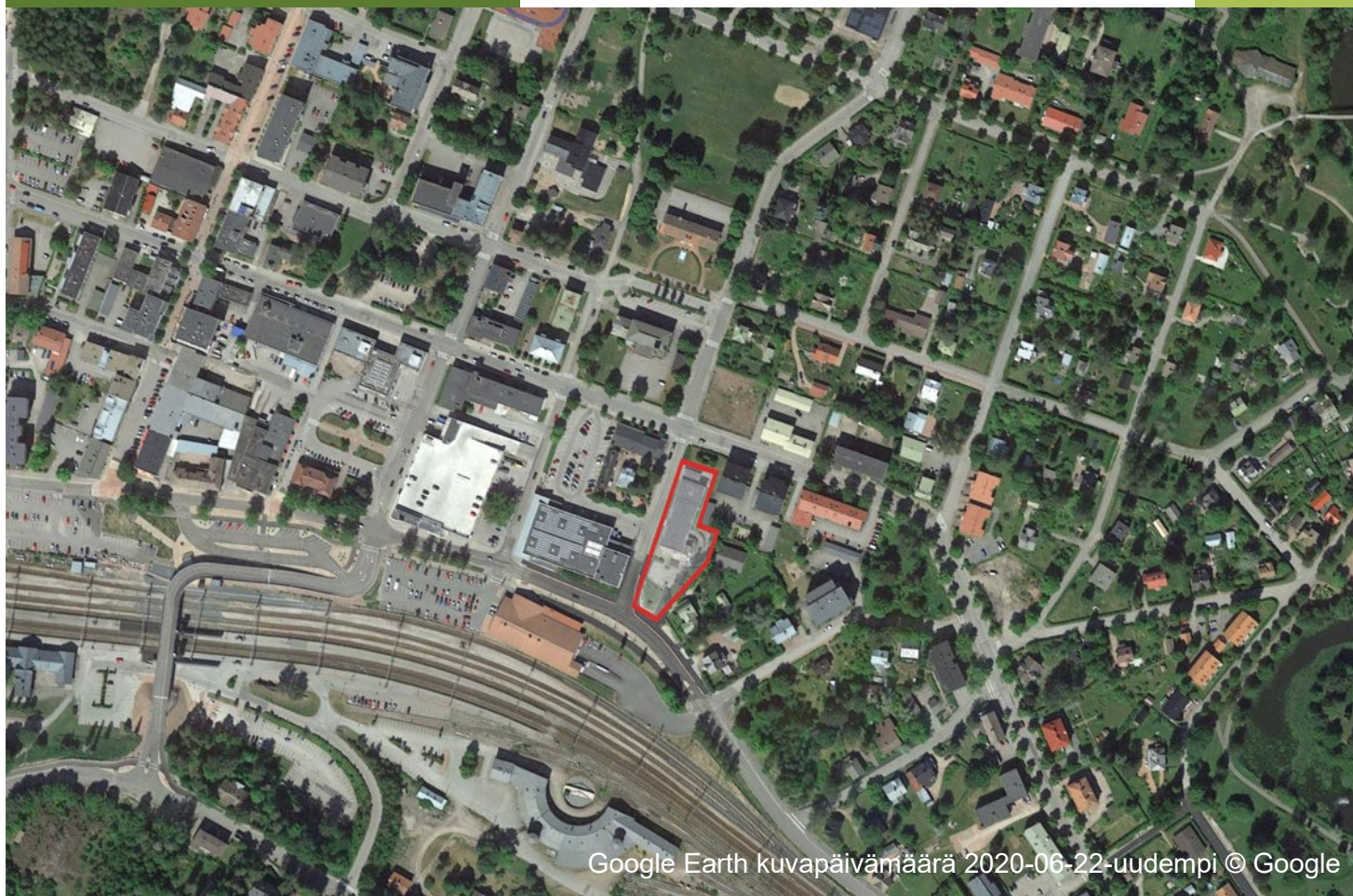




ASEMAKAAVAN MUUTOS



Google Earth kuvapäivämäärä 2020-06-22-uudempi © Google

Kaavan nimi **GAMLA TRYCKERITEATERN**

Kaavanumero **7813, RBG/781/10.02.03.01/2022**

Koskee
kaavakarttaa **PIIRROS NRO 10-24**

Dokumentin
tyyppi **Asemakaavan selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontti 12.
Kaavalla muodostuu	Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontit 13, 14 ja 15.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 14.11.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 26.10.2022. § 158 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 26.10.2022 § 158 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 23.11.2023 § 191 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.2024 § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,26 hehtaaria ja se sijaitsee Karjaan keskustassa, Keskuskadun, Torikadun, Ratakadun ja Heikinkadun rajamassa korttelissa 12. Asemakaavan muutos koske kiinteistöä 710-51-12-12.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Gamla Tryckeriteatern.

Kaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitussuunnitelmaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävä asuminen, vallitsevan kaupungin kuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Kaavamuutoksen myötä palveluiden ja matkakeskuksen läheisyyteen osoitetaan uusia asuntoja, mikä edistävää kestävien liikennemuotojen käyttöä.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan myös, mikä olisi sopiva rakennusoikeus kaava-alueelle, niin että alueelle saadaan lisää asuntoja ja kaupunkikuvan laatu paranisi samalla kun puutarhakaupungin vihreä luonne huomioidaan.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5	Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut.....	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	30
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	32
5.5	Kaavan vaikutukset.....	35
5.6	Ympäristön häiriötekijät	36
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.8	Nimistö	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37
7	YHTEYSTIEDOT	37

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjoja ja taustaselvityksiä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vastineet ehdotuksen lausunnoille 31.5.2024
- Vastineet luonnoksen lausunnoille ja mielipiteille 26.9.2023



- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern, runkomelu- ja tärinäselvitys.*
- Akukon Oy 2024. *Gamla Tryckeriteatern – Ympäristömeluselvitys.*
- AFRY Oy 2023. *Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Tryckeriteatern, Torikatu 1–3*
- MITTA Oy 2024. *Pilaantuneen maan kunnostus loppuraportti.*

Lähdemateriaaleja

- Kim Björklund UNIKA 2015. *Karjaan keskusta Tontti ja rakennushistoriallinen inventointiraportti*
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. *Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B.*
- Raasepori, Kaupunkisuunnittelu 2015. *Kehityskuva Karjaan keskus*
- Raasepori, Konsernihallinto 2022. *ASU HYVIN RAASEPORISSA Asuntopoliittinen ohjelma 2022–2025*
- Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Maamittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi/)
- Raaseporin karttapalvelu (karta.raseborg.fi)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), 132/1999 (finlex.fi)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA), 895/1999 (finlex.fi)
- Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. Ympäristöopas 108. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003.
- Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992
- Ääniympäristö – Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 1.1.2018.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamutokseen teki Raaseporin kaupunki kaupunginvaltuuston hyväksymän vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.
- Aloitusvaiheessa järjestettiin sisäinen Kaavatori 26.10.2022, jossa esiteltiin kaavaprojekti ja kaupunkiorganisaatiossa työskentelevät saivat esittää mielipiteitä ja näkemyksiä projektista.
- Kaavoituslautakunta päätti aloittaa kaavoituksen ja hyväksyä OAS 26.10.2022 § 158
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 14.11.2022
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 14.11–30.11.2022. Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.
- Kaavoituslautakunta asetti kaavaehdotuksen nähtäville 18-12-2023–17.1.2024 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta annettiin 11 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaava käsittää asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH). Kaava-alueen pinta ala on noin 0,26 ha ja asuntorakentamisen kokonaisrakennusoikeus on 2 700 m².



Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävä asuminen, vallitsevan kaupunginkuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Kaavamuutoksen myötä palveluiden ja matkakeskuksen läheisyyteen osoitetaan uusia asuntoja, mikä edistävää kestävien liikennemuotojen käyttöä. Uudet rakennukset sovitetaan kaava-aluetta ympäröiviin rakennuksiin sekä mitoituksen että rakennusmateriaalien osalta. Torikadun jalkakäytävä levenee ja kaava-alue saa myös enemmän istutuksia mikä lisää alueen viihtyisyyttä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamiseksi ei tarvitse rakentaa uusia katuja.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Karjaan keskustassa kaupunkiympäristössä ja sisältää kiinteistön 710-51-12-12 kokonaisuudessaan. Alue on kooltaan noin 0,26 hehtaaria ja on ollut suurelta osin rakennettu tai päällystetty. Etelässä alue rajoittuu Ratakatuun ja lännessä Torikatuun.



Kuva 2. Kaava-alue oli rakennettu ja suurelta osin päällystetty. Alueella oli aikaisemmin vanha painotalo.

Alueella oli aikaisemmin vanha painotalo, joka toimi painotalona 1970-luvulta vuoteen 1993. Vuosina 1995–2022 rakennuksessa harjoitettiin teatteritoimintaa Tryckeriteatern nimellä. Solariumi, kuntosali ja kulttuurikeskus Luckan ovat myös toimineet rakennuksessa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta myönsi kaupungille rakennuksen purkuluvan vuonna 2022 ja purku tehtiin syksyllä 2022.

Kaava-alueella on nykyään ainoastaan rasitteellinen jätekatto sekä puistomuuntamo.



Keskuskadun naapurikiinteistöt käyttävät jätekattoa. Purkutöiden jälkeen maanpinta on kauttaaltaan päällystämätöntä lukuun ottamatta Torikadun jalkakäytävää.



Kuva 3. Painotalo purettiin syksyllä 2022, kaava-alueelle jäänyt jätekatos näkyy kuvan oikeassa reunassa. Maanpinta ei ole enää päällystetty asfaltilla.

Ympäröivä alue on rakentunut monessa vaiheessa ja nykyinen rakennuskanta edustaa useita eri aikakausia. Kaava-alueen itäpuolella on omakotitaloja, jotka ovat osa vanhaa Puu-Karjaata. Etelässä on ruokakauppa ja rautatie ratapihoineen. Matkakeskus sijaitsee kävelymatkan päässä lännessä. Lännessä on myös ruokakauppa, leipomo, kahvila, kukkakauppa ja kampaamo sekä pientalo. Pohjoisessa on rakentamaton tontti, jolla oli aiemmin huoltoasema. Koilliseen on kaksi kerrostaloa (4 kerrosta).



Kuva 4. Puutalo kaava-alueen itäpuolella. Taustalla näkyy viisikerroksinen talo, joka sijaitsee samassa korttelissa.





Kuva 5. Keskuskadun kerrostalot.



Kuva 6a ja 6b. Kaava-alueen pohjoisosa viereisine kerrostaloineen valokuvattuna Tori- ja Keskuskadun risteyksestä – ennen painotalon purkua (a) ja sen jälkeen (b).

Idässä samassa korttelissa on viisikerroksinen kerrostalo. Rakennus (kuva 7.) näkyy myös kuvassa 6a. Keskuskadun kerrostalojen ja vanhan painotalon välissä. Lisäksi viisikerroksinen talo näkyy kuvassa 4. vanhan puutalon vasemmalla puolella.



