas:

Stadsdel 30
Kvarterer 1 och 2 samt
kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM),
kvartersområde för småhus (AP),
område för närrekreation (VL),
område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning (ET),
jord- och skogsbruksområde (MU och MY)
gatuområde samt vattenområde (W).

Koskee:

Osaa kiinteistöistä
710-624-7-4 (Myllylampi) och
710-895-2-6 (yleinen tie)

Asemakaavalla muodostuu:

30. Kaupunginosa
Korttelit 1 ja 2 sekä
matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM),
asuinpienalojen korttelialue (AP),
lähivirkistysalue (VL),
yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue (ET),
maa- ja metsätalousaluetta (MU ja MY),
katualuetta sekä vesialuetta (W).

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för småhus.



Asuinpienalojen korttelialue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



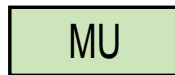
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue.

Jord- och skogsbruksområde med särskilt
behov av att styra friluftslivet.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä
ulkoilun ohjaamistarvetta.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda
miljövärden.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä
ympäristöarvoja.

Vattenområde.



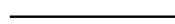
Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



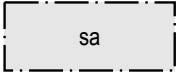


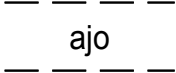
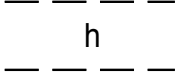
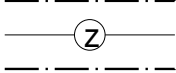
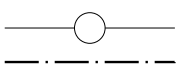
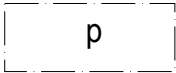
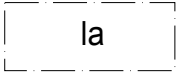
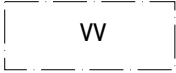
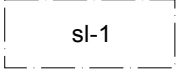


Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Stadsdels- eller kommundelsnummer.

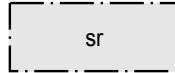
30

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

	KÄLLTRÄSKS	
Namn på gata.		Kadun nimi.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där det får placeras ett gemensamt utrymme som hör till kvarter 1 och 2.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kortteleihin 1 ja 2 kuuluvan yhteistilan.
Byggnadsyta där det får placeras en bastubyggnad som hör till kvarter 1 och 2.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kortteleihin 1 ja 2 kuuluvan saunarakennuksen.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Gata.		Katu.
Körförbindelse med riktgivande läge.		Ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
För områdets interna servicetrafik reserverad riktgivande del av område.		Alueen sisäistä huoltoa palveleva ohjeellinen ajoyhteys.
För elledning reserverad del av område.		Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
Del av område reserverad för ett dike eller en underjordisk ledning. På området får placeras en körförbindelse för områdets interna servicetrafik samt parkering, som hör till en parkeringsplats begränsad mot delen av område.		Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle voidaan sijoittaa alueen sisäistä huoltoa palveleva ajoyhteys sekä alueen osaan rajautuvaan pysäköintipaikkaan kuuluvaa pysäköintiä.
Parkeringsplats. På delen av område får placeras bilplatser som betjänar kvarter 1 och 2.		Pysäköimispaikka. Alueen osalle saa sijoittaa kortteleita 1 ja 2 palvelevia autopaikkoja.
Del av vattenområde, där en simbrygga får placeras.		Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa uimalaiturin.
Del av område som reserverats för badstrand.		Uimarantaa varten varattu alueen osa.
Del av område som omfattar föröknings- och rastplatser för fladdermus som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen och där det inte får vidtas åtgärder som försämrar eller förstör fladdermössens		Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu lepakoiden ruokailualue ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lenakoiden elinmääräistä heikentäv tai häviää

åtgärder som försämrar eller förstör fladdermössens livsmiljö. Jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i MBL.

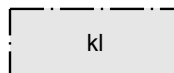
Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och där får inte utföras sådana reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens historiska värden. Reparations- eller ombyggnadsarbetet ska bevara byggnadens särdrag. För reparations- eller omändringsarbete som utförs i byggnaden ska utlåtande begäras av Västra Nylands landskapsmuseum.



Iepakoiden einymparisto neikentyy tai naviaa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään

Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Byggnadsyta för en institutbyggnad som betjänar turism.

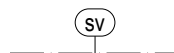


På byggnadsytan är det tillåtet att bygga inkvarterings-, konferens-, restaurang-, bastu-, spa- och motionsutrymme samt annat motsvarande utrymme som betjänar turismen. Övrigt affärsutrymme får motsvara högst 15 % av den sammanlagda våningsytan.

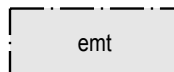
Reparations- och ombyggnadsarbeten som berör byggnaden bör planeras och utföras enligt byggnadens arkitektur. Tilläggsbyggande i anslutning till byggnaden bör planeras så att det passar byggnadens arkitektur.

När det gäller rivning av byggnaden bör museimyndigheten höras.

Skyddszon.



Del av område där det får placeras ett länktorn som betjänar teletrafiken.



I samband med länktornet får det byggas en service- och lagerbyggnad i en våning som omfattar högst 10 m² vy.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan opistorakennuksen.

