

*Dragsvikstranden, Dragsvikinranta  
asemakaava*

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

*(Kaupunginosa 11)*

*Kaavoittamatonta aluetta, viheraluetta ja varuskunta-aluetta*

*17.6.2009*

*Tarkistettu 12.8.2011*

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

### **1. Aloite ja suunnittelualaue**

Alueen maanomistajien, Kruunuasunnot Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen, aloitteesta on käynnistetty asemakaavamuutostyö Dragsvikin alueella, Uudenmaan prikaatin varuskunta-alueen eteläpuoleisella kaavoittamattomalla alueella.

### **2. Tavoitteet**

Raaseporin kaupunki jatkaa osayleiskaavan määrittämiä tavoitteita ja edesauttaa alueen asemakaavoitusta. Kaupungilla ei ole omaa kerrostalovarantoa keskustan lähellä, ja aluetta voi tarkastella keskustan laajentumisalueena.

Kruunuasunnot Oy haluaa kehittää aluetta asemakaavoittamalla se osaksi kaupunkirakennetta. Kruunuasunnot Oy:n alue tulisi varata pääosin asuinkerrostaloja varten merinäkyvät huomioon ottaen. Ranta-alueelle voidaan osoittaa myös pientaloja omakotiasumiseen.

Senaatti-kiinteistöjen ensisijaisena tavoitteena on turvata varuskunnan toiminta, vapautuille maa-alueille Senaatti-kiinteistöt haluaa kehittää asumista.

### **3. Suunnittelun lähtökohdat**

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

VAT:n asiakokonaisuuksista suunnittelualuetta koskee erityisesti *kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat*. Sen erityistavoitteissa todetaan, että ”alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät.” Päätöksen tarkoittama säilyttämismääräys edellyttää, että viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällainen inventointi on ”*Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt*” (2009).

### Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu puolustusvoimien käyttöön.

Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

Suunnittelualue on suurelta osin merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Suunnittelualueen poikki lounaasta koilliseen kulkee viheryhteystarve, jonka yhteydessä on tarkemmassa suunnittelussa huolehdittava siitä, että yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisen ja paikallisen virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmin kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

### Yleiskaava

Alue sisältyy Dragsvik -Tammiharjun oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.1.2006. Suunnittelualue on kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Alue rajautuu etelässä rantaan, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Ulkoilureitti on merkitty kulkeväksi rannan suuntaisesti. Asemakaavoitettava alue on kokonaan merkitty alueeksi, jolla luonnon- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Alueilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää ja niihin tehtävillä korjaus- tai muutostöillä ei saa hävittää tai muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Tehtävistä rakennus- ja korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.

*Kaavoittamatonta aluetta, viheraluetta ja varuskunta-aluetta*

---

### Yksityiskohtainen kaavoitus

Alueella ei tällä hetkellä ole voimassaolevaa asemakaavaa. Alueelle on laadittu Dragsvik -Tammiharjun puitesuunnitelma, joka valmistui maaliskuussa 2009.

Puitesuunnitelmassa alueen korttelirakenne on järjestetty varuskunnan ruutukorttelirakennetta vastaavasti. Nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää, mikäli ne siihen kuntansa ja olosuhteidensa puolesta soveltuvat tulevaan käyttöön, eli pääosin asumiseen. Asuinkerrostaloja on esitetty varuskunta-alueen eteläpuolelle ja ranta-alueelle on osoitettu omakoti- (tai paritalo-)asuntoja sekä rantaraitti.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2010. Tullut voimaan 19.8.2010.

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

### Maanomistus

Alue on kokonaan Kruunuasunnot Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen omistama.

### Luonnonympäristö

Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä eikä luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä tai luontotyyppejä. Alueen rantavyöhykkeellä on laajahko ruovikkoalue, jossa on pienialaisia vesilampareita. Kyseisellä alueella on paikallista merkitystä linnustollisesti. Alue on osittain pohjavesialuetta, jolla toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

### Rakennettu ympäristö

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, jota luonnehtivat varuskunta-alueen entisten kasarmin asuinrakennusten ohella puistot ja hoidetut nurmialueet.

### Kunnallistekniikka

Alueen olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa parannetaan alueen uusien katujen rakentamisen yhteydessä. Suunnittelun yhteydessä tehdään vesihuoltosuunnitelman kokonaistarkastelu.

#### **4. Osalliset**

- alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- alueen ja lähiympäristön asukkaat, yhdistykset ja yritykset
- Raaseporin kaupungin asukkaat
  
- viranomaiset
  - o Uudenmaan liitto
  - o Uudenmaan ELY-keskus
  - o Raaseporin kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
  - o Museovirasto
  - o Maakuntamuseo

#### **5. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen**

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat asiat julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) sekä virallisella ilmoitustaululla, joka sijaitsee kaupungintalolla Tammisaarella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille ja asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle.

Asemakaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle, Torikatu 8 Karjaa. Nähtävilläolosta tiedotetaan Etelä-Uusimaa-lehdessä.

#### **6. Viranomaisyhteistyö**

Kaavahankkeesta järjestetään MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluissa esille tulleita asioita:

- **Uudenmaan Prikaati:** Varuskunnan toiminta turvattava, mikä tarkoittaa hyvien kulkuyhteyksien säilyttämistä varuskunta-alueelle ja sen sisällä. Alue on aidattava varuskunnasta. Toivottavaa olisi ettei uudisrakentaminen olisi nykyistä rakennuskantaa korkeampaa.

- **Museovirasto:** Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museoviraston rakennushistorian osasto tulee sisällyttää kaavan osallisiin.
- **Raaseporin kaupunki:** Onko alueelle mahdollista sijoittaa myös muita toimintoja, kuten pientä liikerakennusta? Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaava, laki edellyttää laajempien selvitysten tekemistä. Kulttuuriympäristö tulee huomioida kaavatyössä, jolloin mukana ovat museoviraston asiantuntijat. Alueelle tulee laatia kaavoitustyön yhteydessä rakentamistapaohjeistus. Havainne materiaaliin tulee lisätä leikkaus pääkadun varrelta. Kaupunki näkee alueen pääosin kerrostaloalueena, mikä tukisi joukkoliikenteen kasvamista alueella. Tutkitaan kuinka paljon on mahdollista rakentaa ennen kuin uudet liittymäjärjestelyt olisi toteutettava.
- **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:** Alueen toteutuminen tarkoittaa palvelutasopäätöksen päivittämistä. Alueelle turvattava riittävä sammutusvesi määrä. Tonttikaduille varattava raskaalle kalustolle kääntöpaikat.
- **Uudenmaan tiepiiri:** Liikenneselvitys laadittava riittävän laajalta alueelta. Alueelle tulisi osoittaa toinenkin katuyhteys.
- **Raaseporin Vesi:** Alueella on aikaisemmin esiintynyt putkisto-ongelmia. Alueelle tulee laatia vesihuollon kokonaissuunnitelma.
- **Uudenmaan ympäristökeskuksen luonnonsuojeluosasto:** Alueen selvitykset tehtävä yleiskaavatasoisesti. Lisäksi alueen lähistöllä on linnustollisesti arvokas alue, johon rakentaminen saattaa vaikuttaa. +3,5m vähimmäispohjakerkeutta pidettiin hyvänä. Kaava-asiakirjoissa tulisi ilmoittaa asukasmäärä.
- **Uudenmaan ympäristökeskus:** Puitesuunnitelman mukainen rakenne muuttaisi kulttuurihistoriallisen alueen luonnetta. Uudisrakentamisen tulee mitta-kaavallisesti soveltua varuskunnan rakennuskantaan ja miljööseen. Maakuntakaava ohjaa alueen kaavoitusta ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat kaava-aluetta. Oikeusvaikutukseton osayleiskaava on puitesuunnitelmaa vahvempi asiakirja. Selvitykset alueelta on laadittava yleiskaava tasoisesti, lisäksi rakennuskannasta tulee tehdä tarkat selvitykset. Kaava materiaaliin tulee lisätä havainnekuvia ja massoittelukuvia nähtäville asettamisen yhteydessä. Ennen julkista nähtäville asettamista tulee pitää neuvottelu puolustushallinnon kanssa esitettävästä materiaalista.

## **7. Selvitettävät vaikutukset**

Kaavoitustyön yhteydessä tullaan selvittämään mm. seuraavat vaikutukset:

- Kaavan vaikutukset lähialueiden asuinviihtyisyyteen
- Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- Kaavan vaikutukset kaupungin ja Tammisaaren alueen kehitykseen
- Kaavan vaikutukset alueen liikennemääriin ja –turvallisuuteen
- Kaavan vaikutukset alueen joukkoliikenteeseen
- Varuskunnan toimintaan
- Kaavan sosiaaliset vaikutukset

## **8. Kaavoituksen kulku**

- kaavoitustyö käynnistettiin 24.8.2009
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto (kaava-luonnos) laitetaan nähtäville syksyllä 2010
- kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2011
- kaava saatetaan hyväksymiskäsittelyyn talvella 2011-2012

## **10. Yhteystiedot ja palautteet**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen  
Kaupunkisuunnitteluosasto, Torikatu 8, Karjaa  
puh. 019 289 3843 / 044-760 2282  
sähköposti: [kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi](mailto:kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi)