



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

Katarinaskolan-Naapurinkatu (koulun laajennus)

Kaavanumero

7004Koskee
kaavakarttaa**KAVALUONNOS 26.4.2023,
PIIRROS NRO NN**Dokumentin
tyyppi**Asemakaavan muutoksen selostus, luonnosvaihe**

Asemakaavan tunnistetiedot

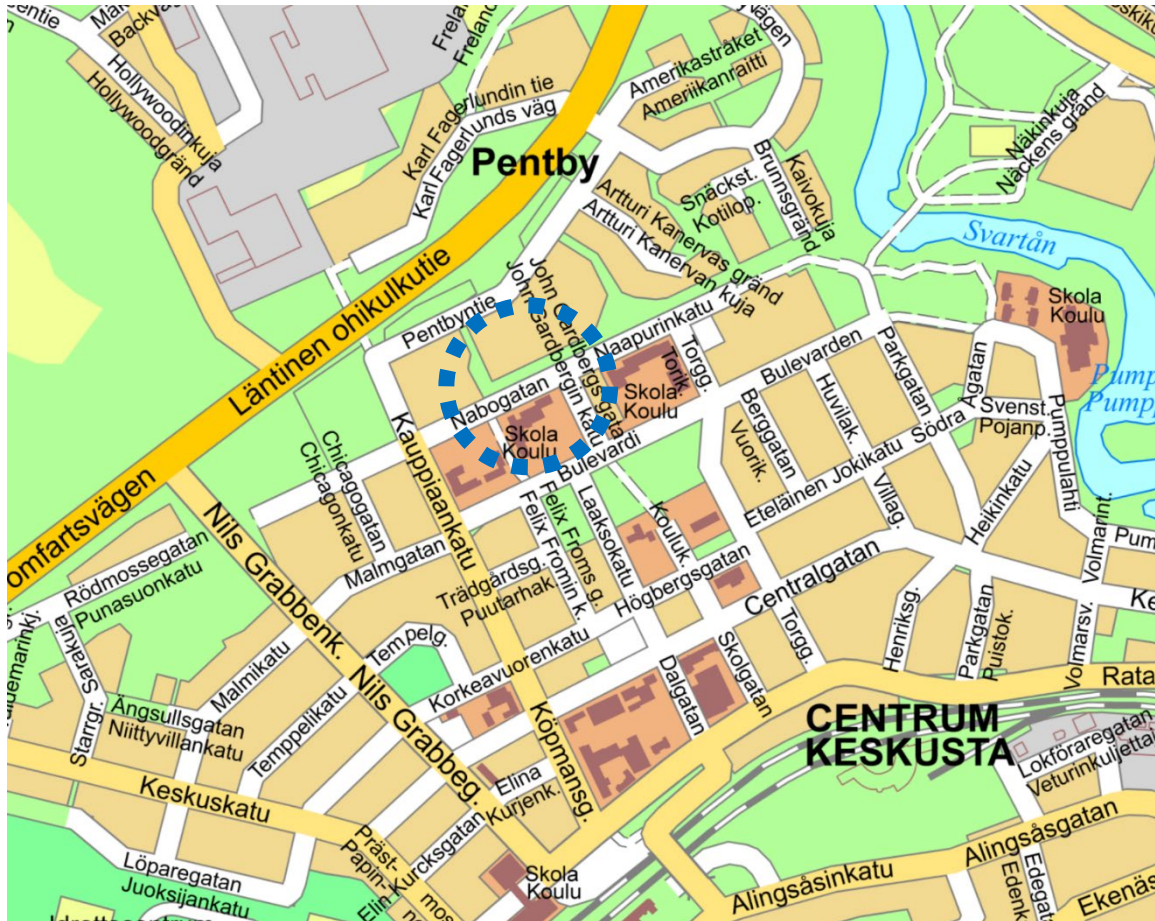
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	51. kaupunginosan virkistys- ja katualueita
Kaavalla muodostuu	51. kaupunginosassa osa korttelia 47 sekä katualue
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö / ARKJP
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.20xx
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 26.4.2023 § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 26.4.2023 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 hehtaaria ja se sijaitsee Karjaan keskustan pohjoisosassa, 51. kaupunginosassa, Naapurinkadun varrella.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä pisteiviivalla opaskarttaperusteella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Katarinaskolan-Naapurinkatu.

Tavoitteena on mahdollistaa koulutilojen (Katarinaskolan) laajentaminen sijoittamalla uusi liikuntasali ja muita koulun tarvitsemia tiloja Naapurinkadun toiselle puolelle. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa kulkusilta nykyisestä koulurakennuksesta kadun yli uusiin tiloihin. Suunnittelussa ratkaistaan myös kaavaratkaisun vaatima pysäköintitarve.

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	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset /Luonnoksen kuvaus	16
	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.7	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23
7	YHTEYSTIEDOT	23

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Havainnekuva

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset



Liite 3. Asemakaavan seurantalomake laaditaan kaavan hyväksymisvaiheessa

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo laaditaan kaavaprosessin ehdotusvaiheessa.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.20xx § xx.
- Karjaan kaupunginhallitus on Katarinaskolanin hankesuunnitelmaan liittyvien käsittelyiden 16.1.2023 ja 23.1.2023 myötä päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen koulun lisärakennuksen toteuttamiseksi Naapurinkadun varteen. Kaavamuutos on sisällytetty valtuuston 27.2.2023 hyväksymään kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Kaavaratkaisu on laadittu Raaseporin kaupungin tarpeesta laajentaa koulun (Katarinaskolan) tiloja toteuttamalla liikuntasalirakennus.

Asemakaava-alue koostuu koulun tiloja varten osoitetusta yleisten rakennusten korttelialueesta (käyttötarkoituksmerkintä Y), autopaikkojen korttelialueesta (käyttötarkoituksmerkintä LPA) sekä Naapurinkadun katualueesta nykyisen Katarinaskolanin koulurakennuksen ja suunnitellun liikuntasalin välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 2400 kerrosneliömetrin laajuisen ja enintään kolmikerroksisen koulurakennuksen sekä Naapurinkadun ylittävän kulkusillan rakentamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Raaseporin kaupunki vastaa alueen toteuttamisesta. Asemakaava pyritään toteuttamaan heti kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Karjaalla, 51. kaupunginosassa, Naapurinkadun varrella, koulukiinteistön (Katarinaskolan) välittömässä läheisyydessä. Alue sijoittuu Karjaan keskustan pohjoisreunaan, ruutukaava-alueen rajalle. Etäisyys Karjaan keskustan kaupallisiin palveluihin on n. 0,5 km, rautatieasemalle n. 0,7 km ja urheilukeskukseen n. 0,8 km.

Kaava-alue lähiympäristöineen on luonteeltaan rakennettua, mutta heti Naapurinkadun pohjoispuolella on kapea kadun suuntainen virkistysalue. Rakennuskanta alueella on iältään vaihtelevaa, mutta erityisen huomionarvoista Karjaan keskustassa on sotien jälkeisenä aikana toteutettujen julkisten palveluiden rakennusten arkkitehtuuri.



Karjaan keskusta Maanmittauslaitoksen ilmakuvissa vuodelta 1946 ja 2021. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on korostettu keltaisella renkaalla.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

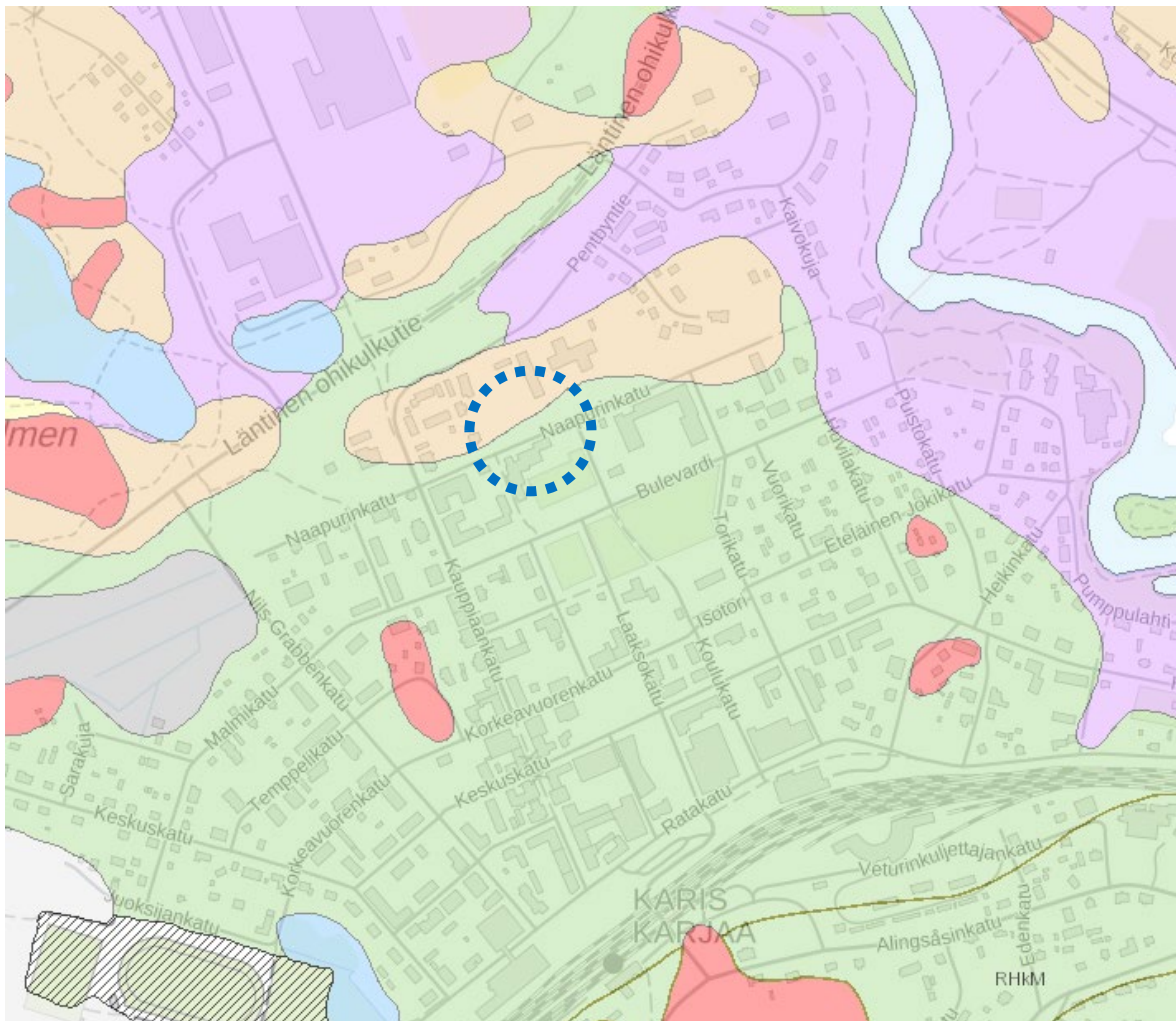
Karjaan keskustaajama sijoittuu Ensimmäisenä Salpausselkänä tunnetun reunamuodostuman alueelle. Ensimmäinen Salpausselkä on noin 600 kilometriä pitkä lähes yhtenäisesti sijoittuneiden reunamuodostumien ketju, joka alkaa Suomenlahden rannasta Hangossa, kulkee Lahden ja Lappeenrannan kautta ja päättyy lähellä Joensuuta.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän muovaamassa maisemassa eteläkoilliseen viettävään rinteeseen. Alue on osa Karjaan keskustaa, jonka ruutukaava-alue sijoittuu loivasti kumpuilevaan maastoon. Suunnittelualue sijoittuu maisemakuvassa voimakkaimmin rakennetun alueen pohjoisreunaan. Kaupunkikuvallisesti alue on osa Lätisen ohikulkutien (seututie 111) ja Rantaradan väliin jäävää keskusta-aluetta.



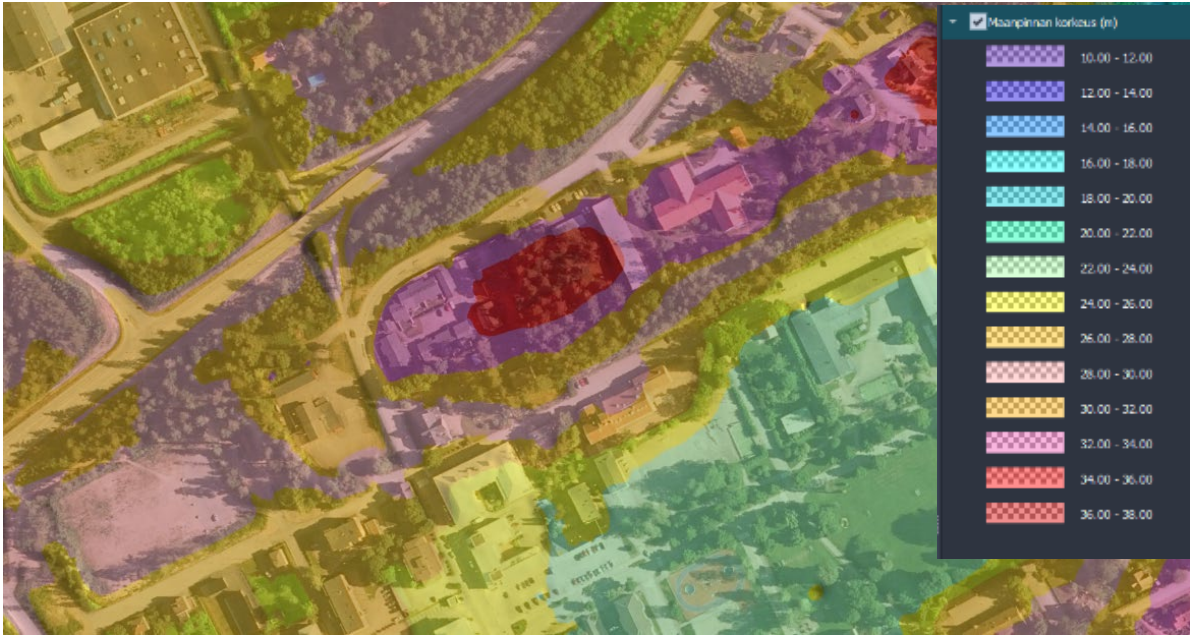
Maaperä

Alueen maaperä vaihtelee pääosin hiekan ja hiekkamoreenin välillä. Alustavien maaperätietojen mukaan alue on rakennettavuudeltaan normaalisti rakennettavaa. Voimakkaat pinnanmuodot vaikeuttavat rakentamista. Perustusolosuhteiltaan maaperä on rakentamiselle suotuista. Ilmaa hyvin läpäisevät sora- ja hiekkaharjut ovat mahdollisia kallioperässä syntyvän radonpitoisen ilman kulkureittejä, mikä on tarpeen huomioida rakennusten suunnittelussa.



Ote maaperäkartasta GTK:n Maankamara-palvelusta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä renkaalla. Kartan vihreä väri kuvaa hiekkaa (Hk), ruskea hiekkamoreenia (Mr), punainen kalliomaata (Ka), violetti hienoa (hienojakoista) hietaa (HHT) ja sininen savea (Sa).





Maaston korkeusmallin mukaisesti maaston korkeusasemat vaihtelevat suunnittelualueen lähiympäristössä noin välillä +20...+36 metriä merenpinnasta.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue lähiympäristöineen on oletettavasti kasvillisuudeltaan tavanomaista ja niukkalajista johtuen kuivahkosta ja niukkaravinteisesta maaperästä. Lahopuuston määrä on ilmeisen vähäinen. Ihmisen vaikutus eläin- ja kasvilajien kirjoon ja esiintymiseen alueella on kaupungissa suurta. Luonnontilaisia alueita ei ole tai ainakin ne ovat hyvin pieniä ja pistemäisiä kokonaisuuksia.

Pienilmasto

Maaston aurinkoisuutta korostavan suuntautuneisuuden, sopivasti varjostavien ja tuulen puuskaisuutta hillitsevien rakennusten sekä ympäröivän kasvillisuuden vaikutuksesta alueen pienilmasto on miellyttävä. Kaupunkiympäristön kovat ja läpäisemättömät pinnat lisäävät kuitenkin sään ääri-ilmiöiden kuten voimakkaiden helteiden ja sateiden vaikutusta alueella.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee kahden merkittävän pohjavesialueen välissä. Alueelta noin 300 metriä itään, koilliseen ja etelään on laaja *vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue* (luokka 1) Karjaa. Lännessä noin 700 metrin päässä on Forsbyn *muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue* (luokka 2).

Mustiojoen eli Karjaanjoen uoma on lähimmillään idässä noin 500 metrin päässä. Joki laskee Pohjanpitäjänlahteen noin 6 kilometriä suunnittelualueesta länsilounaaseen.

Alueen vesihuollosta vastaa Raaseporin Vesi. Karjaan vesitorni sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskukseen, eikä alueella ole maa- ja metsätaloustoimintaa lukuun ottamatta puustonhoitoa.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa laissa suojeltuja lajeja tai elinympäristöjä.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä. Rakentamattomat alueet ovat pieniä ja sijaitsevat hajallaan Karjaan taajaman alueella. Naapurinkadun pohjoispuolinen alue on rakentamatonta, nykyisten asemakaavojen mukaista kapeaa lähivirkistysaluetta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on pieni osa Karjaan keskustaajamaa, joka on hieman alle 8 000 asukkaan myötä Raaseporin kaupungin toiseksi suurin taajama.

Yhdyskuntarakenne

Raaseporin kaupunki muodostettiin Tammisaaren ja Karjaan kaupunkien sekä Pohjan kunnan yhdistyessä vuoden 2009 alussa. Karjaa on Helsingin ja Turun välisen rautatien sekä siitä Hankoon ja Hyvinkäälle erkanevien raiteiden risteämän äärelle syntynyt kaupunkikeskittymä. Suunnittelualue sijoittuu Karjaan keskustan ruutukaava-alueen pohjoisreunaan.

Kaupunki-/ taajamakuva

Ympäristö on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Karjaan keskustan alueella merkittävä osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä (asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi).

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakentuneet jo vuonna 1900-luvun alkupuolella, uusimmat 2000-luvulla.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole merkittävästi asukkaita. Suomessa tavanomaista on, että koulujen yhteyteen on toteutettu asuntoja läsnäololtaan välttämätöntä henkilökuntaa varten (talonmies, vahtimestari). Aivan suunnittelualueen naapurustossa on sekä pientaloja että kerrostaloja. Kaava-alue liittyy Karjaan keskustaan.

Palvelut

Karjaan keskustassa on merkittävä palvelukeskittymä. Suunnittelualueella on ja sen läheisyydessä on julkisia palveluita keskittyen opetukseen ja terveydenhuoltoon.



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualan työpaikat liittyvät opetukseen ja muuhun koulutoimintaan. Karjaan keskustan työpaikat ja elinkeinotoiminta painottuvat suurimmaksi osaksi liike-, ja palvelualueeseen ja ne keskittyvät ruutukaava-alueelle.

Virkistys

Suunnittelualan sisäiset virkistysmahdollisuudet liittyvät koulurakennuksiin, niiden pihoihin sekä koulutilojen mahdolliseen iltakäyttöön.

Mustionjokivarsi merkittävine virkistysreitteineen on noin 400 metrin päässä alueen itäpuolella. Lähin leikkipuisto sijoittuu alueen eteläpuolelle, Bulevardi-kadun taakse, hieman yli 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Karjaan urheilukeskus jäähalleineen ja urheilukenttineen on noin 700 metrin päässä etelälounaassa.

Liikenne

Naapurinkatu on suunnittelualan läpi likimäärin itä-länsisuuntaisesti kulkeva pitkä suora katu, jonka varrelle koulurakennukset sijoittuvat. Naapurinkatu on suunnittelualan kannalta liikenteellinen runko, jota käyttävät sekä kävellen, pyörällä että moottoriajoneuvoilla saapuvat ja alueelta poistuvat.

Suunnittelualueelta on hyvät kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille sekä pohjoiseen Läntisen ohikulkutien linja-autopysäkeille että etelään Karjaan asemalle ja matkakeskukseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Karjaalta tunnetaan lukuisia esihistoriallisia asuinpaikkoja. Karjaa mainitaan ensimmäisen kerran kirjallisissa lähteissä vuonna 1326. Karjaan alueellinen merkitys on vaihdellut historian eri ajanjaksojen aikana.

Suunnittelualan koillispuolella n. 300 metrin päässä on muinaisjäänneksi tunnettu vahvasti maapeitteinen kivilatomo. Tämä mahdollisesti varhaisrautakautinen hautakiveys sijoittuu metsämaastoharjanteelle, aivan korkeamman maastokohdan koillisreunaan. Selviä muita rakenteita ei sen ympäristössä ole havaittu.

Kulttuurimaisemassa Karjaan keskustaajama jää kahden valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman väliin: etelässä Fagervikin ja Snappertunan kulttuurimaisemat sekä koillisessa Mustionjokilaakson viljelymaisema. Karjaan rautatieasema ympäristöineen (suunnittelualueesta etelään), Pohjan ruukkiympäristöt (suunnittelualueesta pohjoiseen) sekä useista eri osa-alueista koostuva Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla ovat RKY-alueita eli valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. RKY-kohteista erityisesti mainittava on suunnittelualueeseen liittyvä, Hilding Ekelundin arkkitehtuuria edustava koulurakennus (Katarinaskolan), alkuperäiseltä nimeltään Karis-Billnäs samskolan.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.



Erytistoiminnat

Ei tiedossa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen luontoarvot ovat järeiden mäntyjen ym. myötä maisemallisia, mutta suojeltavia arvoja ei ole. Ympäristöhäiriöt alueella ovat vähäisiä. Koska alue ei ole ollut rakennettu, ei ole syytä olettaa maaperän pilaantumista aiheuttaneita toimintoja. Liikennemelu ei kantaudu häiritsevästi alueelle Karjaan keskustan asemakaavahankkeeseen liittyvän meluselvityksen (Ramboll 2018) perusteella arvioituna, vaan melusimulaatioissa alue jää vuoden 2040 ennustetilanteessa alle päivä- ja yömelun ohjearvojen.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue sijoittuu Raaseporin keskusta-alueelle, joka on laajemmassa tarkastelussa sosiaalisena ympäristönä erittäin monipuolinen. Varsinaisella suunnittelualueella painottuu koulutoiminnan (Katarinaskolan) mukaisesti opetustoiminnan vaikutus sosiaaliseen ympäristöön. Koulutilojen mahdollinen iltakäyttö monipuolistaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia ympäristössä.

3.1.2 Maanomistus

Alue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Kaava-alue liittyy osittain alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi *Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla* (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.



Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Korkein hallinto-oikeus on antanut 13.3.2023 päätöksen Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat saaneet lainvoiman.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty punaisella nuolella.

Suunnittelualan ympäristöön kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset: *Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke* (ruskea pystyviivoitus) Karjaa; *Pohjavesialueet* (sininen pisteviiva) Forsby sekä Kirkniemi, Karjaa, Meltola-Mustio; *Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue* (vaaleansininen vaakaviivoitus) Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat; *Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue* (vaaleansininen neliö) Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla; *Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue* (harmaa palloviiva), Mustionjoki; *Keskustatoimintojen alue, keskus* (punainen ympyrä) Karjaa; *Joukkoliikenteen vaihtopaikka* (violetti kolmio) Karjaa; *Liityntäpysäköintialue* (sininen kolmio) Karjaa; *Kaupan alue* (oranssi rengas) Karjaan lounaisosa; *Seudullisesti merkittävä tie* (musta viiva) Maantie 111; *Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie* (kaksi rinnakkaista mustaa ja yksi valkoinen viiva) valtatie 25; *Pääradat* (musta viiva poikkiviivoin) Rantarata ja Hanko–Hyvinkää-rata.

Asemakaavan suhdetta maakuntakaavatasolla osoitettuihin strategisiin suunnitteluratkaisuihin on kuvattu luvussa 5.

Yleiskaava

Suunnitteluala sijoittuu kahden eri yleiskaavan rajalle: Naapurinkadun eteläpuolella on voimassa Keskustan (Karjaa) osayleiskaava (1.10.1999). Kadun pohjoispuolella on voimassa Mustiojokilaakson (Pohja) osayleiskaava (10.2.2006).

Keskustan osayleiskaavassa Naapurinkadun eteläpuolelle, suunnittelualan ympäristöön, on osoitettu *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueita* (YO), *Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alueita* (YS) sekä *Asuinpientalojen alueita* (AP). Osayleiskaavassa osoitettu liikenneverkko katuineen ja jalankululle varattuine alueineen vastaa nykytilannetta.

Mustiojokilaakson osayleiskaavassa Naapurinkadun pohjoispuoli on osoitettu *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi* (AP). Suhteellisen lähelle on lisäksi osoitettu muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös kohdemerkinnällä *sm* (alaindeksi 276). AP-alueen koskevan määräyksen mukaan alueella on asemakaava tai alueelle on laadittava asemakaava ennen rakentamista. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota alueen maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön.



Otteet alueen yleiskaavoista. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisin renkain.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat nykyiset asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

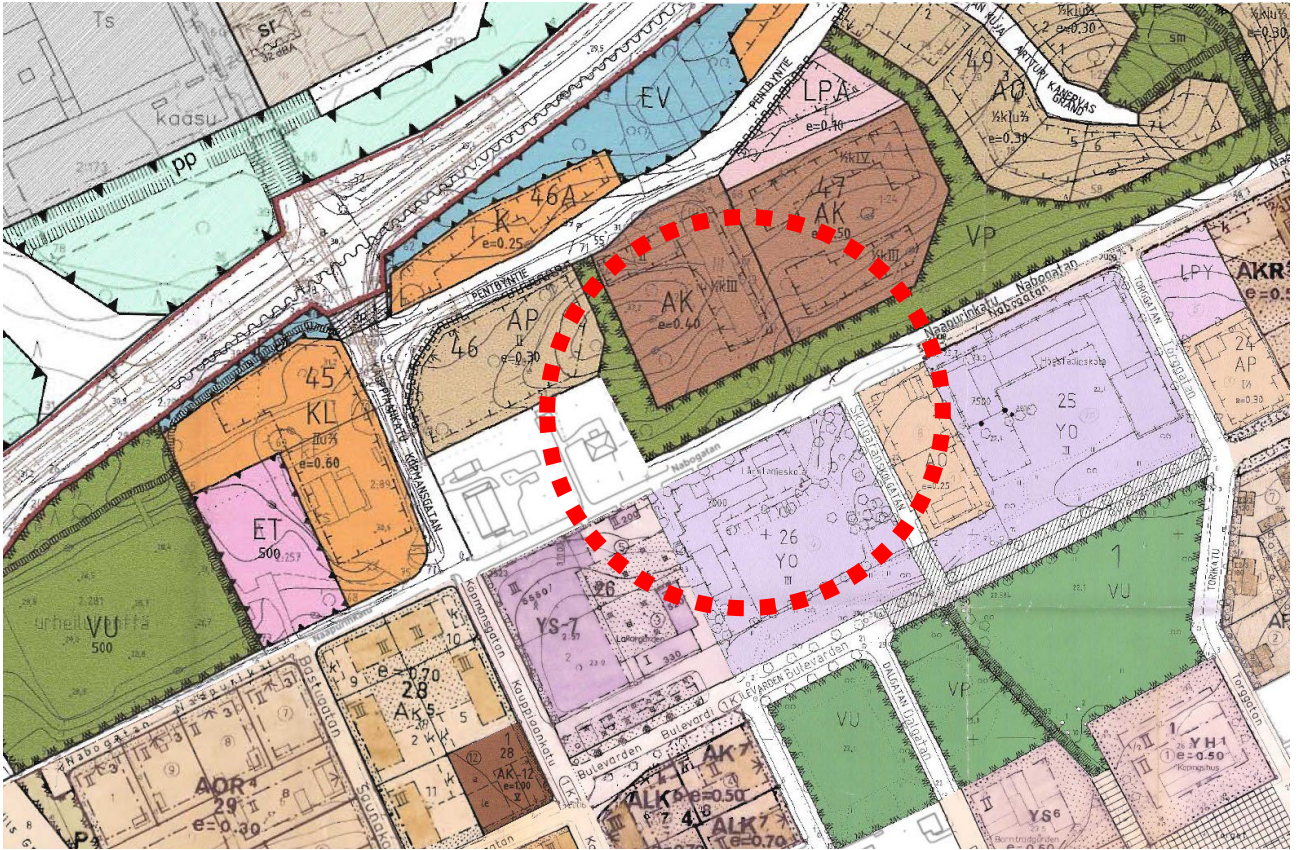
1-100, vahvistettu 24.11.1934

130-100, vahvistettu 24.3.1981

348-100, vahvistettu 13.8.2006

Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu nykyinen maankäyttö, korttelirakenne ja katuyhteydet. Suunnittelualueen läheisyydessä maankäyttö painottuu julkisiin palveluihin (koulutus, terveydenhuolto) sekä asumiseen (pientalo- ja kerrostaloalueet). Näiden lisäksi asemakaavoissa on osoitettu liikenneverkko sekä virkistysalueita.





Epävirallinen asemakaavayhdistelmä, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella renkaalla. Kuvasta puuttuu Naapurinkadun pohjoispuolelta kaava vuodelta 1934.

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

Raaseporin kaupungin tarpeet Katarinaskolanin koulutilojen laajentamiseen ja liikuntahallin toteuttamiseen ovat asemakaavahankkeen ensisijainen lähtökohta.

Kaupunginhallitus käsitteli Katarinaskolanin kunnostamista ja laajentamista 16.1.2023 sekä 23.1.2023. Kaupunginhallitus päätti 23.1.2023 muun muassa, että asemakaavamuutos koulutoiminnan ja liikuntatilojen lisärakennuksen toteuttamiseksi käynnistetään, sujuvan ja turvallisen liikenteen aikaansaamiseksi tutkitaan Naapurinkadun katkaisua, lisärakennus sijoitetaan Naapurinkadun pohjoispuolelle sekä että koulun laajennuksen kustannuslaskelmat ja mitoitus laaditaan valtuuston aiemman päätöksen mukaisesti. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupungin tekninen toimiala valtuutetaan hankkimaan Katarinaskolanin peruskorjauksen jatkosuunnittelu siten, että nykyisen koulurakennuksen rakennustyöt voidaan aloittaa syksyllä 2023.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavatyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos sisältyy valtuuston 27.2.2023 hyväksymään kaavoitusohjelmaan ja kaavoituskatsaukseen.

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi **xx.xx.20xx § xx.**

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille **xx.xx.20xx.**

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
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue



Kaupungin viranomaiset

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

Muut toimijat

- Katarinaskolan
- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Karjaan Yrittäjäkilta
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raaseporin Yrittäjät ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavaprosessin aikana järjestetään tarvittaessa yksi tai useampi yleisölle avoin vuorovaikutustilaisuus.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

Viranomaisyhteistyötä jatketaan saatujen lausuntojen ja muiden kannanottojen perusteella. Tarvittaessa kaavaprosessin aikana järjestetään viranomaisneuvottelu sekä eri aihealueita koskevia työneuvotteluita.

4.4 Asemakaavan tavoitteet**4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****Kunnan asettamat tavoitteet**

Raaseporin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa koulun laajentaminen nopealla aikataululla. Tavoitteena on toteuttaa koulun liikuntasali ja siihen liittyviä tiloja Naapurinkadun varteen.

Lisärakennuksen rakentamisella tavoitellaan yhteiskäytön avulla monia käyttäjäryhmiä palvelevia tiloja, jotka mahdollistavat myös sujuvan iltakäytön. Katarinaskolanin hankesuunnitelman mukaisesti tämä tulee huomioida tilojen sijaintien ja sisäisten reittien suunnittelussa siten, että ne soveltuvat moneen eri toimintaan. Liikuntasalin sisämittojen on oltava vähintään 23 x 43 m.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen kaupunkikuva ja Naapurinkadun varteen sijoittuva valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde asettaa huomattavia vaatimuksia asemakaavaratkaisulle. Arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema koulurakennus ja uudisrakentamisen liittyminen siihen on tavoitteista huomionarvoisin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen maasto, Naapurinkadun ympäristö, viereinen koulu (Katarinaskolan) sekä muu läheinen rakentaminen luovat reunaehdoja alueelle sopivaan rakentamiseen mittakaavaan. Tavoitteena on sovittaa rakentaminen ympäristöön mahdollisimman luontevasti.

Osallisten tavoitteet

Osallisille tarjotaan mahdollisuus ilmaista näkemyksensä ja tavoitteensa suullisesti tai kirjallisesti. Tiedot osallisten tavoitteista täsmentyvät asemakaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on kaavaratkaisu, joka on samalla mahdollistava ja riittävän joustava koulun laajentamistarpeisiin että tarkoituksenmukaisesti rakentamista ohjaava siten, että mahdolliset kielteiset ulkoisvaikutukset saadaan minimoitua.

Muut tavoitteet

Tavoitteena on tehdä Naapurinkadusta turvallinen ja hitaaseen ajoneuvoliikenteeseen kannustava koulun pihakatu, hidaskatu tai kävelykatu. Tavoitteena on myös selvittää naapurikorttelien suhde rakentamiseen, esimerkiksi viereiselle asuinkerrostalokorttelille aiheutuvat puustonhoidolliset vaikutukset ja pihan osan käyttö työmaa-alueena.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaprosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet kuvataan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luonnosvaiheen palaute on saatu koottu ja arvioitu.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Katarinaskolanin laajentaminen ja liikuntasalin toteuttaminen koulun pohjoispuolelle. Koulun ja tulevan uudisrakennuksen välinen katutila muuttuu luonteeltaan yksityisemmäksi ja sen suunnittelussa korostuu koulutonttien turvallisuus.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu perustuu lähtökohdiltaan ja sisällöltään Naapurinkadun varteen osoitettavan koulun liikuntasalin ja muiden siihen liittyvien toimintojen vaatimuksiin. Asemakaavan muutos on laajuudeltaan niukka, koulurakennuksen toteuttamiseen tähtäävä hankekaava.

Kaavassa osoitetaan uuden rakentamisen paikka ja laajuus sekä välttämättömät pysäköinti- ja liikenneratkaisut. Rakentamisen laatua ja teknistä toteutustapaa ohjataan asemakaavamääräyksiin.

5.1.1 Mitoitus

Uutta rakennettavaa kerrosalaa osoitetaan 2400 neliometriä.

Asemakaava-alueen laajuus on n. 0,53 ha.

5.1.2 Palvelut

Suunnitelmassa esitetään koulun laajentamista, mikä mahdollistaa opetus- ja koulutuspalveluiden lisäyksen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueen sijainnista johtuvat kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset reunaehdot asettavat vaatimuksia toteutuksen laadulle. Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakentamisen ohjaamiseksi siten, että ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat.

Kaupunkikuvallinen ohjaus ja siihen liittyvät määräykset tarkentuvat mahdollisesti kaavaehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Y – Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten korttelialueelle (n. 0,25 ha) osoitetaan rakennusoikeutta 2400 k-m² enintään kolmeen kerrokseen.



Korttelialue sijoittuu Naapurinkadun pohjoispuolelle vastapäätä Katarinaskolania.

LPA – Autopaikkojen korttelialue

Autopaikkojen korttelialueelle (n. 0,15 ha) voidaan toteuttaa kortteleiden 26 ja 47 eli käytännössä Katarinaskolanin ja sen laajennuksen tarvitsemia autopaikkoja.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Naapurinkatu osoitetaan katualueeksi, josta Katarinaskolanin kohta on asemakaavaratkaisussa merkinnällä hk osoitettu hidaskaduksi. Kadun toteutuksessa tavoitellaan ajonopeuksien hillintää ja liikenneturvallisuuden parantamista. Katutilan mitoitus mahdollistaa jalankulun ajoradan molemmilla puolilla sekä turvallisen yhteyden koululta liikuntasalille maantasossa