Rakennusalalle saa rakentaa majoitus-, kokous-, ravintola-, sauna-, kylpylä-, liikunta- ja muuta vastaavaa matkailua palvelevaa tilaa. Muuta liiketilaa saa olla kokonaiskerrosalasta enintään 15%.

Rakennukseen tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa sen arkkitehtuurin mukaisiksi. Rakennukseen liittyvä lisärakentaminen tulee suunnitella sen arkkitehtuuriin sopivasti.

Rakennuksen purkamisesta pitää kuulla museoviranomaista.

Suojavyöhyke.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa teleliikennettä palvelevan linkkitornin.

Linkkitornin yhteyteen saa rakentaa yksikerroksisen, korkeintaan 10 k-m² laajuisen huolto- ja varastorakennuksen.

markagaren eller -innehavaren när det gäller gatueier eller annat allmänt område i enlighet med § 91 i MBL.

Bilplatser:

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- 1 bp/inkvarteringsenhet i RM-kvartersområdet,
- 2 bp/bostad i AP-kvartersområdet.

Byggnadsgrupper:

Nybyggnader bör placeras i grupper. Vid placeringen av byggnadsgrupperna bör man beakta och förstärka terrängens former och särdrag. Byggnadsgrupperna bör placeras separat från varandra på ett tydligt sätt.

I kvarter 1 bör placeringen av nybyggnaderna bilda grupper om högst sex byggnader. Den sammanlagda våningsytan för byggnadsgruppen får inte överskrida 450 m²vy. Nybyggnadens storlek i kvadratmeter våningsyta får inte överskrida 150 m²vy.

Byggnadssätt:

Ett enhetligt byggnadssätt bör följas då byggnadsgrupperna uppförs.

Lederna på områdena bör anläggas enligt terrängens former. Invallningar bör undvikas på byggnadsplatserna.

Delar av tomter som inte används för byggande, som trafikleder eller hållplatser bör skötas i naturligt skick eller förses med planteringar med beaktande av omgivningens särdrag.

Brandsäkerhet:

Inom byggnadsgrupperna får avståndet mellan byggnaderna vara under 8 meter ifall nödvändiga brandskyddskonstruktioner finns. Avståndet mellan byggnadsgrupperna bör vara över 8 meter.

Jord- och skogsbruksområden samt rekreationsområden:

VL-området bör genomföras och skötas på ett naturligt eller strandparksliknande sätt. En sandstrand och en badbrygga kan anläggas på området.

MU-området bör skötas i naturligt skick. Friluftsleder i form av spånbanor och spångstigar kan anläggas på området.

MY-området bör skötas i naturligt skick. Friluftsleder i form av spånbanor och spångstigar kan anläggas på området. Den intilliggande myrmyljön bör beaktas och bevarandet av den bör främjas i skötseln av området. Det är inte tillåtet att utföra omfattande jordschaktnings- eller andra åtgärder som försämrar möjligheterna att bevara myrmyljön.

Ja muun yleisen alueen osalta siirretään maanomistajalle tai -haltijalle.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- RM-korttelialueella 1ap / majoitusyksikkö,
- AP-korttelialueella 2ap / asunto.

Rakennusryhmät:

Uudisrakennukset tulee sijoittaa ryhmiä. Rakennusryhmien sijoittamisessa tulee huomioida ja vahvistaa maaston muotoja ja ominaispiirteitä. Rakennusryhmien tulee olla selkeästi erillään toisistaan.

Korttelissa 1 uudisrakennusten sijoittelulla tulee muodostaa korkeintaan kuuden rakennuksen ryhmiä. Rakennusryhmän yhteinen kerrosala ei saa ylittää 450k-m². Uudisrakennuksen koko kerrosalaneliömetreinä ei saa ylittää 150 k-m².

Rakentamistapa:

Rakennusryhmät tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Alueiden kulkureitit tulee toteuttaa maaston muotoja mukaillen. Rakennuspaikkojen pengertämistä tulee välttää.

Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysähtymispaikkoina tulee hoitaa ympäristön ominaispiirteet huomioiden luonnonmukaisena tai istutettuna.

Paloturvallisuus:

Rakennusryhmien sisällä rakennusten välinen etäisyys saa olla alle 8 metriä, mikäli varaudutaan tarvittavilla palosuojarakenteilla. Rakennusryhmien välisen etäisyyden tulee olla yli 8 metriä.

Maa- ja metsätalousalueet sekä virkistysalueet:

