

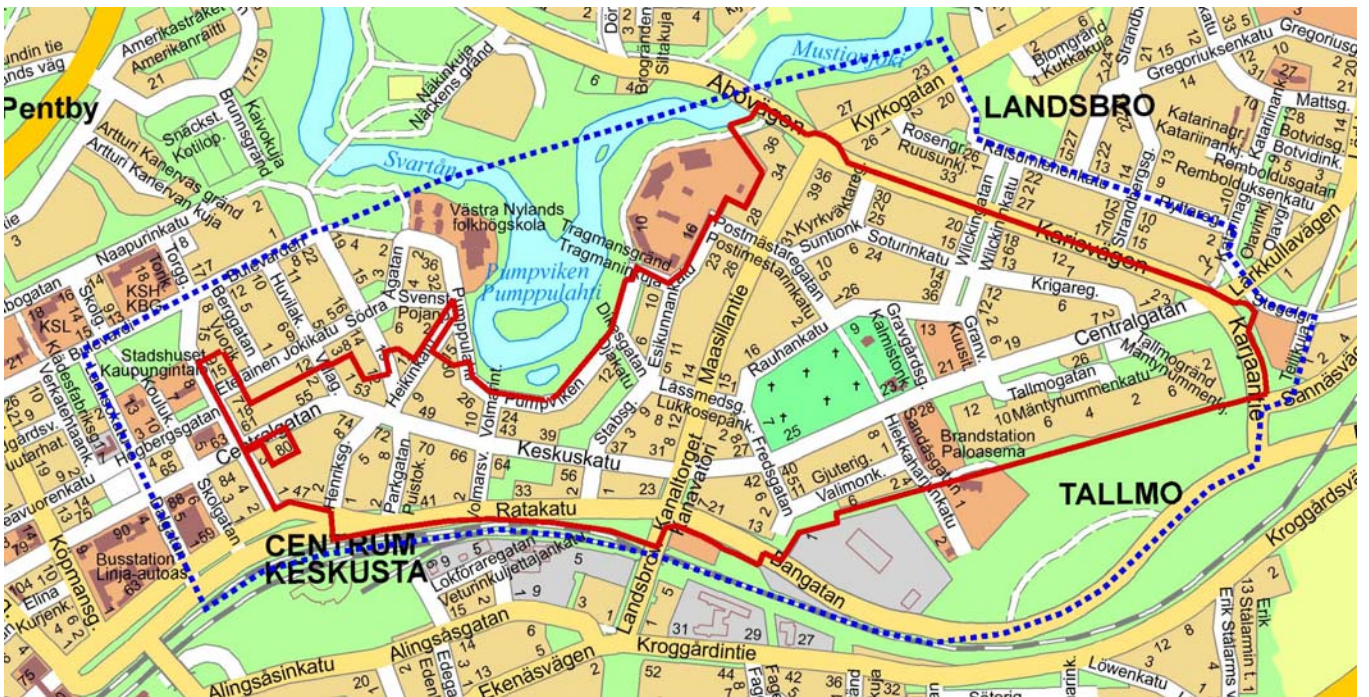


RASEBORG RAASEPORI

Torikatu – Mäntynummi

Asemakaava

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



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.



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 merkitty vuosille 2015 - 2016 ja se on nimellä Torikatu - Mäntynummi. Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle 50 -100 asukkaan määrän kasvua. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat suurimmaksi osaksi vanhentuneet, eivätkä ne mahdollista alueen uudistamista, tiivistämistä ja nykyaikaista rakentamista. Kunta on velvoitettu arvioimaan alueensa asemakaavojen ajantasaisuuden maankäyttö- ja rakennuslaissa §:ssä 60.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, ja käsittää itäisen osan keskustan alueesta. Torikadun ja Karjaantien väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa etelässä Ratakatu ja pohjoisessa Pumppulahti. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 54 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen korttelit 15 ja 16, sekä korttelissa 12 tontit 3-8 ja 12, korttelissa 13 tontit 1-4 ja 8, korttelissa 14 tontit 2-3, korttelissa 17 tontit 3-6 ja 12-13, korttelissa 18 tontin 1 ja korttelissa 23 tontin 3. Kaupunginosassa 52 voimassa olevien asemakaavojen korttelit 100-106, 108-111, 115-116, 118, 120, 124-125, 164-166 ja 168. Alueeseen liittyy myös katu- ja viheralueita sekä muita yleisiä alueita.



Kuva 1. Alueen kiinteistöjaotus. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

4. Tavoitteet

Kaavamutoksen keskeisin tavoite on alueen asemakaavojen ajantasaistaminen. Maankäyttö- ja rakennuslaki § 60 velvoittaa kunnan seuraamaan asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Kaavassa tullaan tutkimaan mahdollisuutta alueen tiivistämiseen. Etsitään tiivistämiselle sopivia alueita, säilyttäen ja korostaen alueen ilmettä ja tunnelmaa. Kaavassa mahdollisesti osoitettava lisärakentaminen tullaan toteuttamaan parantamalla kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua. Asemakaavassa pyritään järkevään tontinmuodostukseen liiallista rakennuspaikkojen pilkkomista välttämällä. Alueella tullaan suosimaan laajempia ja yhtenäisempiä aluekokonaisuuksia.

Kaava-alueen kevyenliikenteen verkoston ylläpitäminen kuuluu kaavan keskeisiin tavoitteisiin. Verkostoa pyritään myös kehittämään ja parantamaan. Samalla tarkastellaan alueen virkistysmahdollisuuksia ja virkistys reitteihin kiinnitetään erityistä huomiota.

Kaavassa tarkistetaan katuverkon tilavaraukset keskittyen ensisijaisesti alueen pääväyliin.

Alue on osittain valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuurihistorian ja maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaiseman ympäristö, joiden huomioiminen ja säilyminen ovat kaavan keskeisiä tavoitteita. Rakennusten suojelumerkintöihin



tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Alueelle tullaan teettämään rakennetun kulttuurimaiseman inventointi.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle on määritelty valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009 kohteita):

1. Koko Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla, joista kaava-alueella sijaitsee Karjaan kappeli ja seurakuntakeskus.
2. Västra Nylands yrkesskolan -alue, joka rajautuu kaava-alueeseen.

Kaava-alueesta on osa myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä:

1. Mustionjokilaakson kulttuurimaisema; Karjaa, Pohja

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja kaava-alue on osittain merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan pohjavesialueella. Lisäksi kaava-alue on pohjoisilta osiltaan merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja tähän osaan on myös kaavassa merkitty viheryhteystarve. Kaava-alueen pohjois-koillisosaa rajaa Karjaantie, joka on maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Kaava-alue rajautuu myös Mustionjokeen, joka on maakuntakaavassa merkitty Natura 2000 verkostoon kuuluvana tai ehdotettuna jokena.

2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 30.10.2014.

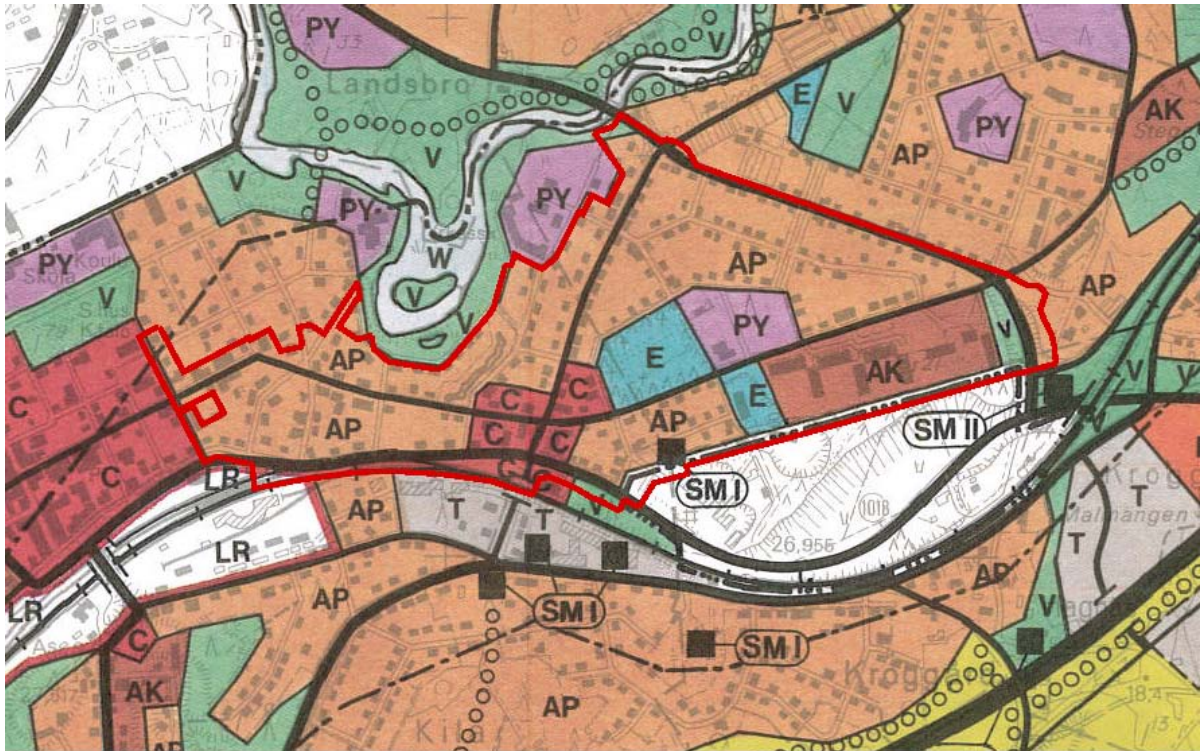
Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa sijoittaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. Kaavoitettava alue sijaitsee läntisimmältä osaltaan tällä alueella. Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alueen raja-
us punaisella viivalla.