Kuva 7. Viisikerroksinen talo, joka sijaitsee Heikinkadun varrella samassa korttelissa, kun kaava-alue. Talo näkyy hyvin kaava-alueesta. Kuvassa oikealla näkyvät Keskuskadun nelikerroksiset rakennukset. (Kuva: Google Earth, 17.1.2023)



Kuva 8. Viisikerroksinen talo näkyy hyvin kaava-alueelta. Kuva on otettu painotalon purun jälkeen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisema on urbaani ja alue sijaitsee vaihtumisvyöhykkeellä vanhempien pienimittakaavaisten puutalojen ja puutarhojen "Puu-Karjaan" ja keskustan talojen ja



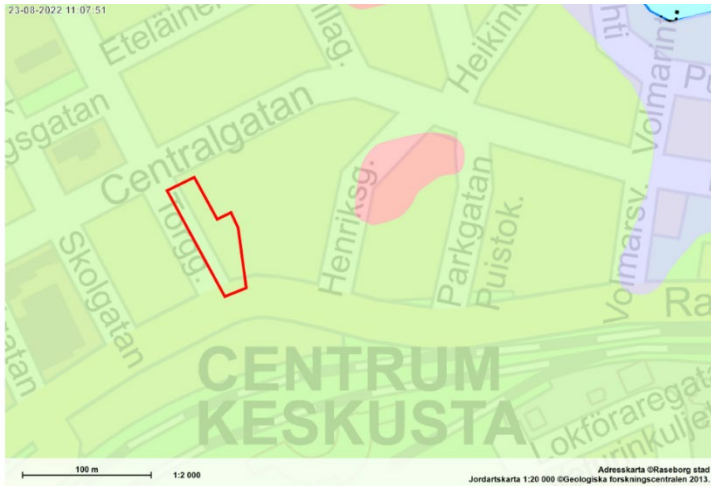
kauppojen suuremman mittakaavan ja vähäisemmän vehreyden välillä.



Kuva 9. Koillisessa on kerrostaloja ja idässä on alue, joka koostuu pien- ja kerrostaloista. Puiden takana, oikealla kuvassa, näkyy viisikerroksinen talo.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän I -harjamuodostelmalla. Alueen topografia on suhteellisen tasainen ja maanpinta sijaitsee noin tasolla + 29,5...+29,7 mpy., alue viettää loivasti kaakkoon. Maaperä koostuu pääasiassa hiekasta, kuva 10. Kallioperä koostuu pääasiassa granodioriitista. Kaava-alueella maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden tutkimisen yhteydessä tehtyjen koekairausten mukaan kaava-alueen maaperä on täytehiekkaa 2–3 metrin syvyyteen. Täytehiekkan alla on silttiä ja hienoa hiekkaa.



Kuva 10. Maaperäkartta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022). Kaava-alueen maaperä koostuu pääasiassa hiekasta, kuten vihreä väri osoittaa.

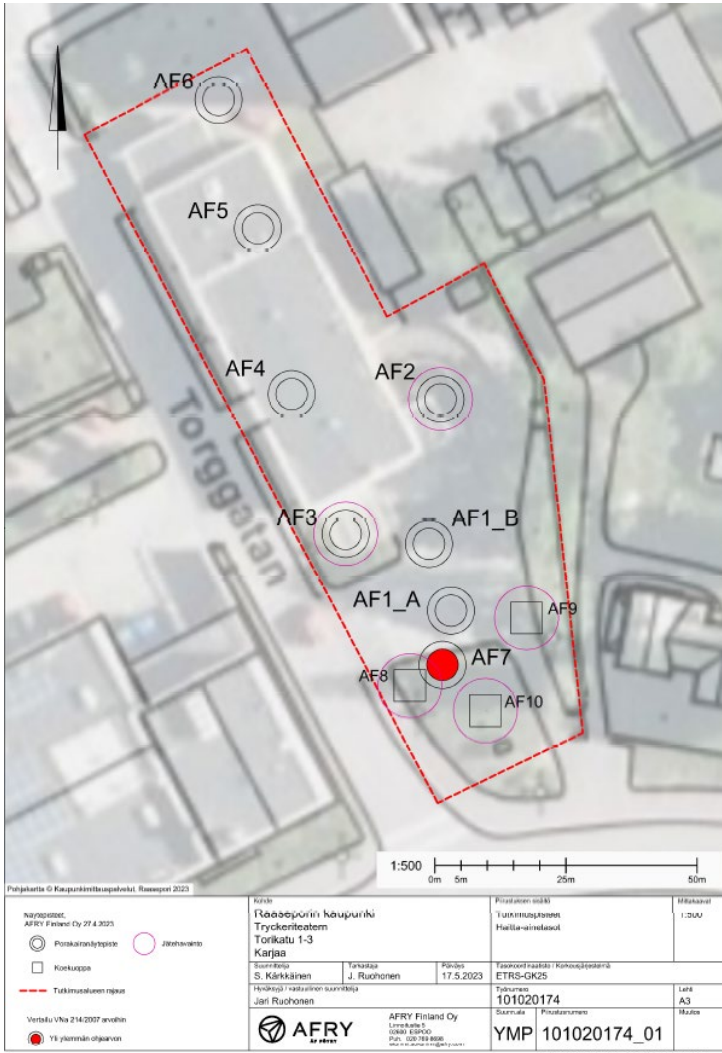
Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi) mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kaava-alueella pieni.

Saastunut maaperä

Kaavoitustyön yhteydessä selvitettiin, mikäli aikaisempi painotoiminta on saastuttanut maaperää. Selvityksen mukaan alueen eteläosassa oli pieni alue, jonka metallipitoisuus oli kohonnut. Vanhojen ilmakuvien mukaan saastuneella alueella on ollut rakennus ainakin vuosina 1946–1959.

Kohteessa todettiin VNa 214/2007 ylempään ohjearvon ylittävä pitoisuus lyijyä tutkimuspisteessä AF7 (kuva 11). Pilaantuneisuus oli pinnallista ja ulottui ainoastaan 0–0,5 metrin





syvyyteen. Muissa tutkimuspisteissä ei todettu kynnyksarvon ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita. Haitta-ainepitoista maainesta arvioitiin olevan kohteessa noin 100 m³.

Useammassa tutkimuspisteessä havaittiin rakennusjätettä kuten puuta, tiiltä, betonia, muovia ja styroksia (katso kuva 11).

Pilaantunut maa-alue on kunnostettu ELY-keskuksen 21.12.2023 kaava-alueen pilaantuneen maan kunnostusilmoituksesta antaman päätöksen mukaisesti. Pilaantuneet maa-ainekset poistettiin 11.3.2024. Kunnostusalueella ei nykytilassa ole ympäristö- tai terveystarpeita pilaantuneen maaperän vuoksi.

Kuva 11. Kartta maaperän pilaantumisesta kaava-alueella. Vain yhdessä näytteenottopaikassa, AF7:ssä, havaittiin kohonneita lyijypitoisuuksia 0–0,5 metrin syvyydessä maanpinnasta. Näytteenottopaikoissa AF2, AF3, AF8, AF9 ja AF10 rakennusjätettä löydettiin muun muassa puun, tiilen ja styroksin muodossa.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue koostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä, eikä alueella ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Alueella kasvaa satunnaisesti suurempia puita, muuten kasvillisuus koostui enne painotalon purkua istutetuista pensaista, nurmikoista ja niityistä. Raaseporin kaupungin ympäristötarkastajan mukaan kaava-alueella ei ole luontoselvitystä edellyttäviä luonnonarvoja.





Kuva 12. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonto koostui nurmikosta, istutetuista pensaista ja muutamista puista – koivuja ja yksi tammi.

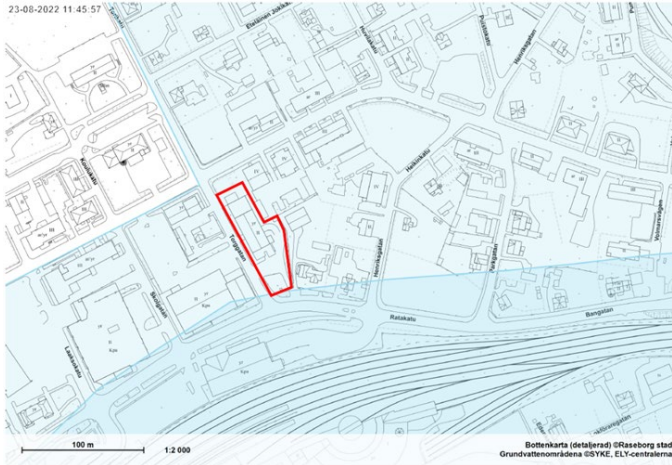
Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Koko kaava-alue kuuluu pohjavesialueelle, joka on tärkeä yhdiskunnan vesihuollolle. Geologian tutkimuskeskuksen 2018 tekemän tutkimuksen mukaan pohjavesikerros on alueella 1–5 metriä paksu ja maakerros sen yläpuolella on 1–5 metriä. Virtaus-suunta on itään pääesiintymän suuntaan. Vedenottamo sijaitsee 1,2 km:n etäisyydellä.

Pohjaveden tasosta on kaavoitustyön yhteydessä tehty tutkimus. Pohjaveden korkeus arvioitiin läheisten näytteenottoputkien pohjaveden korkeuden mittauksen, sekä maanäytteiden oton yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella. Pohjaveden pinnan korkeus vaihteli pohjavesiputkissa tasovälillä +21,6...+29,2, ollen korkeimmillaan tutkimusalueen pohjoispuolella sijainneessa pohjaveden havainnointiputkessa ja matalimmillaan tutkimusalueen kaakkoispuolella sijaitsevassa havainnointiputkessa. Muutamassa maanäytteenoton näytepisteessä havaittiin viitteitä pohjavedestä. Pohjavedenpinnan arvioidaan sijaitsevan kaava-alueella karkeasti noin 3–4 metrin syvyydellä maanpinnasta

Maa tutkittiin aiemman painotoiminnan vuoksi, ja alueen eteläosassa sijaitsevalla pienellä maa-alueella todettiin kohonneita metallipitoisuuksia (katso kuva 11). Pilaantuminen oli pinnallista ja vähäistä eikä pohjaveden pilaantumista epäilty. Ympäristöteknisen tutkimuksen mukaan pohjavesinäytteenotolle ei ollut tarvetta. Pilaantunut maa-alue on kunnostettu ja pilaantuneet massat poistettu 11.3.2024, eikä siitä enää aiheudu mahdollista vaaraa pohjavedelle.