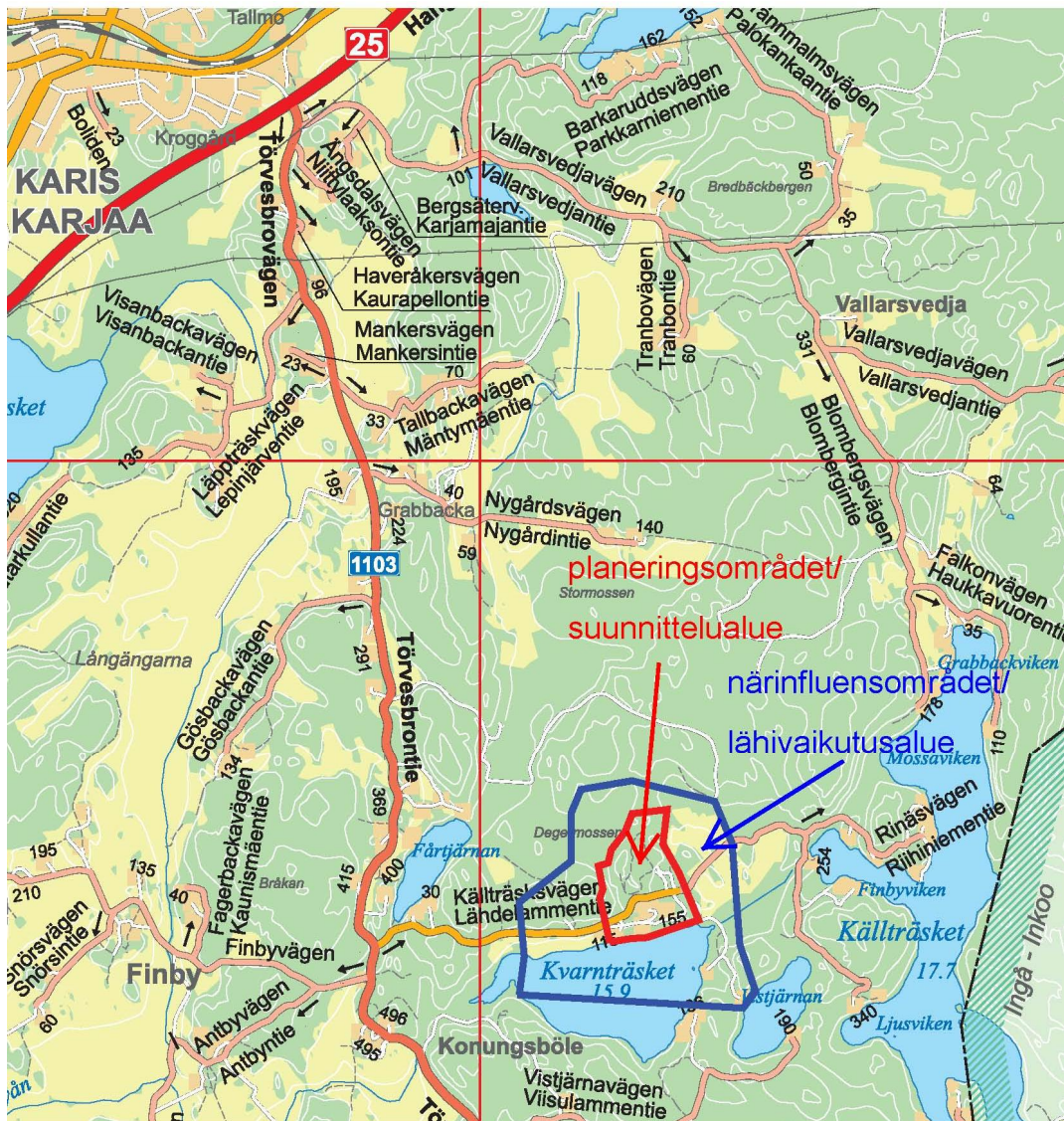
VL-alue tulee toteuttaa ja hoitaa luonnonmukaisella tai rantapuistomaisella tavalla. Alueelle voidaan toteuttaa hiekkaranta ja uimalaituri.

MU-alue tulee hoitaa luonnonmukaisena. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilureittejä pururata- ja pitkospuutyypissä.

MY-alue tulee hoitaa luonnonmukaisena. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilureittejä pururata- ja pitkospuutyypissä. Alueen hoitamisessa tulee huomioida viereinen suoympäristö ja edistää sen säilyvyyttä. Laajoja maansiirtotai muita toimenpiteitä, jotka heikentävät suoympäristön säilyvyyttä, ei sallita.

Raaseporin opisto, asemakaava Kaava

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



Suunnittelualue osoitettu punaisella viivalla. Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä viivalla