Yleiskaavat

Kaavoitettava alue kuuluu suurimmaksi osaksi Keskustan yleiskaavaa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.2.1987. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia. Suurin osa alueesta on kaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Maasilantien ja Ratakadun ja Keskuskadun ympäristöön on yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alue. Mäntynummen alueella on sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta, että seurakuntatalon ympäristössä erityisalueita ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueita. Kaavassa Ratakatu ja Karjaantie on merkitty pääteiksi.



Kuva 3. Ote Keskustan yleiskaavasta. Kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

Läntisimmältä osaltaan kaava-alue kuuluu Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi asuinkerrostalojen alueiksi. Alueen pohjoisosasta löytyy myös asuinpientaloalueita ja huoltoasemarakennusten alueita. Lounaisosissa kaava-aluetta on merkitty muutama liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Keskustan osayleiskaava on jäänyt osittain vahvistamatta kaavamuutosalueella.

Osayleiskaavassa Puistokadun, Heikinkadun ja Pumppulahden asuinpientaloalueille on kaavassa annettu lisämääräys /s, jolla alueen ympäristö tulee säilyttää.

Osayleiskaavassa on myös 6 kpl sr-merkittyä kohdetta. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävä millä tavalla rakennus suojellaan.) Näistä kaksi on mainittu Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Keskuskatu 45, kohde 18 a
2. Keskuskatu 47, kohde 18 a

Muut kaavoitettavalla alueella olevat kohteet, jotka on mainittu inventoinnissa:

3. Karjaan keskustan asemakaavat ja omakotitaloalueet (Nils Grabbenkatu/Torikatu-Bulevardi-Raakatu-Maasillantie), kohde 18
4. Landsbro -historiallinen sillanpaikka ja taistelukenttä, kohde 31
5. Pyhän Olavin kappeli, seurakuntakeskus ja hautausmaa, kohde 32



Kuva 4. Ote Karjaan keskustan osayleiskaavasta. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 29 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta. Vanhin kaava on vuodelta 1934, Karjaan ensimmäinen asemakaava ja uusin asemakaavamuutos nro. 226-100 on hyväksytty 2004.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.



Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Lisäksi seurakunta omistaa alueella maata. Raaseporin kaupungin maanomistus alueella on hyvin vähäistä.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta. Ja viheralueet ovat kaikki kaupunkipuistomaisesti hoidettuja alueita.

Kuljettaessa kaava-alueita pohjoisesta etelään päin maasto nousee Mustionjoen rannan 12 metristä aina Mäntynummen hiekkakuopan pohjoisreunan 45 metriin asti. Alueen itä-länsi suunnassa halkova Keskuskatu on läpi koko kaava alueen noin 30 metrin korkeusasemassa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

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

Alue on suurimmaksi osaksi pientalovaltaista aluetta. Alueen rakennukset ovat erikikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakentuneet jo vuonna 1900 ja uusimmat 2000 luvulla.

Kaava-alueen eteläisessä reunassa on Mäntynummen kerrostaloalue, jonka vanhimmat talot on rakennettu jo 1969 ja uusimmat 1979

Merkittäviä ja keskeisimpiä alueen muita rakennettuja kohteita on vanha hautausmaan alue kappeleineen ja seurakuntakoteineen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle laaditut selvitykset:

- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennusinventointi, 1993

Kaavaa varten tullaan teettämään ainakin:

- Rakennetun kulttuurimaiseman inventointi



7. Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustossa tullaan mahdollisesti niiden kaava-alueen maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille asemakaavan muutos tuo merkittävää arvonnousua, laatimaan maankäyttösopimuksia.

8. 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
- Karjaan keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Karjaan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, VR-rata, Liikennevirasto, Tammisaaren energia
- 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.

9. 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)
- Västra Nyland (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 kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta.



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

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

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

10. Viranomaisyhteistyö

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

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

11. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavojen 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.



12. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:	
- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville	kevät 2015
Kaavan valmistelumateriaali:	
- kaavaluonnos asetetaan nähtäville	syksy 2015
- kaavaluonnos esitellään yleisölle, yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen	syksy 2015
Kaavaehdotus:	
- kaavaehdotus laaditaan	syksy 2015-talvi 2016
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	talvi-kevät 2016
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa	talvi-kevät 2016
Kaavan hyväksyminen	
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen	2016
Kaavan toteutus:	
- kaavahanke	2015 - 2016
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen	2016 -

13. 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.