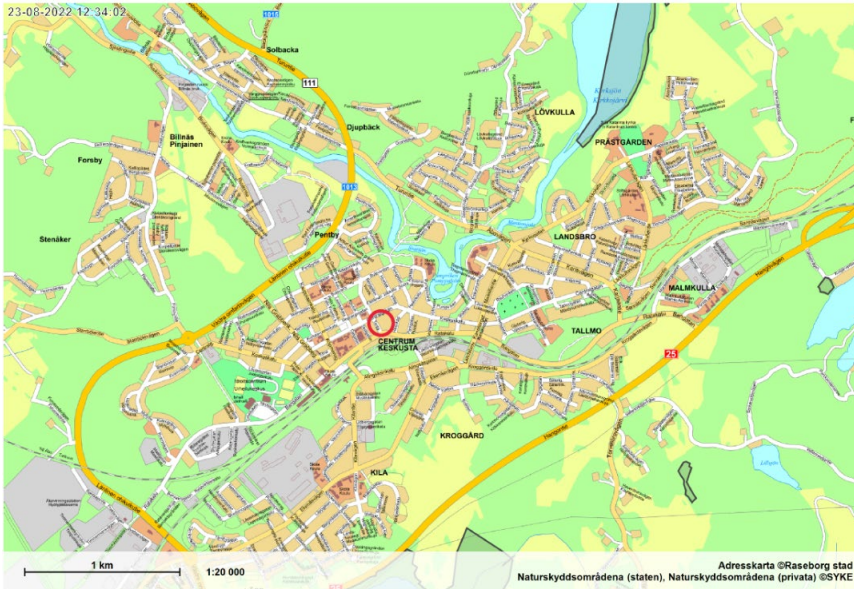
Mustionjoki sijaitsee noin 350 metriä koilliseen kaava-alueesta. Painotalon purkamisen jälkeen kaava-alue on ollut päällystämätöntä ja sadevedet imeytyvät maaperään.



Kuva 13. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022).
Tummempi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1),
Todellinen alue, jossa pohjavesi muodostuu. Vaaleampi sininen väri:
Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai Natura-alueita tai vastaavia kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet (Läppträsketin luonnonsuojelualue ja Karis Kyrksjön) sijaitsevat noin 1,4 km etelään kaava-alueelta ja 1,7 km koilliseen alueelta.



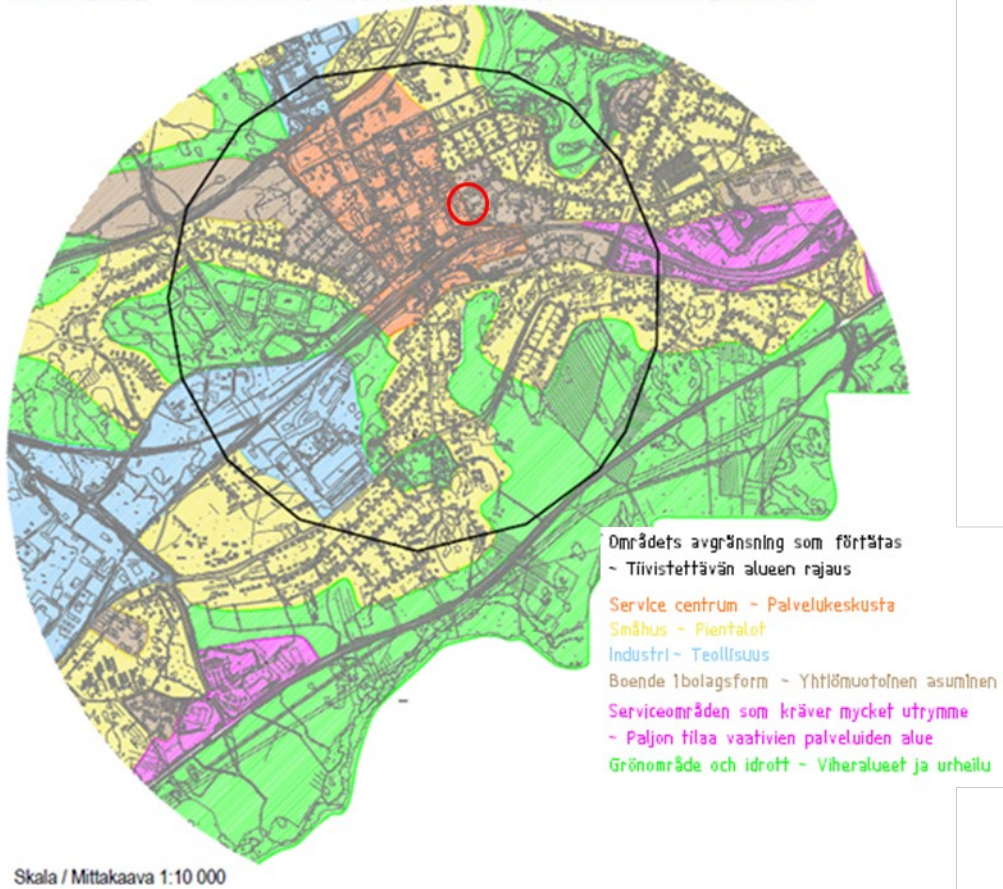
Kuva 14. Lähimmät luonnonsuojelualueet. Kaava-alue punaisessa ympyrässä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Karjaan keskustassa Ratakadun varrella asuinkorttelissa keskusta-alueen palveluiden, kävely- ja pyöräteiden ja toimivan joukkoliikenteen läheisyydessä. Sitä ympäröivät muut asuinkorttelit ja korttelit, joissa on monipuolinen valikoima palveluja, kuten supermarketteja, ravintoloita/kahviloita ja kampaajia/partureita. Kaava-alue tarjoaa mahdollisuuden kestäväseen asumiseen mikä on jo huomioitu Karjaan kehityskuvassa 2015, jolloin kaava-alue kohdennettiin tiivistämiseen ja yritysmuotoiseen asumiseen.

BILAGA / LIITE 2. MARKANVÄNDNINGENS UTVECKLINGSBILD / MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

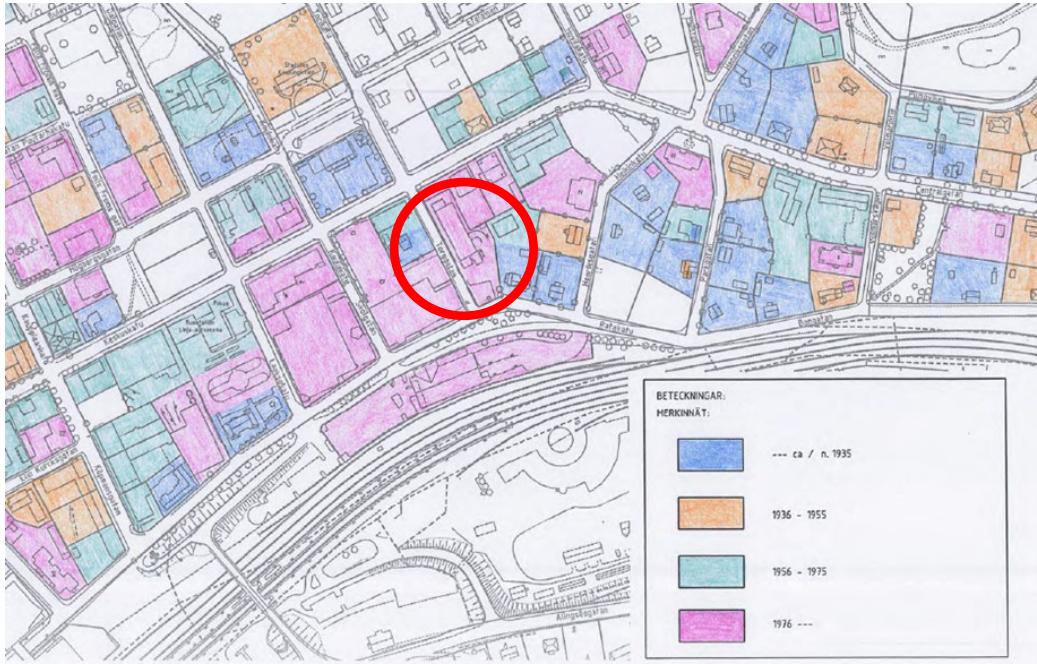


Kuva 15. Tiivistettävä alue Karjaan keskusn kehityskuva 2015-selvityksen mukaan. Kaava-alue merkitty punaisella ympyrällä alueella, joka on osoitettu yhtiömuotoiseen asumiseen.

Kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee vaihtumisyvyhykkeellä, vanhempien pienimittakaavaisten puutalojen ja puutarhojen ”Puu-Karjaan”, ja keskusn talojen ja kauppojen suuremman mittakaavan sekä vähäisemmän vehreyden välillä. Monet kaava-alueen länsipuolella olevista rakennuksista ovat uudempia ja suurempia, jopa 3 000 neliömetrin liikerakennuksia. Idässä kaava-alue rajautuu muun muassa vuosina 1974, 1919 ja 1904 rakennettuihin pientalokiinteistöihin, jotka ovat puutaloja. Kauempina idässä jatkuu ennen vuotta 1935 rakennettujen omakotitalojen alue, jonka seassa on uudempia kerrostaloja, muun muassa yksi viisikerroksinen talo rakennettu vuonna 2008, katso kuva 7. Lähimmät talot koillisessa Keskuskadun varrella ovat vuosina 2005 ja 2006 rakennettuja nelikerroksisia taloja, jotka puolestaan rajoittuvat vuosina 1956–1975 ja 1936–1955 rakennettuihin kerrostaloihin. Toisin sanoen kaava-aluetta ympäröivällä alueella rakentaminen on tapahtunut hyvin eri aikoina ja rakennukset eroavat toisistaan.

Kaava-alueella sijaitsi vanha tiilinen 2-kerroksinen kirjapainorakennus rakennettu 1977. Painotalo purettiin syksyllä 2022.



Kuva 16. Rakennetun ympäristön ikäjakauma, ote rakennushistoriallisesta inventaariosta, Björklund 2015. Kaava-alue ympyröity punaisella.

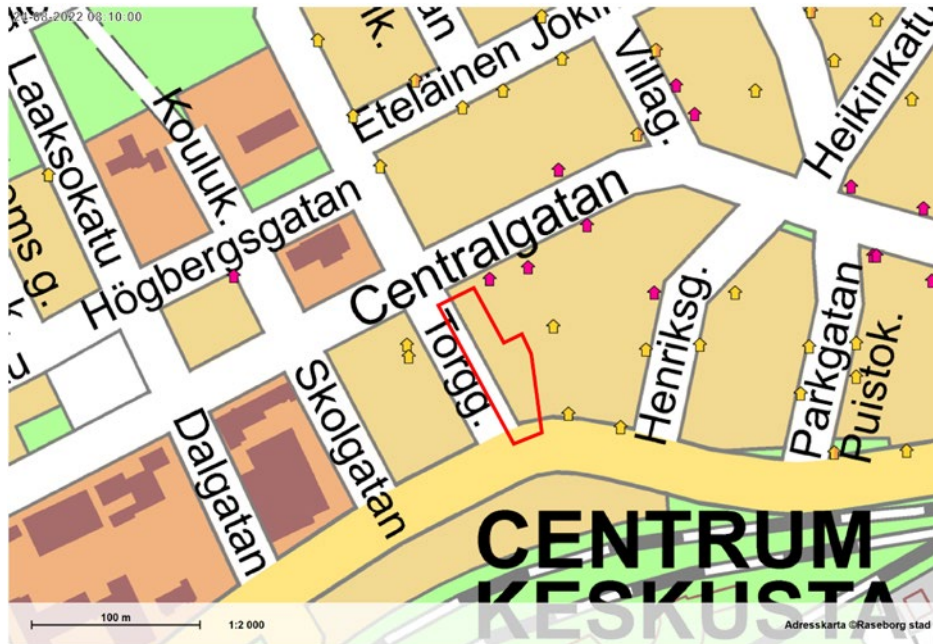


Kuva 17. Korttelin rakennusten kerrosluvut. Kaava-alue merkitty punaisella.