Karjaan kaupunginosassa, Finbyn kylässä, kiinteistö 7:4

Päiväys: 23.04.2014

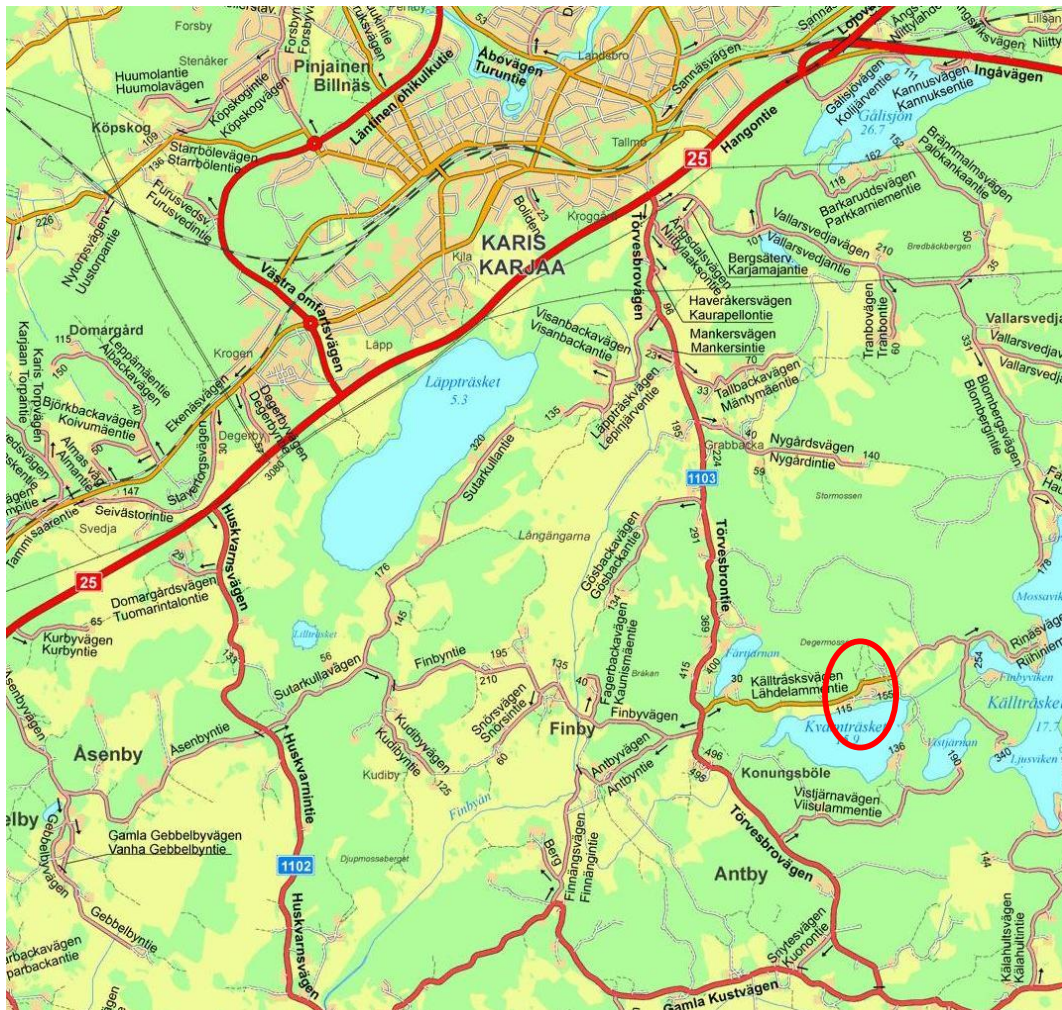
Käsittelyt:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Aloite ja suunnittelualue

Suunnittelualan kaavoitusohjelma sisältyy kaupunginhallituksen 13.01.2014 (§12) hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018 nimellä ”Raaseporin opisto”. Alueen asemakaava on kaavoitusohjelman mukaan suunniteltu laadittavaksi vuoden 2014 aikana.

Kiinteistö 710 – 621 – 7 – 4, Myllylampi, sijaitsee Finbyn kylässä n. 6 km Karjaan keskustasta kaakkoon. Suunnittelualan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 20,12 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

2. Tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on turvata matkailu-, virkistys- ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Kaavalla tullaan mahdollistamaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla ja konsepteilla. Lisäksi tavoitteena on aikaansaada uusia palvelutyöpaikkoja. Tavoitteena on, että kaava ei tuo veloitteita kaupungille esim. kadunpidosta tai muun infran rakentamisesta ja ylläpidosta.

Tavoitteena on, että asemakaavoituksella kiinteistöä kehitetään ja täydennetään majoitus- ja lomakeskukseksi, joka voi tarjota oheispalveluita kyseisen toiminnan puitteissa.