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavamuuosalueelle ei sijoitu suojelukohteita, mutta muutos kytkeytyy suoranaisesti suojeltuun Katarinaskolaniin. Koulusta laaditun inventoinnin perusteella on jo aiemmin vireillä olleessa Karjaan keskusta -Kauppiaankatu kaavamuutoksessa arvoitettu koulun eri rakennusosat, joista edustavimpaan ei tällä kaavamuutoksella osoiteta muutoksia. Mahdollinen ylikulkusilta koululta liikuntasalille toteutettaisiin suojeluarvoiltaan toissijaisiin koulun osiin.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tarkennetaan tarvittaessa liikuntasalin viitesuunnitelmaa sekä tutkitaan tarkemmin kaavan mahdollisuuksia rakennusten ja katutilan kaupunkikuvalliseen yhteensovittamiseen siten, että muodostuu luonteva rakennusryhmä, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokas koulu säilyttää kaupunkikuvallisen asemansa.

5.4 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.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Tämä asemakaavahanke sijoittuu kahden eri vuosikymmeninä laaditun osayleiskaavan rajalle. Tästä johtuen asemakaavaa laadittaessa on arvioitu myös yleiskaavan sisältövaatimuksia. 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,	Asemakaavan muutos sijaitsee maakuntakaavan tiivistettävän taajaman merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin tukeutuen mm. joukkoliikenteeseen. Kaavamuutoksen mukainen palveluiden laajentaminen keskeisellä sijainnilla tukee yleiskaavatasoisia tavoitteita ja luontevaa aluerakennetta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa ja kaavassa on



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	tutkittu sille hyvät lähtökohdat. Yksityiskohtainen suunnittelu tehdään katusuunnitelmien kautta. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkoston. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Kulku suuremmille virkistysalueille kaavan pohjoispuolelle turvataan kaavassa. Ympäristön laatuun ja muodostuvaan historiallisen koulun kokonaisuuteen pyritään tarvittaessa vaikuttamaan rakentamistapaa ohjaavilla määräyksillä sekä kaupungin hankesuunnittelussa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Liikuntasali mahdollistaa liikuntapalveluiden kehittymistä kouluajan ulkopuolella.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava-alueelle ei kohdistu huomionarvoisia ympäristöhaittoja mm. keskustan asemakaavan yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaava-alueella ei sijaitse merkittäviä luontoarvoja. Kaavaehdotusvaiheessa tarkennetaan tarvittaessa kaupunkikuvallista ohjausta. Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennetun ympäristön arvo säilyy. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei merkittävästi vähennetä virkistysalueiden määrää. Virkistysalueiden saavutettavuutta myös parannetaan uusilla kevyenliikenteen reiteillä.



5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta täydentävää ja tiivistävää rakentamista Karjaan keskusta. Koko taajaman mittakaavassa tarkasteltuna koulun lisätilat muodostavat vähäisen lisäyksen kaupunkirakenteeseen. Lähemmässä tarkastelussa uudisrakennus muuttaa Naapurinkadun varren kaupunkikuvaa merkittävästi, sillä suunniteltu rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton. Uudisrakentamisen liittymistä vanhaan ja vaikutusta arvokkaaseen koulurakennukseen ohjataan asemakaavamääräyksin siten, että uuden ja vanhan rakentamisen yhteensovitus on mahdollisimman vähäeleinen ja vanhaa kunnioittava. Kaavaratkaisun mukaisen toteutuksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat kokonaisuudessaan vähäiset.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteutuksen myötä maastoa muokataan, puita kaadetaan, läpäisemättömiä pintoja lisätään ja uutta rakennetaan tavanomaisin menetelmin. Rakennettavaksi osoitettavan alueen vähäinen laajuus, nykyisen luonnonympäristön laatu ja toisaalta taajamaa ympäröivien luontoalueiden läheisyys rajaavat laajemmassa tarkastelussa tämän yksittäisen kaavaratkaisun merkitystä luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuviin vaikutuksiin. Luontoon ja luonnonympäristöön aiheutuvat vaikutukset ovat kokonaisuudessaan vähäisiä.

5.4.4 Muut vaikutukset

Koulun laajentaminen ja uudet liikuntatilat lisäävät eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia alueella. Ensisijaisesti uusista koulutiloista hyötyvät oppilaat ja opiskelijat, toissijaisesti henkilökunta ja kolmanneksi muut mahdolliset tilojen käyttäjät.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Karjaan keskusta -Kauppiaankatu -kaavan yhteydessä laaditun meluselvityksen (Ramboll 2018) perusteella voidaan arvioida, että kaava-alueelle ei aiheudu merkittävää liikennemelua. Kaava-alueen pohjoispuolinen mäki vähentää Läntisen ohikulkutien melua huomattavasti, eikä melu ole haasteellista suunnittelualueen länsipuolellakaan, jolle ennustevuoden 2040 melu kantautuu suunnittelualuetta suuremmin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite X Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

Asemakaavan mukaisia nimiä kaava-alueella ovat:

Naapurinkatu – Nabogatan

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. Raaseporin kaupungin tavoitteena on toteuttaa koulun tarvitsemat tilat mahdollisimman nopeasti. Koulun ja liikuntasalin välinen siltayhteys voidaan toteuttaa myöhemmässä rakennusvaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

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

Kaavakonsultti:
ARKJP www.arkjp.fi
Jussi Partanen, arkkitehti SAFA, YKS-541
p. 044 734 6384.

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