Asuminen

Kaava-alue sijaitsee asuinkorttelissa, jossa on pientaloja ja kerrostaloja idässä ja koillisessa. Lisäksi yksittäisiä pientaloja on myös alueen länsipuolella, viereisessä korttelissa. Kaava-alueella ei ole asuntoja mutta kaavamuutoksen myötä sinne osoitetaan uusia asuntoja lähipalvelujen läheisyyteen.





Kuva 18. Lähimmät asuinrakennukset. Pientalot merkitty keltaisella ja kerrostalot punaisella (Raaseporin karttapalvelu, 2022).

Palvelut

Kaikki keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Kaava-alueen itä- ja kaakkoispuolella liike- ja toimistorakennuksissa tarjotaan erilaisia palveluja. Muun muassa aivan kaava-alueen vieressä on useita ruokakauppoja. Matkakeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä kaava-alueelta ja uusi kulttuuritalo on myös kävelyetäisyydellä niin kuin ruotsinkielinen ala-aste, yläaste ja lukio, päiväkoti Labyrintti, ammattikoulu Axxell sekä terveyskeskus.



Kuva 19. Lähin palveluvalikoima. (Raaseporin karttapalvelu, 2022)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen länsipuolella Karjaan keskustan liiketoiminta-alueeseen kuuluu erilaisia päivittäistavara- ja erikoisliikkeitä sekä muun muassa kulttuurikeskus, kouluja, terveyskeskus ja ammattikoulu – monta työpaikkaa kävelyetäisyydellä muun muassa palvelu-, koulutus- ja kulttuurialoilla.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee noin 500 metrin kävelymatkan päässä Pumppulahden puistosta ja Mustionjoesta ja sieltä voi kävellä Kulttuurivallin ulkoilureittiä pitkin Billnäsiin. Noin 700 metrin kävelymatkan päässä kaava-alueelta on Karjaan urheilukeskus, joka tarjoaa erilaisia virkistyspalveluja. Suurempia virkistysalueita ei ole kaava-alueen läheisyydessä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Karjaan keskustassa Ratakadun varrella, joka seuraa rautatietä keskusta-alueen läpi. Ratakatu on pää- ja kokoojakatu. Alue on noin 400 metrin päässä rautatieasemalta, joka on Turku-Helsinki-rantaradan, Hangon radan ja Hyvinkää-Karjaa radan risteyskohta.

Kaava-alue rajoittuu Torikatuun ja alueella on kaksi liittymää siihen sekä yksi Ratakatuun lähellä Ratakadun ja Torikadun risteystä. Liittymät risteävät katujen jalkakäytäviä. Sekä Torikatu että Ratakatu ovat suhteellisen vilkasliikenteisiä. Ajoneuvoyhdistelmät, jotka toimittavat tavaroita kaava-alueen länsipuolella sijaitsevaan ruokakauppaan, pysäköivät perävaununsa Torikadun varrelle, mikä johtaa siihen, että kadulla on ajoittain ahdasta liikkuu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston karttapalvelun ja Unika/Kim Björklundin vuonna 2015 tekemän rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan kaava-alueella ei ole muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Kaava-alueesta noin 70 metriä etelään sijaitsee RKY-alue, Karjaan rautatieasema ympäristöineen.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon (mukaan lukien hulevesien viemärijärjestelmään). Kaava-alueen lounaiskulmassa alueen läpi kulkee maanalainen vesiputki. Vesi- ja viemäriverkon liittymispiste sijaitsee Ratakadun varrella. Alueella on myös kaukolämpöverkko.

Alue kuuluu Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoon. Kaava-alueen eteläosassa on Caruna Oy:n puistomuuntaja maanalaisilla sähkölinjoilla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Koska alueella on harjoitettu painotoimintaa, maa on tutkittu painokemikaalien mahdollisen saastumisen varalta. Selvityksestä kävi ilmi, että pieni alue kaava-alueen eteläosassa oli pilaantunut. Saastuminen oli pinnallista ja vähäistä. Pilaantunut maa-alue on kunnostettu ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti ja pilaantuneet maa-ainekset poistettiin kaava-alueelta 11.3.2024.



Kunnostusalueella ei nykytilassa ole ympäristö- tai terveystarve riskiä pilaantuneen maaperän vuoksi.

Koska kaava-alue sijaitsee noin 100 metrin päässä rautatiestä, Ratakadun varrella, joka on yksi Karjaan vilkkaimmin liikennöidyistä pää- ja kokoojakaduista sekä ruokakaupan tavaratoimitusten lastausalueen vieressä, on tehty melu- ja värinäselvitys sen jälkeen, kun kaavaehdotus oli nähtävillä selvittämään missä määrin kaava-alueella on melu-, runkomelu ja värinähaittaa.

Meluseelvitys perustuu laskennallisiin malleihin (Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993 ja Raideliikennemelun laskentamalli. Ympäristöopas 97). Asuintilojen sisämelun ohjearvot päivällä (klo 7–22) ovat 35 dB ja yöllä (klo 22–7) 30 dB. Hetkellisen enimmäisäänitason tavoitearvo on L_{Amax} 45 dB. Tutkimus osoittaa, että julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot vaihtelevat välillä $L_{Aeq} = 51... 70$ dB ja hetkellinen enimmäisäänitaso radan puoleisella julkisivulla on enintään 75 dB, mikä tarkoittaa, että osa julkisivuista tarvitsee ääneneristystä. Kun leikki- ja virkistysalue sijaitsee korttelin sisäosissa, melun ohjearvot alittuvat sekä päivällä 55 dB että yöllä 50 dB.

Melun lähteitä ovat rautatie, liikenne Ratakadulla, Torikadulla ja Keskuskadulla sekä läheisen ruokakaupan yhteydessä oleva lastausalue.



Kuva 20. Arvioitu keskiäänitaso päivällä klo 7–22 välisenä aikana (Akukon 2024).



Kuva 21. Arvioitu keskiäänitaso yöllä klo 22–7 (Akukon 2024).

Myös runkomelu- ja tärinäselvitys perustuu laskentamalleihin (*Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi*. Esiselvitys. VTT Tiedotteita 2468 ja *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi*. VTT Tiedotteita 2425). Merkittävin tärinän lähde on rautatie. Raportista käy ilmi, että tärinän suositeltu enimmäistaso ($v_{W,95} \leq 0,3$ mm/s) tuskin ylittyy, mutta rakennemelun osalta enimmäistaso (35 dB) voi ylittyä tiettyjä rakenteita, kuten lämpölattioita, käytettäessä.



Kuva 22. Laskelmien mukaan rakennemelun ohjearvo 35 dB voi ylittyä, jos rakennuksissa käytetään lattialämmitystä. Tämä tulee huomioida rakennusten rakenteissa asianmukaisin ohjausmenetelmin.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) tukevat ja edistävät maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla varmistetaan myös, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja viranomaistoiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käytön edistämistä,
3. elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin tarttumista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.



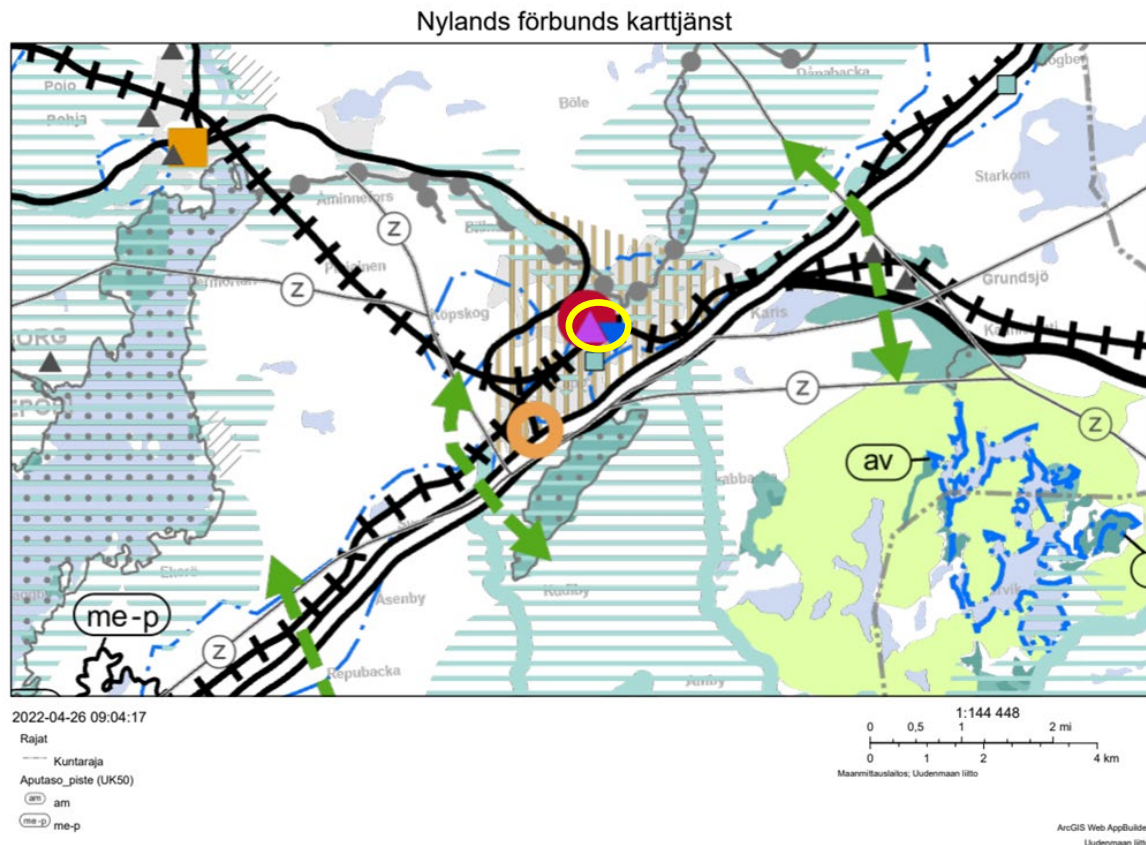
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Maakuntakaava sisältää keskeiset maankäyttöteemat ja tavoitteet ovat seuraavat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023



Kuva 23. Maakuntakaavan yhdistelmä. Kaava-alue sijaitsee keltaisen ympyrän sisällä.

Kaava-alueelle kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pohjavesialue

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat)

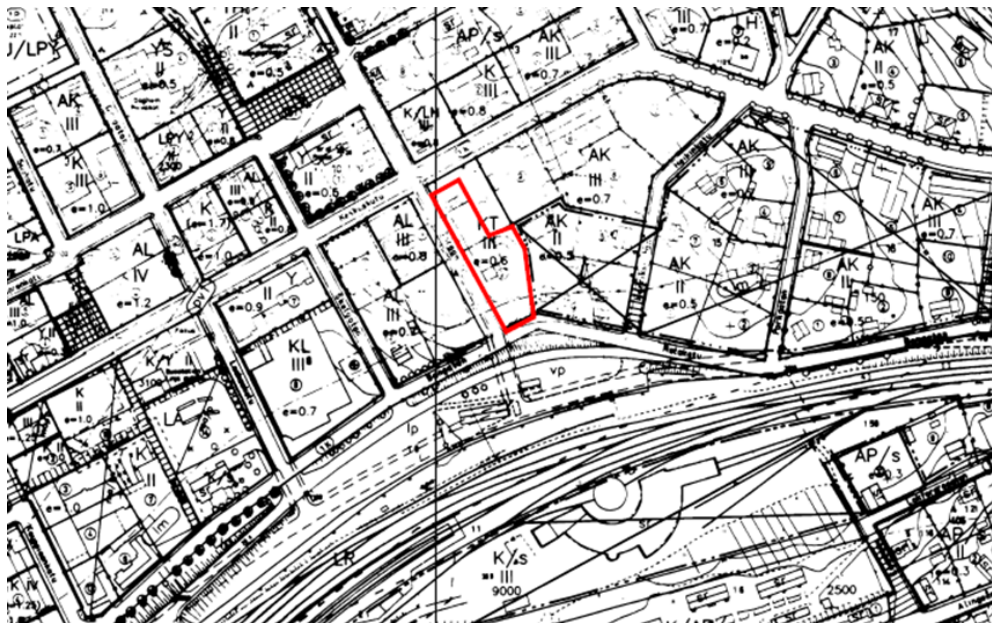
Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava

Alue sisältyy Uudenmaan ympäristökeskuksen 1.10.1990 (1038) hyväksymään kaupungin keskustan osayleiskaavaan. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Kaavan mukaan tontti 1 ja 2 korttelissa 12 on osoitettu toimistorakennusten alueeksi. Kerrosluku on III ja tehokkuusluku on $e=0,60$. Osa-yleiskaavan erityisissä määräyksissä lukee, että muun muassa korttelissa 12 Ratakadun varrella tulee asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttää historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset tai pyrkiä säilyttämään kaupunkikuvaa.

Karjaan keskustan osayleiskaava katsotaan vanhentuneeksi. Yleiskaava ei mahdollista maakuntakaavan mukaista alueen tiivistämistä. Alueen kehittäminen muuta Karjaan taajamaa tehokkaammin ei ole mahdollista yleiskaavan sallimien rakennustehokkuuksien puitteissa. Voimassa oleva yleiskaava ei myöskään mahdollista nykyaikaista rakentamista alueella ja sen määräyksistä on poikettu jo aikaisemmin uudemmissa asemakaavoissa (esim. AK-alue asemakaavassa 937-72 Axxell).



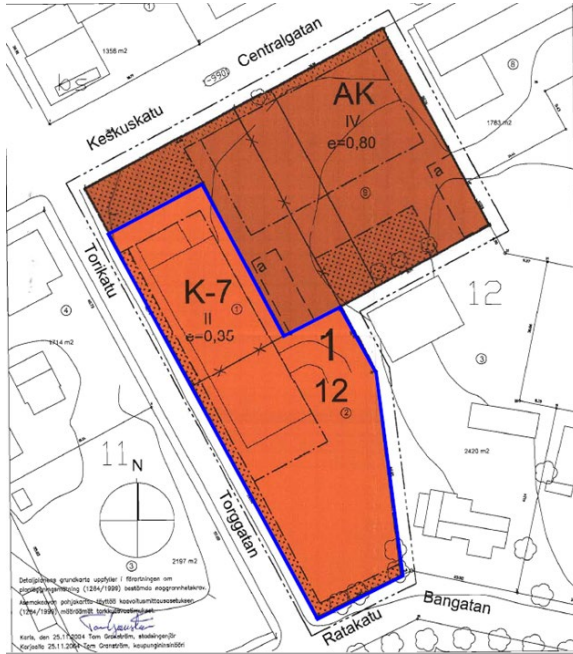
Kuva 24. Ote voimassa olevasta keskustan osayleiskaavasta 1.10.1999. Kaava-alue on merkitty punaisella.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava hyväksyttiin 13.12.2004 (226-100). Sen mukaan tontit 1 ja 2 korttelissa 12 ovat osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku on $e=0,35$, alueen rakennusoikeus on 930 kerrosalaneliometriä.



Kaavan mukaan alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella ja erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maakaivuu on tehtävä siten, ettei pohjaveteen aiheudu laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.



Kuva 25. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty sinisellä viivalla.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva osayleiskaava ja asemakaava ovat vanhentuneet eivätkä kaavat mahdollista asianmukaista rakentamista alueelle. On syytä mahdollistaa kerrostalojen rakentamista koska Karjaan keskustassa on tarve erikokoisille vuokra-asunnoille erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille, kävelyetäisyydellä palveluista ja joukkoliikenteestä. Tätä peräänkuulutetaan Raaseporin kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2022–2025. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisella paikalla tähän tarkoitukseen. Toimistorakennuksille ei sen sijaan ole tarvetta.



Karjaan keskustan kehityskuvassa 2015 kaava-alue on osoitettu yhtiömuotoiseen asumiseen ja se kuuluu myös tiivistettävään alueeseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on vastata muuttuviin maankäyttötarpeisiin ja päivittää asemakaava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Asemakaavan muutostyöt alkoivat Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti (21.2.2022 § 6). Ohjelmassa hankkeesta käytetään nimeä TryckeriTeatern. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 26.10.2022 § 158. Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 14.11.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raaseporin Yrittäjät ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.



4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kaupunki/kuulutukset/. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Etelä-Uusimaa (suomeksi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

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

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana mukaan lukien Kaavatori, jossa luonnoksesta on keskusteltu kaupungin eri sektoreiden kesken.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävän asumisen, vallitsevan kaupunginkuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Alue sijaitsee Karjaan keskustassa ja lisää asumismahdollisuuksia noin 300 metrin päässä matkakeskuksesta ja edistää siten kestävien liikennemuotojen käyttöä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen käytön valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on luoda toimiva yhteiskunta ja kestävät liikkumismuodot, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Kaava-alueelle on maakuntakaavassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pohjavesialue
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat)

Lisäksi maakuntakaavassa on yleisiä määräyksiä, joissa korostetaan muun muassa mahdollisuutta tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin, kuten kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen päivittäisessä asiointissa.

Kaikki yllä mainitut tavoitteet otetaan huomioon kaavoituksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Osayleiskaavan erityisissä määräyksissä lukee, että muun muassa korttelissa 12 Ratakadun varrella tulee asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttää historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset tai pyrkiä säilyttämään kaupunkikuvaa.

Lisäksi kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella ja erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda asukkaille toimiva, kestävä ja houkutteleva alue, joka ottaa huomioon vallitsevan kaupunkikuvan ja ympäristön. Uudet rakennukset suunnitellaan osaksi olemassa olevia rakennusten kokonaisuutta. Uudet rakennukset ovat sopeutuneet ympäristöön ja niiden on muodostettava kokonsa, muotonsa, materiaalinsa ja värimaailmansa puolesta yhtenäinen kokonaisuus olemassa olevien rakennusten kanssa. Samalla otetaan huomioon, että kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavaehdotuksesta annettiin yhteensä 11 lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Yhteenvedo lausunnoista ja vastauksista lausuntoihin löytyvät kaava-asiakirjojen liitteistä.

Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoite luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle, huomioiden kestävää asumista, vallitsevaa kaupunginkuvaa ja ympäristöä, tarkennettiin luonnosvaiheen jälkeen sillä, että kaava-alue tulee ensisijaisesti suunnitella niin että se soveltuu kaupungin omistamien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Kaupunki haluaa myös laajentaa Torikadun jalkakäytävää. Lisäksi halutaan varmistaa, että alueen toiminta ei



vaikuta pohjaveden laatuun ja määrään ja että liikenteen ja raideliikenteen mahdollinen melu otetaan huomioon, jotta elinympäristöstä tulee viihtyisä, turvallinen ja terveellinen.

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskuksen tavoitteena on, että kaava-alueesta tulee luonnollinen osa kaupunkia ja kaupunkikuvaa ja että pysäköinnin mitoitus on sellainen, että lisääntynyt pysäköintitarve ei vaikuta haitallisesti lähialueisiin. ELY-keskuksella on I-luokan pohjavesialueen suojeluun liittyviä tavoitteita.

Länsi-Uudenmaan Museo

Länsi-Uudenmaan museon tavoitteena on suojella rakennettua kulttuuriympäristöä, kaupunkikuvaa ja arkeologista perintöä, jotta rakennusten ulkonäkö ja sijainti sopivat kaupunkikuvaan ottaen huomioon rakennetun kulttuuriympäristön.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos haluaa turvata pelastusreittien olemassaolon ja pelastustoimen saavutettavuuden onnettomuustilanteissa.

Caruna Oy

Caruna Oy:n tavoitteena on, että olemassa olevat pinta- ja maanalaiset putket otetaan huomioon suunnittelutyössä ja että osoitetaan olemassa olevalle muuntajalle noin 20 m²:n alue.

Karis gårds- och bostadsförening r.f.

Yhdistys haluaa korostaa, että jätehuolto ja lumenpoisto tulee huomioida tonteilla.

Bostads Ab Karis Narcissen Asunto Oy (naapuri)

Taloyhtiö haluaa, että uudisrakennuksella on mahdollisimman pieni varjostava vaikutus naapuritaloon ja että kaupunkikuva Keskuskadun suuntaan on yhtenäinen.

4.5 Vaihtoehtoiset asemakaavaratkaisut

Luonnosvaiheessa tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa kaava-alueen rakennusalat sijaitsisivat kaava-alueella etelämpänä siten, että yksi rakennusala olisi Ratakadun vieressä (ks. kuva 26). Kaavaehdotuksessa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa rakennusalat on siirretty pohjoisemmaksi (ks. kuva 27). Kaavaehdotuksessa myös autopaikat sijoitetaan eri tavalla kuin luonnoksessa – ne sijoittuvat kerrostalojen eteläpuolelle. Luonnoksessa autopaikat sijaitsivat kunkin kerrostalon pohjoispuolella.