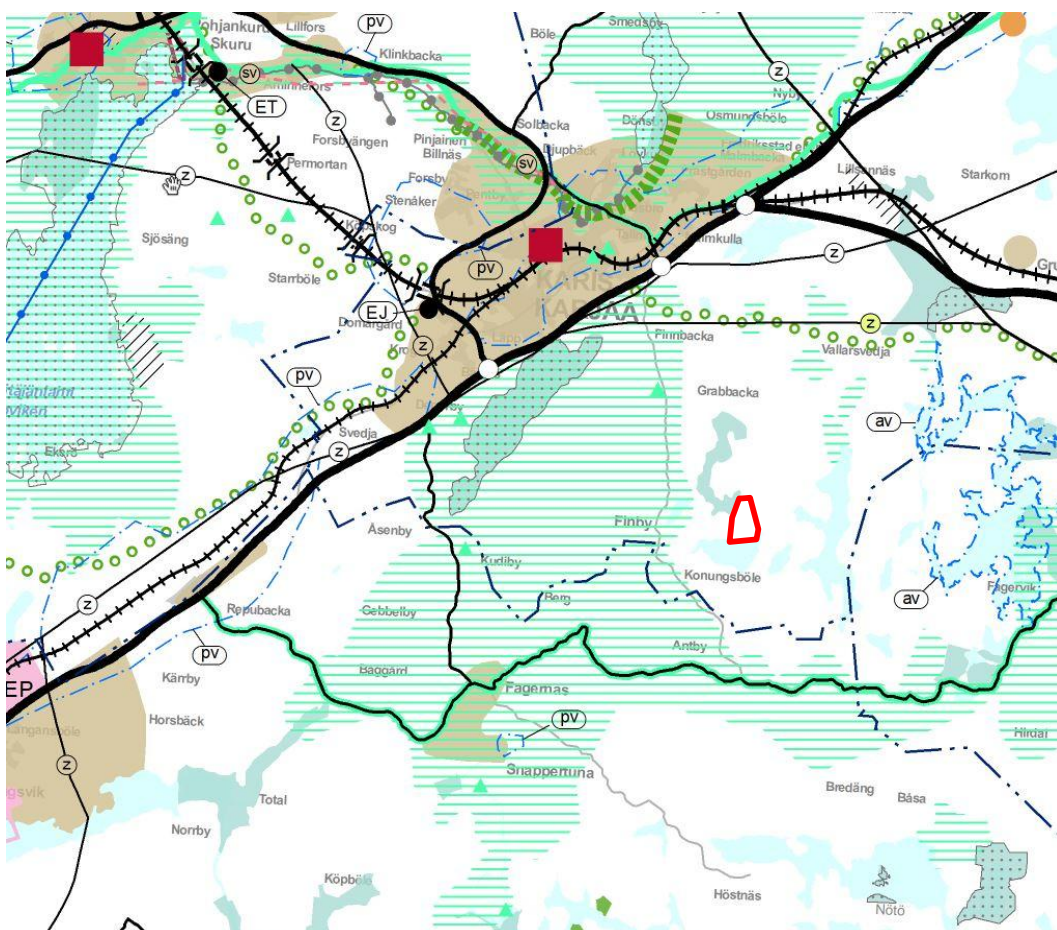
Erityiset perustelut ja tavoitteet

- Nykyinen päärakennus on vanha kurssikeskus, laajuudeltaan erittäin suuri, n. 10 000 kem2, mutta jonka kurssitoiminnalle ei ole enää edellytyksiä eikä jatkoa tulevaisuudessa
- Kurssikeskuksessa on suhteettoman paljon yleisiä tiloja ja vain vähän jo vanhanaikaista kurssimajoitustilaa
- Toimiakseen uudenaikaisessa, tavoitteiden mukaisessa käytössä, alue ja nykyinen rakennuskanta tarvitsevat lisää loma- ja majoitustilaa sekä muuta toiminnan kehittämiseen liittyvää tilaa. Täydennysrakentaminen mahdollistaa, että ravintola-, liikunta- ja allasalueille sekä muille alueella jo oleville tiloille (saunat ym.) tulee ympärivuotista käyttöä

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualuetta ei ole huomioitu erillisillä kaavamerkinnöillä. Alueen koilliskulmasta alkaa luonnonsuojelualueeksi merkitty alue.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella.

Yleiskaava

Alue kuuluu Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1986. Kiinteistön keskeiset osat on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta on rakennettu poikkeuslupiin perustuen aina 1970-luvulta lähtien.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupungin valtuustossa 7.6.2010.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue säilyy yksityisessä omistuksessa asemakaavoituksen jälkeen.

Kiinteistöön kohdistuu tieoikeusrasitteita. Rasitteet koskevat tieoikeuksia, jotka jatkuvat sekä Lähdelammentien jatkeena kiinteistön itäpuolelle, että tieoikeutta alueen läpi sen pohjoisosaan.

Maanomistus

Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta rajaa pitkin kulkevaan sähkölinjaan, itäpuolelta alkaa alavampi peltovaltainen alue. Etelässä alue rajautuu Kvarnträsketin rantaan, itäpuoli on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, pois lukien alueen luoteispuolelle sijoittuvaa maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi luokiteltua, alavaa alueen osaa.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Korkeuserot vaihtelevat Kvarnträsketin rannan sekä alueen keskiosaan sijoittuvan korkeimman kohdan välillä n. 35 m

Kvarnträsketin ranta on suurimmaksi osaksi tasaisesti kohti pohjoista nousevaa ranta-aluetta aina kiinteistön läpi kulkevaan Lähdelammentiehen asti. Tien pohjoispuolinen alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevampaa. Tämän alueenosan keskellä on pohjois-eteläsuuntainen harjanne, jonka molemmin puolin maasto laskee ajoittain jyrkästikin. Harjanteen itäpuolelle jää alavampi alueen osa.

Kasvillisuutensa puolesta ranta-alue on suurimmaksi osaksi hoidettua puistomaista nurmialuetta. Alueella kasvaa sekä istutettuja, että luonnonmukaisia puita ja pensaita. Lähdelammentien pohjoispuolinen alue koostuu hoidetusta havupuuvaltaisesta kalliometsästä sekä koillisosan nuoresta metsästä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettu kurssikeskusympäristö.

Ranta-aluetta hallitsee vuonna 1983 valmistunut päärakennus, joka sijaitsee kiinteistön kaakkoiskulmassa.

Päärakennus	7597 kem2
-------------	-----------

Lisäksi ranta-alueella on erillinen saunarakennus, kurssiasunto, vierastalo/asunto ja asuinrakennus alueen lounaisnurkassa. Alueelta on purettu kaksi kurssiasuntoa.

Kurssiasunto	618 kem2
Asuinrakennus	536 kem2
Vierastalo	240 kem2
Saunarakennus	130 kem2

Puretut rakennukset:	
Kurssiasunto	- 372 kem2
Kurssiasunto	- 372 kem2

Tämän lisäksi kiinteistössä on huoltorakennuksia sekä lämpökeskus.

Lämpökeskus	221 kem2
Autotalli/huoltorak.	135 kem2
Konesuoja	60 kem2

Rakennettua ympäristöä on tällä hetkellä yhteensä n. 11 000 kem2

Rakennusten lisäksi alueella on myös valmista vapaa-ajan toimintaa; tenniskenttä, lentopallokenttä sekä kuntopolku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

4. Kaavaa varten laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Laaditaan asemakaavoituksen vaatimusten mukainen pohjakartta
- Luontoselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Selvitys vesihuollon ja kunnallistekniikan riittävydestä
- Liikenneselvitys
- Raaseporin opiston kehittämissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Avarc Oy)

5. Osalliset

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

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Viranomaisista mm; Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- 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 huomautuksia asemakaavaehdotuksesta.

6. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

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

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

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisissa sanomalehdissä:

- Etelä-Uusimaa, suomeksi ja
- Västra Nyland, ruotsiksi

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

Asemakaavan valmisteluaineisto, eli ideasuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus.

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

7. 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 neuvotteluja tullaan järjestämään tarpeen mukaan.

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ainakin:

- 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Erityisiä arvioitavia vaikutuksia:

- asuinympäristöön
- luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- liikennemääriin ja -turvallisuuteen
- rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämään
- työpaikkoihin
- virkistysmahdollisuuksiin

9. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville kevät 2014

Kaavan valmistelumateriaali:

- alueesta laadittu ideasuunnitelma asetetaan nähtäville
- ideasuunnitelmasta pidetään tarvittaessa yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen kesä 2014

Kaavaehdotus:

- kaavaehdotus laaditaan
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään tarvittaessa yleisötilaisuus kesä - syksy 2014

Kaavan hyväksyminen:

- kaupungin valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen talvi 2014

Kaavan toteutus:

- kaavahanke 2014
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen 2015 –

10. Maankäytösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa tulee maankäytösopimuksen kaupungin ja maanomistajan välillä olla hyväksytty ja allekirjoitettu.

11. Yhteystiedot ja palautteet

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

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

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset idealuonnoksesta ja kaavaehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki,
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittujen yhteystietojen osoitteisiin.

Liitteet:

Liite 1 Kaava-alueen rajaus
Liite 2 Valokuvia



PÄÄSISÄÄNKÄYNTI / HUVUDINGÅNG



SISÄPIHA / INNERGÅRD



PÄÄRAKENNUS LOUNAASTA / HUVUDBYGGNAD FRÅN SYDVÄST



SAUNARAKENNUS / BASTUBYGGNAD



ASUINRAKENNUS / BOSTADSHUS



KURSSIASUNTORAKENNUS / KURSBOSTAD

Raaseporin opisto

Liite asemakaavaselostukseen



Rakennetun ympäristön dokumentaatio

Raaseporin opisto

Lähdelammentie 125

10300 Raasepori

710-621-7-4

Myllylampi

Rakennetun ympäristön dokumentaatio

Yleistä

Raaseporin opiston alue sijaitsee Raaseporissa n. 6 km Karjaan keskustan kaakkoispuolella. Alueen pinta-ala on noin 21,07ha. Alue rajoittuu pohjoisessa kiinteistön rajan suuntaisesti kulkevaan sähkölinjaan, itäpuolelta alkaa alavampi peltovaltainen alue. Etelästä alue rajautuu Kvarnträsket järveen ja länsipuolelta metsä ja suoalueisiin.

Alue on rakennettu kurssikeskus ympäristö. Alkuperäistä rakennuskantaa alueella edustaa vanha huvilarakennus, joka on rakennettu 1900 luvun toisella vuosikymmenellä. Ensimmäiset julkiseen toimintaan liittyvät rakennukset, entinen päärakennus ja kurssiasuntorakennus, on rakennettu alueelle 1960-luvun puolivälissä. Aluetta on täydennetty 1970 ja -80-luvuilla uudella päärakennuksella, asuinrivitalolla sekä saunarakennuksella. Samalla alueelle on rakennettu lämpökeskus ja muita yhdyskuntatekniikan rakennuksia. Lisäksi alueella on sijainnut kaksi kurssiasuntorakennusta, jotka on sittemmin purettu.