Sijoittamalla rakennusalat pohjoisemmaksi kerrostalot ovat kauempana pientaloista ja Ratakadun varrella sijaitsevista matalista rakennuksista. Viisikerroksinen rakennus sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan, Keskuskadun kerrostalojen viereen ja Henrikinkadun viisikerroksisen talon läheisyyteen. Ratakadun viereinen alue kaava-alueen eteläosassa säilyttää matalan ja vihreän luonteensa kaava-alueen pysäköintialueen vieressä olevien istutusten vuoksi.

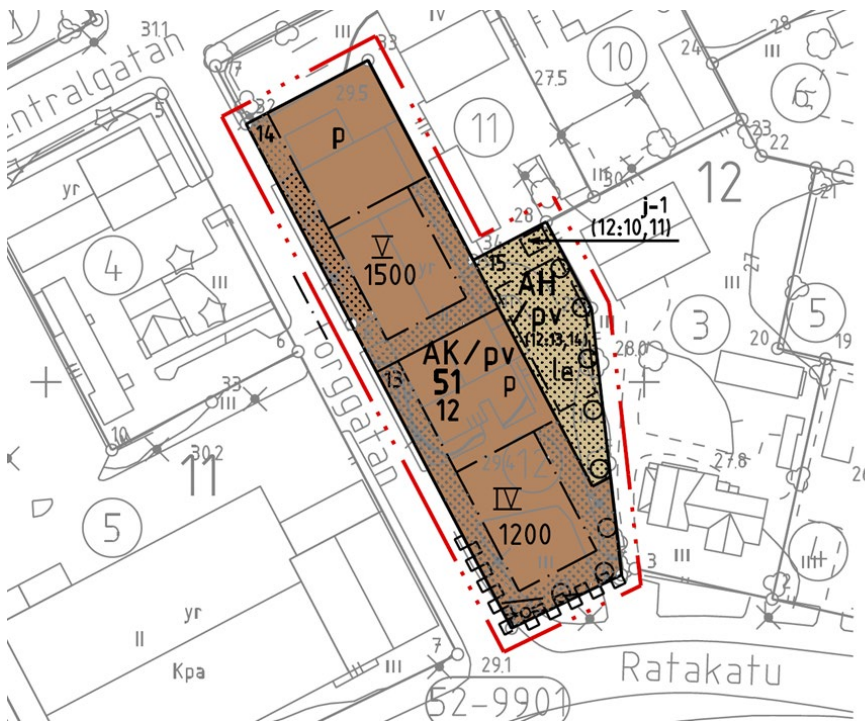


Rakennusalat on sijoitettu niin että Keskuskadun naapuritalon pihapiiriin kohdistuu vähemmän varjostusvaikutusta verrattuna kaavaluonnoksen rakennusalojen sijoitteluun. Naapuritalo altistuu enemmän varjolle ehdotusvaihtoehdossa, kun taas pihapiiriin kohdistuu vähemmän varjoa. Viisikerroksisen rakennuksen varjostava vaikutus ei kuitenkaan juurikaan eroa nelikerroksisen rakennuksen varjostusvaikutuksesta koska uudisrakennus on sijoitettu viistoon kyseiseen naapurirakennukseen nähden.

Koska rakennusalat sijoitetaan pohjoisemmaksi, suunnitellut talot ovat kauempana vilkkaasta Ratakadusta ja altistuminen liikenteen saasteille tule olemaan pienempi kuin kaavaluonnoksessa. Sama koskee liikenteen ja rautateiden aiheuttamaa melua.

Kaavaluonnoksessa Torikadun varteen suunniteltiin istutuksia. Kaavaluonnoksen lausunnot paljastivat kuitenkin tarpeen laajentaa Torikadun jalkakäytävää. Kaavaehdotuksessa Torikadun puoleinen alue osoitetaan siten yleiselle jalankululle. Osa-alueelle istutetaan puurivi, joka tekee jalkakäytävästä miellyttävämmän. Lisäksi puut viivästyttävät hulevesiä, sitovat ilmansaasteita ja hiilidioksidia ja niillä on viilentävä vaikutus, mikä oli myös kaavaluonnoksen istutusten tarkoitus. Liikenneturvallisuus paranee, jos jalkakäytävää levennetään eikä pihan liittymiä sallita Ratakadun varrella ja Ratakadun ja Torikadun risteyksessä.

Muutoin kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen vaikutukset eivät eroa merkittävästi toisistaan.



Kuva 26. Kaavaluonnos

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava mahdollistaa modernin ja houkuttelevan kerrostaloasumisen alueella, joka on lähellä keskusta-alueen palveluita ja samalla rautatien ympärillä oleva alue tiivistyy kestävän kehityksen periaatteen mukaisesti. Alue, joka voimassa olevassa asemakaavassa osoitetaan



liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, muutetaan kerrostalojen korttelialueeksi Karjaan keskustan kehityskuvan 2015 visioiden mukaisesti.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue osoitetaan kerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, joka palvelee asumista (AH). Autojen pysäköintiin on varattu tilaa (p) mihin on myös mahdollista rakentaa säilytyspaikkoja autoille ja järjestää jätehuoltoa. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) löytyy AH-alueelta, jossa on myös sallittua rakentaa hulevesirakenteita hulevesien viivästyntä varten. AH-alue tulee istuttaa. Olemassa olevalle rasisiteelliselle jätekatokselle varataan alue j-1. Olemassa olevalle muuntajalle varataan alue omalla merkinnällä. Torikadun varteen osoitetaan osa-alue yleiselle jalankulkuliikenteelle, joka tekee jalkakäytävästä leveämmän. Alueen rakentamattomat osat istutetaan ja puurivi säilytetään / istutetaan Ratakatua ja idässä olevaa omakotitalotonttia kohti sekä Torikadun varteen.



Kuva 27. Ehdotetun rakentamisen visualisointi.



Kuva 28. Ehdotetun rakentamisen 3D-visualisointi. Näkymä Torikadulta.



Kuva 29. Ehdotetun rakentamisen 3D-visualisointi. Näkymä Keskus- ja Torikadun risteytyksestä.



Kuva 30. Ehdotetun rakentamisen 3D-visualisointi. Näkymä Torikadun ja Ratakadun risteytyksestä.

5.1.1 Mitoitus

Kerrosalan mitoitus

Kiinteistön koko pinta-ala on 2 657 m². Siitä 2 205 m² osoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 452 m² yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, joka palvelee asumista (AH). Rakennusoikeus kaava-alueella on 2 700 k-m², joka on jaettu kahteen kerrostaloon – toisessa on enintään V-kerrosta (enintään 1 500 k-m²) ja toisessa enintään IV kerrosta (enintään 1 200 k-m²). Karkeana arviona tämä voisi tarkoittaa noin 50 asukasta alueella, jos lasketaan 1 asukas/54 v-m². Lopullinen asukasmäärä riippuu rakennettavien yksiköiden koosta ja asuntojen jakautumisesta.

Pysäköintimitoitus

Kaavassa määritelty pysäköinnin mitoitus perustuu rakennusoikeutta ilmaisevaan kerrosalaneliömetrimäärään. Kaava-alue sijaitsee palveluiden sekä linja-auto- ja rautatieaseman vieressä, minkä vuoksi autopaikkojen määrävaatimus voi olla pienempi kuin muilla alueilla kauempana palveluista ja liityntäliikenteestä. Lisäksi alue on tarkoitettu ensisijaisesti suunniteltavaksi kaupungin omistamiin vuokra-asuntoihin (mahdollisesti ARA- ja/tai opiskelija-asuntoihin), jolloin autopaikkojen tarve on yleensä pienempi kuin muissa ratkaisussa. Mitoitus 1 autopaikka / 120 k-m² antaa 22,5 autopaikkaa kaava-alueelle.

5.1.2 Palvelut

Karjaan keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta.

5.1.3 Liikenne

Ehdotetut kerrostalot on osoitettu olemassa olevien katujen viereen. Torikadulle rakennetaan yhteensä kaksi liittymää paikkoihin, joista on hyvät näkyvydet ja jotka sijaitsevat vanhojen liittymien läheisyydessä kaava-alueella. Liittymiä ei ehdoteta sallittaviksi Ratakadun ja Torikadun risteysalueella. Torikadun varressa on varattu osa-alue yleiselle jalankulkijaliikenteelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ohjataan uudisrakentamista sopeutumaan vallitsevaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön ja huomioimaan hulevesien ja pohjavesialueen hallinta. Vaikka tehokkuus kasvaa kaava-alueella, myös istutukset ja viheralueet lisääntyvät ja lisäävät alueen viihtyisyyttä ja tuovat monia muita kasvillisuuden myönteisiä vaikutuksia (hulevesien viivästyminen, vähentynyt eroosio, hiilidioksidin ja ilmansaasteiden sitominen, viilentävä vaikutus kuumalla säällä). Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja suunnitella asukkaille viihtyisä alue lähellä palveluita ja liikenneyhteyksiä, kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kaavassa huomioidaan myös liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet.

Ympäristömelu

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty meluselvitys (Akukon 2024). Selvityksen mukaan valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) vahvistettuja ohjearvoja ei ylitetä kaavan ulkoalueilla. Toisaalta Ratakadulle, Torikadulle ja Keskuskadulle suunniteltujen rakennusten julkisivujen melutaso edellyttää äänenneristystä, jolloin kaava on



varustettu asianmukaisilla ääneneristysmerkinnöillä. Lisäksi kaavassa määrätään, että parvekkeet, joiden keskimääräinen melutaso on vähintään 53 dB, on lasitettava.

Tärinä ja runkomelu

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on tehty myös tärinä- ja runkomeluserivitys (Akukon 2024). Selvityksen mukaan tärinän enimmäistaso ei todennäköisesti ylitä, mutta runkomelun enimmäistaso voi ylittyä tietyissä rakennemelua voimistavissa rakenteissa, kuten tavanomaisissa lämpölattioissa, joten sitä ehkäiseviin toimenpiteisiin tulisi ryhtyä jo rakennusvaiheessa, jos sellaisia rakenteita valitaan. Kaavaehdotuksessa on siksi tärinää ja rakennemelua koskeva määräys siten, että rakennukset rakennetaan sillä tavalla, että ohjearvot eivät ylitä.

Jos asuinrakennuksiin toteutetaan lämpölattioita, molemmat asuinkerrostalot tulee perustaa runkomeluvaimentimien varaan. Vaihtoehtoisesti asuinkerrostalojen lämpölattiat voidaan suunnitella siten, että ne eivät vahvista runkomelua, jolloin vaimennusta ei tarvita rakennusten perustuksiin. Runkomelun ja tärinän laskennallisia arvioita suositellaan tarkennettavan kohteessa tehtävin värähtelymittauksin ennen torjuntasuunnittelun aloittamista.