Huvilarakennus

Alueen keskivaiheilla sijaitseva huvilarakennus on valmistunut vuonna 1916. Rakennus on kaksikerroksinen ja edustaa ajalleen tyypillistä huvilamaista rakentamistapaa. Rakennus on perustettu graniittiperustuksin, julkisivuverhouksena on käytetty vaakapaneelia. Rakennusta on 1970-luvun lopulla muutettu sisätiloiltaan ja täydennetty etelänpuolen terassirakennelmalla sekä avaamalla kattoikkunoita eteläpuoliselle katon lappeelle. Muutossuunnitelmat on laatinut Osmo Rissanen. Osa rakennuksen ikkunoista on uusittu. Rakennus esitetään laadittavassa asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.

Ruokalarakennus (ent. päärakennus)

Ruokalarakennuksen suunnitelma on vuodelta 1965 ja se sijoittuu huvilarakennuksen itäpuolelle. Rakennuksen on suunnitellut Osmo Sipari. Rakennus toimi alueen päärakennuksena 1980-luvulle asti. 1970-luvun alussa rakennuksessa olleita majoitus- ja asuintiloja muutettiin kabinetti- ja kokoontumistiloiksi. Muutostyön suunnitelmat laati Rakennussasmo / Seppo Tuomisalo. Uuden päärakennuksen valmistuttua 1980-luvun alussa se muutettiin pääasiassa ruokala- ja laitoskeittiön tiloja sisältäväksi sivurakennukseksi. Samassa yhteydessä sitä laajennettiin päädyistä keittiöosalla ja lastauskatoksella sekä rakennuksen eteläjulkisivulle lisättiin katettu parvekenauha. Muutoksen suunnittelusta vastasi Suunnittelurengas Oy / Arkkitehti Unto Toikkanen. Rakennuksesta on sisäyhteys uuteen päärakennukseen.

Rakennusmassa sijoittuu etelään viettävään rinteeseen siten, että se on pohjoisen suuntaan yksikerroksinen ja etelään kahden kerroksen korkuinen. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty tiiltä. Eteläjulkisivu sekä osa pohjoisjulkisivusta on puuverhoiltu. Puuverhoillut osat on sittemmin kunnostettu. Rakennuksessa on koko eteläjulkisivun pituinen, puurakenteinen katettu terassi. Vesikaton kantavat puiset ristikkorakenteet ovat näkyvä osa myös rakennuksen sisätilaa toisen kerroksen ruokasalissa. Rakennuksessa käytetyt arkkitehtoniset aiheet edustavat 1960-luvulle tyypillistä ajattelua.

Kurssiasuntorakennus

Kurssiasuntorakennuksen suunnitelmat ovat vuodelta 1965. Rakennuksen on suunnitellut Osmo Sipari ja se sijoittuu ruokalarakennuksen pohjoispuolelle. Rakennus on toiminut valmistumisestaan asti alueen käyttäjien majoitusrakennuksena.

Rakennusmassa on pulpettikattoinen, yksikerroksinen ja tiiliverhoiltu. Rivitalomainen massa on terassoitu länteen nousevan rinteeseen. Lisäksi rakennus on jaettu kolmeen osaan pohjoissuuntaisilla massan porrastuksilla. Majoitushuoneet sijaitsevat pohjoispuolen sivukäytävän varrella ja niitä rytmittää porrastuksen kohdalla oleva kokoontumistila. Nousun ja porrastusten myötä rakennuksen eteläjulkisivuun muodostuu erikorkuisia julkisivun osia. Eteläjulkisivun nauhamainen aukotus yhdessä ikkunoiden yläpuolisen puuverhouksen kanssa muodostavat julkisivuun vahvan aiheen. Julkisivun korkeammissa osissa ikkunapinta on matalaa osaa suurempi. Rakennuksen pohjoisjulkisivu on aukotettu matalin nauhamaisin yläikkunoin.

Päärakennus

Alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva päärakennuksen suunnitelmat ovat vuodelta 1983 ja laatijana Suunnitteluengas Oy, arkkitehti Teuvo Lindfors. Rakennuksessa on suuret yhteistilat. Lisäksi rakennuksessa on majoitustilaa, jonka kapasiteetti on pieni suhteessa yleisten tilojen määrään.

Rakennuksen sisääntulokerrokseen sijoittuu yleistä aula- sekä taukotilaa, ryhmätyö-, ja henkilökunnan tiloja sekä liikuntasali. Pohjakerroksessa on tanssisali, uima-allasosasto saunoineen, sekä virkistyskäyttöön tarkoitettuja pelitiloja eri lajeille, kuten pöytätennikselle ja kuntoilulle. Majoitustiloja sijaitsee rakennuksen molemmissa kerroksissa rakennuksen itäpuoleisessa osassa.