Maaperä

Kaava-alueella oli pilaantunut maa-alue. Saastuminen oli pinnallista ja vähäistä (katso kuva 11). Pilaantunut maa-alue on kunnostettu ELY-keskuksen päätöksen ja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Pilaantuneet maa-ainekset on poistettu ja käsitelty asianmukaisella tavalla. Kunnostusalueella ei nykytilassa ole ympäristö- tai terveystarve, joten aluetta ei tarvitse merkitä kaavakarttaan. Kaava-alueella ei siten ole pilaantunutta maaperää, ja edellytykset turvalliselle ja terveelliselle elinympäristölle ovat hyvät.

Kaava-alueen maaperässä esiintyy rakennusjätettä puun, tiilen, betonin, muovin ja styroksin muodossa (ks. kuva 11). Maaperässä oleva rakennusjäte huomioidaan alueen rakentamisen yhteydessä.

Liikenteen aiheuttama ilman saastuminen

Liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet huomioidaan kaavassa tuloilman suodattamista ja ilmanottoaukkojen sijoittamista tuleviin rakennuksiin koskevalla määräyksellä sekä määräyksellä ulkoalueiden sijoittamisesta korttelin sisäosiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaehdotuksessa kaava-alueelle osoitetaan kaksi kerrostaloa, joista toinen on nelikerroksinen ja toinen viisikerroksinen. Tarkoituksena on luoda yhtenäinen rakentaminen asumiselle, joka sopii kaupunkikuvaan ja vallitsevaan ympäristöön.

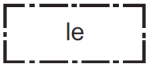


AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. (AH) Korttelialueen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat.

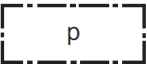
AK-korttelialueen itäpuolelle on osoitettu AH-alue, joka on AK-korttelialueen kahden suunnitellun kerrostalon yhteinen leikki- ja ulkoilualue. Tarkoituksena on, että molempien tonttien maanomistajat yhdessä toteuttavat ja ylläpitävät aluetta. Alueelle saa sijoittaa molempien asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien yhteisiä ulko-oleskelualueita ja leikkipaikkoja. AH-alueella on sen lisäksi sallittua sijoittaa rakenteita hulevesien hallintaan. Tavoitteena on luoda viihtyisä asuinympäristö ja samalla ottaa huomioon ilmastonmuutoksen tuomat sään ääri-ilmiöt.

5.3.2 Muut osa-alueet



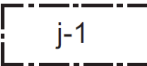
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le)

Sijaitsee AH-korttelialueella, joka on molempien tonttien yhteiskäytössä oleva alue.



Pysäköimispaikka (p)

Osa-alueella on sallittua rakentaa enintään 80 m²:n säilytyspaikka autoille. Lisäksi jätteiden keräyksen järjestäminen on sallittua.



Jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa (j-1)

Osa-alue käsittää rasisiteellisen jätekatoksen kaava-alueella. Jätekatos on naapurikiinteistön käytössä.



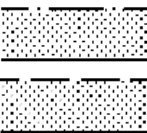
Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Caruna Oy:n puistomuuntajalle varattu osa-alue.



Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivytämiseen mihin saa sijoittaa viivytyrakenteita tai muita hulevesien viivytyratkaisuja.

Alueen tarkoituksena on mahdollistaa hulevesien viivästyminen kaava-alueella, jotta hulevesijärjestelmä ei ylikuormitu äärimmäisissä sääolosuhteissa. Lisäksi monilla viivytyrakenteilla on puhdistava vaikutus hulevesiin, niiden sitoessa kiinteitä hiukkasia, jotka usein liittyvät erilaisiin epäpuhtauksiin ja vaikuttavat siten hulevesien laatuun positiivisella tavalla. Samalla alueen hulevesillä on mahdollista lisätä alueen monimuotoisuutta esimerkiksi lajirikkaalla vesipuutarhalla pienessä mittakaavassa. Puut ja istutukset viivästyttävät myös hulevesiä.



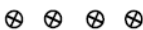
Istutettava alueen osa ja ohjeellinen istutettava alueen osa

Osa-alueiden tarkoituksena on luoda viihtyisä elinympäristö ja samalla edesauttaa muun muassa hulevesien viivästyminen äärimmäisissä sääolosuhteissa, hiilidioksidin sidontaa ja vähentää eroosiota.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tontille ajo on sallittua.

Osa-alueen myötä nykyinen jalkakäytävä levenee ja siitä tulee tilavampi. Tonttien liittymien tarkka sijainti voidaan suunnitella kerrostalopihojen järjestelyjen perusteella.



Säilytettävä / istutettava puurivi

Puurivien tarkoituksena on luoda miellyttävä elinympäristö, ottaen huomioon myös



naapuritontit. Puurivit luovat miellyttävän katualueen ja puut edistävät hulevesien viivästyistä äärimmäisissä sääolosuhteissa, sitovat hiilidioksidia kaupungin strategian mukaisesti ja vaikuttavat viilentävinä elementteinä kuumalla säällä.



Istutettava puurivi, puiden sijainti ohjeellinen

Puurivien tarkoituksena on luoda viihtyisä katualue sekä edistää hulevesien viivästyistä äärimmäisissä sääolosuhteissa, sitoa hiilidioksidia ja liikenteen päästöjä sekä vaikuttaa viilentävinä elementteinä kuumalla säällä. Puiden sijainti on ohjeellinen niin että tonttien liittymien tarkka sijainti voidaan suunnitella kerrostalopihojen järjestelyjen perusteella.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa

Raaseporin Veden maanalainen vesijohto ja Caruna Oy:n maanalaiset sähköjohdot kulkevat alueen läpi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Osa-alueen tarkoituksena on kieltää liittymiä tontille risteysalueella ja siten parantaa liikenneturvallisuutta.

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavassa ei ole osoitettu suojelukohteita.

5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Osayleiskaavan ollessa selkeästi vanhentunut, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

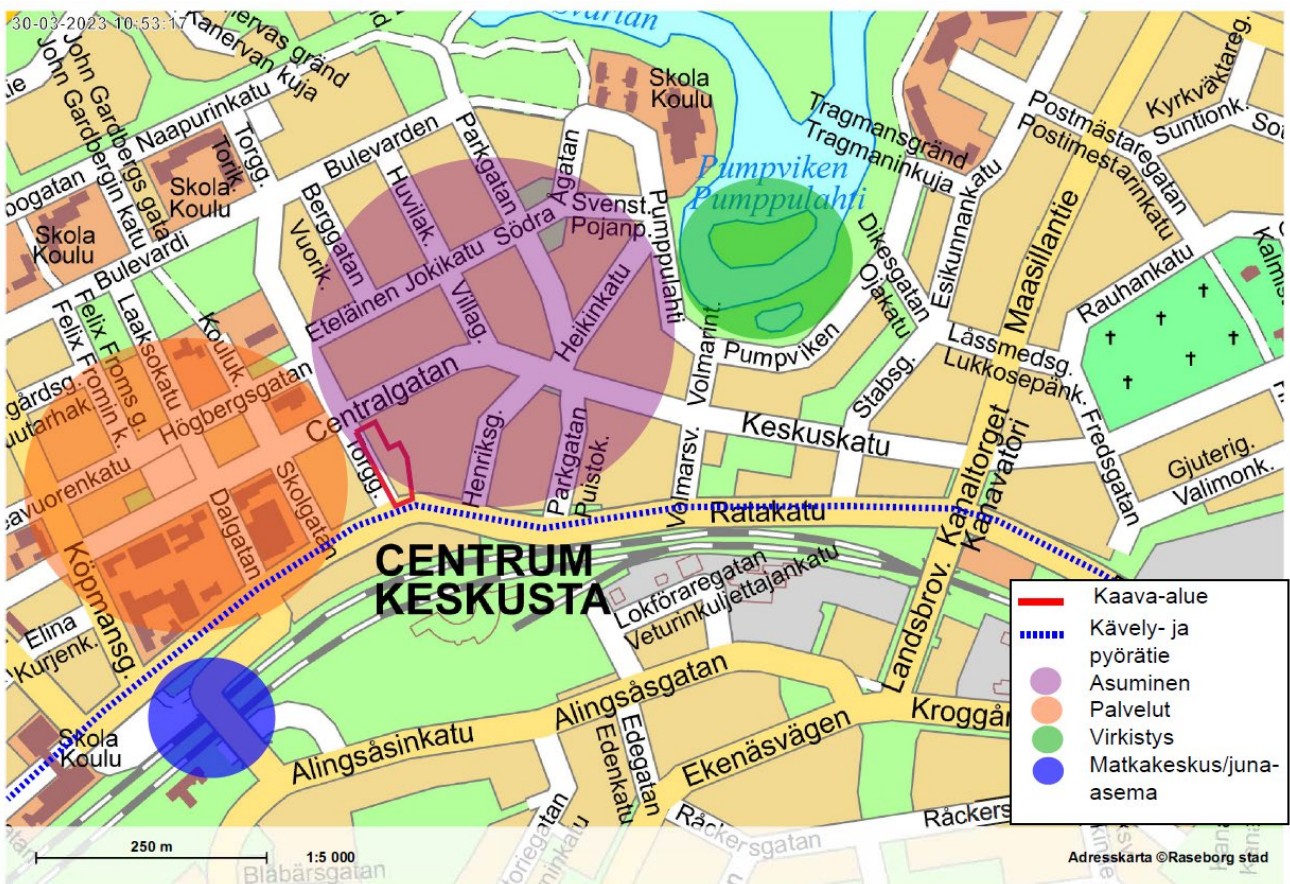
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen kävely- ja pyöräily- sekä joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti Karjaan liikennekeskuksen läheisyydessä - yhdyskuntarakenteen tiivistäminen olemassa olevan asemanseutualueen ympärille kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavassa toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	panostuksia infrastruktuuriin. Alueella on olemassa oleva katuverkosto, jossa on jalankulku- ja pyöräteitä sekä kunnallistekniikkaa, johon alue voidaan liittää. Alueella on myös kaukolämpöverkosto. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu asemaseudulla maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen sijaitsee asuinkorttelissa aivan julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä ja tukee keskustan kaupallisten palveluiden kehittämistä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee liikenneverkkoon nähden suotuisalla paikalla. Alue on yhteydessä olemassa olevaan joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkkoon. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkoston ja kaupungin vesi- ja viemäriverkoston. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava osoittaa asumista Karjaan keskustassa, jossa on väyliä kevyelle liikenteelle ja lähivirkistys- ja puistoalueita. Alueen pilaantunut maa-alue saneerataan. Pyrkimyksenä on vaikuttaa asuin ympäristön laatuun rakennustapaa ohjaavilla määräyksillä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaupunkikeskustan tiivistäminen parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia keskustassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Keskusta-aluetta tiivistämällä voidaan saavuttaa tehokas yhdyskuntarakenne ja vähentää ympäristöhaittoja. Pohjavesiriskejä pienennetään huleveden ja pohjaveden koskevilla määräyksillä sekä pilaantuneiden maiden kunnostamisella ennen asemakaavan hyväksymistä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, maisema-arvoja tai merkittäviä ympäristöllisiä arvoja.