Rakennusmassa koostuu yksi ja kaksikerroksisista osista. Pohjoisen suuntaan rakennusmassa on yksikerroksinen, mutta sijoituessaan rinteeseen on se eteläpuolisilta osiltaan kaksikerroksinen. Verhousmateriaalina on käytetty tiili- ja puuverhouksia. Rakennus edustaa ajalleen tavanomaista julkista rakentamista. Rakennusmassassa ja sisätiloissa on havaittavissa ajalleen tyypillisiä tekijöitä, kuten kulmaviisteitä ja polveilevia kattomuotoja. Rakennuksessa on sisäpihansuuntaan käytetty suuria ikkunapintoja. Lisäksi sijoittuminen rinteeseen luo, etenkin sisääntuloaulaan eri tasossa olevia tiloja. Rakennusmassan eri osat kiertyvät sisäpihan ympärille. Sisäpiha on hoidettu, ja sitä lienee käytetty ulkoilmatapahtumien järjestämiseen. Sisäpihalta on pääsy ranta-alueelle.

Uuden päärakennuksen yhteydessä Lähdelammentien pohjoispuolelle on rakennettu edelleen toiminnassa oleva lämpökeskus, sekä laajennettu jätevedenkäsittelylaitosta.

Saunarakennus

Saunarakennus on rakennettu vanhojen perustusten päälle ja sen suunnitteluvuosi on 1984. Suunnitelmat on laatinut Unto Toikkanen. Sen eteläisivulla on alunperin ollut puurakenteinen pergola joka on myöhemmässä vaiheessa muutettu umpikatokseksi. Rakennus sijoittuu alueen keskivaiheelle lähelle rantaviivaa. Sauna on lamellihirrestä, ristinurkka tekniikalla rakennettu. Rakennuksessa on saunatilojen lisäksi saunatupa. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu ja uudelleen maalattu. Saunan eteläpuolella oleva koko rakennuksen pituinen katos on uusittu todennäköisesti julkisivujen kunnostuksen yhteydessä.

Rivitalo

Alueen länsilaidassa sijaitsee asuinrivitalorakennus. Rakennuksen valmistumisvuosi ei ole tiedossa, mutta rakennustavasta päätellen se lienee peräisin 1980-luvulta. Rakennus on harjakattoinen ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä. Rakennusmassa on jaettu kahteen osaan nitkautuksella.

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

avarc



Alueen ilmakuva etelästä. Oikealla alueen uusi päärakennus, joka on yhteydessä ruokalarakennukseen. Rannassa saunarakennus ja vasemmalla laidassa huvilarakennus. Huvilarakennuksen yläpuolella kurssiasuntorakennus. Rivitalo sijoittuu huvilarakennuksesta vasemmalle, kuvan ulkopuolelle.



avarc



Huvilarakennus on graniittikiville perustettu ja vaakalaudoin verhottu 1900-luvun alun rakennus. Huvilarakennuksen eteläpuolelle on sittemmin rakennettu terassirakennelma rakennuksen molempiin kerroksiin.



avarc



Ruokalarakennuksen eteläjulkisivua hallitsee koko rakennuksen levyinen, puurakenteinen terassi. Rakennus on etelän suuntaan kaksi kerroksinen. Ruokalarakennukseen sijoittuu laitoskeittiö, ruokasali sekä kabinetteja.



Erikorkuiset osat, sekä vaihtelut ikkunapinnoissa elävöittävät kurssiasuntorakennuksen eteläjulkisivua. Pohjoisjulkisivu on aukotettu matalin nauhaikkunoin (pieni kuva)



Päärakennuksen pääsisäänkäynti. Kuva rakennuksen pohjoispuolelta.

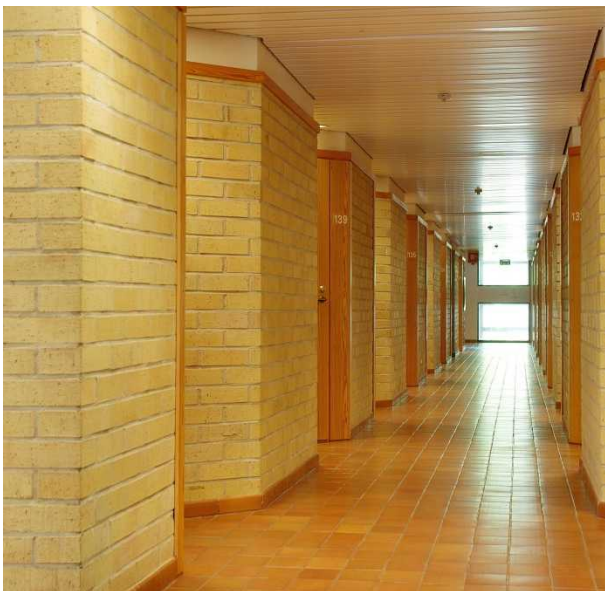


Päärakennus kiertyy keskuspihan ympärille. Rakennus sisältää paljon yleistä tilaa.

avarc



Päärakennuksessa on myös erilaisia liikunta- ja virkistystiloja.



Majoitustilaa on vähän suhteessa yleiseen tilaan ja huoneet kaipaavat uudistusta.

avarc



Saunarakennuksen eteläpuolella oleva katos on uusittu. Rakennuksessa on saunatilojen lisäksi takkatupa