<p>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</p>	<p>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</p>
	<p>Myös mm. rakennuksia, tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva.</p> <p>Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä ja hulevesien hallinnasta.</p>
<p>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</p>	<p>Suunnitelma ei vaikuta virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden saavuttavuuteen. Lähin alue virkistyskäyttöön sijaistee noin 500 metrin kävelymatkan päässä kaava-alueelta.</p>



Kuva 31. Kaava-alue sijaitsee erinomaisella paikalla asumisen kannalta, lähellä keskustan palveluja ja kouluja, kävelymatkan päässä julkisesta liikenteestä ja virkistyksestä. Kaava-alue on myös kevyen liikenteen väyläverkoston vieressä. Alueella on myös kunnallistekniikkaa ja kaukolämpöä.

5.5 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava 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, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

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

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään kaupunkikuvaan ja rakenteeseen. Kaava-alueella mahdollistava uudisrakentaminen koostuu kerrostaloista, jotka noudattavat tyyliään ja massaltaan kaupungin keskusta-alueen nykyistä rakennuslinjaa.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeudet III-kerroksisiin rakennuksiin. Huolimatta siitä, että asemakaavamuutoksen kerrosten lukumäärä on IV ja V, rakentaminen on edelleen pienimuotoista ja mukautettu kaupungin keskusta-alueen rakennusten korkeuteen.

Uudet rakennukset sijoitetaan lähelle katulinjaa ja linjaan viereisten rakennusten kanssa. Asuntorakentamisen tiivistyminen kadun varrelle vahvistaa alueen urbaanisuutta ja selkeyttää katutilaa ja mahdollistaa rehevien istutusten rakentamisen viereisiä omakotitaloja vasten, mikä lisää alueen viihtyisyys.

Kaavamuutoksessa huomioidaan myös ympäröivät rakennukset ja uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä kokonsa, muotonsa, materiaalsuhteensa ja värimaailmansa osalta muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää kaupunkikuvaa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Kaava-alueella ei ole luonnontilassa olevia alueita ja suuri osa alueesta on ollut päällystetty. Koska kaavamuutos tuo lisää viheralueita istutusten ja puiden

muodossa, tätä voidaan pitää myönteisenä seurauksena ympäristölle ja se rikastuttaa luonnon monimuotoisuutta paikallisesti. Lisäksi istutukset ja erityisesti puut sitovat ja viivästyttävät hulevesiä äärimmäisissä sääolosuhteissa. Ne myös sitovat hiilidioksidia, niillä on viilentävä vaikutus ja ne suojaavat UV-säteilyltä, puhdistavat ilmaa sitomalla ilmansaasteita, vähentävät melua, parantavat maaperän kykyä sitoa vettä ja vähentävät eroosiota – positiivisia vaikutuksia sekä ympäristölle että terveydelle.

Kaava-alueen eteläosassa oli pilaantunutta maata, joka on kunnostettu, millä on myönteisiä vaikutuksia ympäristöön ja pohjavesialueeseen.

5.5.3 Muut vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Osoitetut kerrostalot merkitsevät väkiluvun kasvua, jolla katsotaan olevan positiivinen vaikutus alueen palvelujen säilymisen ja parantamisen kannalta. Korttelien rakentamisesta ei aiheudu merkittäviä kielteisiä vaikutuksia lähialueiden asukkaiden hyvinvointiin.

Liikenne- ja ratkaisujen vaikutukset

Ehdotetut kerrostalot on osoitettu olemassa olevien katujen varteen. Torikadulle rakennettaisiin yhteensä kaksi liittymää kerrostalopihoihin lähellä vanhoja liittymiä, paikoissa, jossa näkyvyys on hyvä. Liittymät ylittävät kadun jalkakäytävän, mutta eivät eroa merkittävästi vanhoista liittymistä. Liittymät eivät ole sallittuja Ratakadun ja Torikadun risteysalueella, jolla katsotaan olevan myönteinen vaikutus liikenneturvallisuuteen. Torikadun suuntaan suuntautuvalla yleisellä jalankulkuliikenteelle varattu osa-alue leventää jalkakäytävää, minkä pitäisi myös lisätä liikenneturvallisuutta. Muita merkittäviä seurauksia liikenteen kannalta ei pitäisi olla.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantunut alue, joka löydettiin maaperän ympäristötekniikan tutkimuksen yhteydessä, on kunnostettu asianmukaisesti. Pilaantunut maaperä on poistettu ja pohjavesi ei tästä syystä altistu pilaantumisvaaralle.

Suunniteltu uudisrakentaminen toteutetaan ottaen huomioon radan ja liikenteen melu, runkomelu ja tärinä. Rakentamisessa huomioidaan myös liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet.

Joitakin ympäristöhäiriöitä voi esiintyä alueen rakentamisen aikana. Rakentamisen jälkeen ei ole vaaraa siitä, että asumisella olisi häiritsevä vaikutus ympäristöön.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta (Liite 2) ja niitä käsitellään myös kohdassa 5.3 Aluevaraukset.

5.8 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Maankäyttösuunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	19.04.2024
Kaavan nimi	Gamla Tryckeriteatern		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.11.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7813
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2657	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2657

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	0,2657	100,0	2700	1,02	0,0000	1771
A yhteensä	0,2657	100,0	2700	1,02	0,2657	2700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2657	-929
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2657	100,0	2700	1,02	0,0000	1771
A yhteensä	0,2657	100,0	2700	1,02	0,2657	2700
AK	0,2205	83,0	2700	1,22	0,2205	2700
AH	0,0452	17,0			0,0452	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2657	-929
K-7					-0,2657	-929
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (5/2023)		
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.
		höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	25.5.2023



RASEBORGS STAD

GAMLA TRYCKERITEATERN

Detaljplaneändring

Planområdet berör:

I stadsdel 51, kvarter 12, tomt 12.

Med detaljplaneändringen bildas:

I stadsdel 51, kvarter 12, tomterna 13, 14 och 15.

RAASEPORIN KAUPUNKI

GAMLA TRYCKERITEATERN

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontti 12.

Asemakaavamuutoksella muodostuu: Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontit 13, 14 ja 15.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

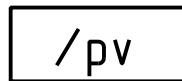
Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde isambruk som betjänar boendet. För förverkligandet och underhållet av kvartersområdet ansvarar markägarna i AK-kvartersområdet (kvarter 12, tomterna 13 och 14).



Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



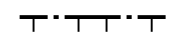
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

12

Nummer på riktgivande tomt.

13

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialueen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat (kortteli 12, tontit 13 ja 14).

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



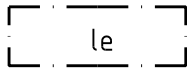
Rakennusala.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



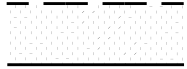
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Trädrad som ska bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras, trädens läge är riktgivande.



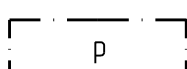
Istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.

För allmän gångtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.



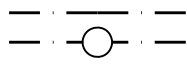
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolle tontille ajo on sallittua.

Parkeringsplats där det är tillåtet att ordna uppsamling av avfall. På delområdet får placeras ett biltak på högst 80 m².



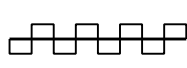
Pysäköimispaikka missä on sallittua järjestää jätteen keräilyä. Osa-alueella saa sijoittaa enintään yksi 80 m² autokatos.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



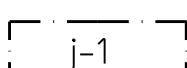
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter för vilka området är avsett.

(12:10,11)

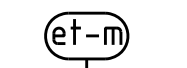
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden käyttöön alue on tarkoitettu.

För uppsamling av avfall reserverad del av område.



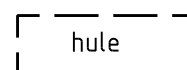
Jätteen keräyspistettä varten varattu alueen osa.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Riktgivande del av område som är ämnat för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.



Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen mihin saa sijoittaa viivytyrakenteita tai muita hulevesien viivytyratkaisuja.

Minimiantal bilplatser:
1 bp/120 v-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/120 k-m²

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och stadsbilden samt bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

Takträdgårdar och gröntak är tillåtna.

Byggnadernas balkonger bör vara inglasade på de fasader där medelljudnivån är 53 dB eller mera.

Byggnaderna ska konstrueras så att byggnaders nyckeltal för vibrationer VW_{95} inte överskrider värdet 0,3 mm/s i enlighet med VTT:s publikation 2278 (2004) och att stombullret inte överskrider 35 dB.

I alla bostadshus med fler än tre våningar ska räddningsvägar som hör till den egna beredskapen ordnas lägenhetsvis, eller så ska ersättande lösningar för kravet på räddningsvägar granskas.

I kvarter för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (brandfordon) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång.

Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³.

Filtrering av friskluften samt placering av luftintag ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningar från trafiken.

Byggnadsavfall i områdets jordmån bör beaktas i samband med grävarbeten.

Gårdsområden

Ljudnivåns tillåtna dagsriktvärde (LAeq) på utevistelseområden och lekplatser är högst 55 dB och nattvärdet 50 dB. Utevistelseområden och lekplatser ska placeras i inre delen av kvarteret.

Bilplatserna ska avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga inhägnader eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde ska planteras träd och buskar.

Tomterna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar där det är möjligt.

För området bör i samband med bygglovet uppgöras en plan över gården ur vilken även parkerings-, avfallshanterings- och snöröjningsarrangemangen framgår.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämnda områdets avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattens hantering. Bygglovs-handlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

Planområde är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggnad av underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skydds bassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds bassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggnad och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja kaupunkikuvaan, sekä muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kattopuutarhat ja viherkatot ovat sallittuja.

Rakennusten parvekkeet tulee olla lasitettuina niillä julkisivuilla, joilla keskiäänitaso on 53 dB tai enemmän.

Rakennukset on rakennettava siten, että VTT:n julkaisun 2278 (2004) mukaisesti rakennusten värähtelyn tunnusluku VW_{95} ei ylitä arvoa 0,3 mm/s ja etteirunkomelu ylitä 35 dB.

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Alueen maaperässä oleva rakennusjäte tulee huomioida kaivuutöiden yhteydessä.

Piha-alueet

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 50 dB. Ulko-oleskelu ja leikkialueet on sijoitettava korttelin sisäosiin.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontti tulee rajata katualueesta istutuksilla missä se on mahdollista.

Alueelle tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma, josta myös käy ilmi paikoitus-, jätehuolto- ja lumenraivausjärjestelyt.

Hulevedet

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Moottorijoneuvojen ajo- tai pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Em. alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuun sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.


Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut202_, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan202_ , §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

förvaltningsdirektör
hallintojohtaja

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		10-24	19.6.2024	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		21-23	18.12.2023-17.1.2024	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		21-23	23.11.2023	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		23-22	14-30.11.2022	
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		23-22	26.10.2022	
 RASEBORG RAASEPORI		GAMLA TRYCKERITEATERN FÖRSLAG / EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 31.5.2024	
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/781/10.02.03.01/2022	7813	10-24