

RAASEPORI

# Asemanmäki, Asemakaava

Selostus/Luonnos

Kaavanro 7676  
Dnro 660/2017

Kaavaluonnos nähtävillä:  
Kaavaehdotus nähtävillä:  
Kunnanhallitus:  
Kunnanvaltuusto:

Sippola Arja

15.6.2018

## Sisällysluettelo

1	Perus ja tunnistetiedot .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alue .....	4
2	Tiivistelmä .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3	Lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys alueen oloista .....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Luonnonympäristö, maisema ja maaperä .....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4	Maanomistus .....	7
3.1.5	Palvelut .....	8
3.1.6	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet .....	8
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	8
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava .....	8
3.2.3	Yleiskaava .....	9
3.2.4	Asemakaava .....	10
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	12
3.2.6	Pohjakartta .....	12
3.2.7	Tekniset verkostot .....	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	12
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana .....	12
4.2.1	Valmisteluvaiheessa saatu palaute .....	12
5	Asemakaavan kuvaus .....	13
5.1	Kaavoituksen vaiheet .....	13
5.2	Kaavan rakenne .....	14
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
5.4	Mitoitus .....	15
6	Kaavamerkinnät ja –määräykset .....	16
7	Vaikutusten arviointi .....	16
7.1	Kaavan vaikutukset .....	16
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17

Sippola Arja

15.6.2018

7.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	17
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	18
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	18

## LIITTEET:

1. Kaavakartta ja –määräykset (pienennös)
2. Havainnekuva-aineisto

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia
- Luontoinventointi

Sippola Arja

15.6.2018

## Asemanmäki, Asemakaava

### 1 Perus ja tunnistetiedot

#### 1.1 Tunnistetiedot

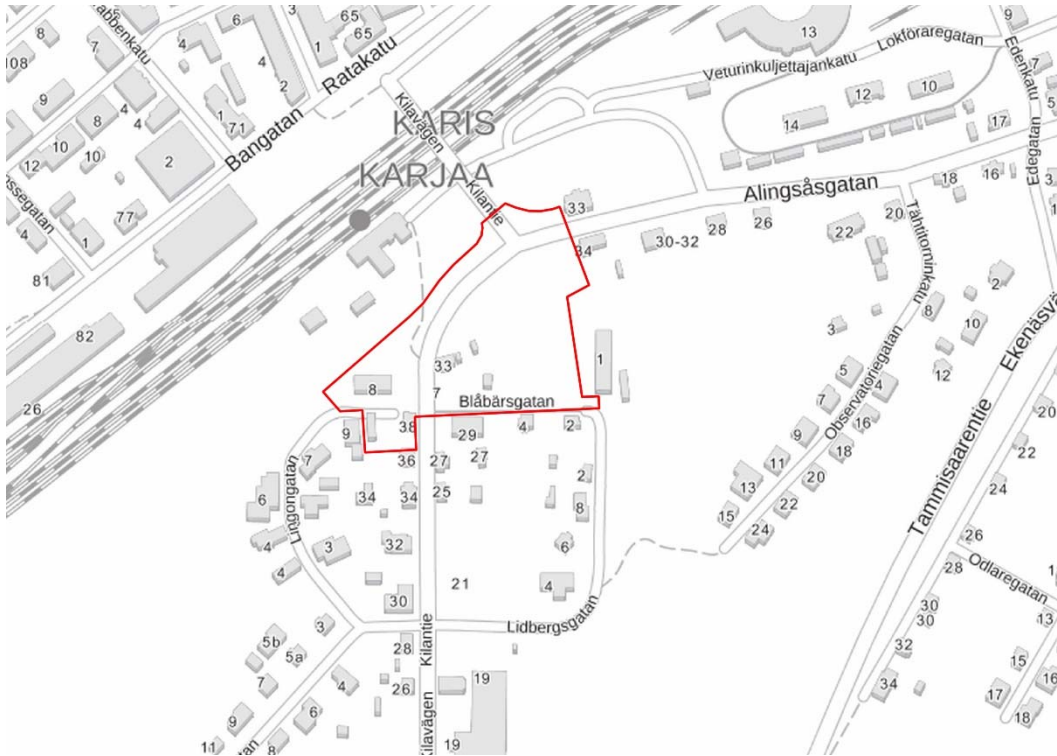
Kaavan nimi:	Asemanmäki, asemakaava
Kaavan päiväys:	.... (valmisteluvaihe) ja .....(ehdotusvaihe)
Kaavan vaihe:	Luonnosvaihe
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee Raaseporin kaupungin kiinteistöjä R:no: 710-55-401-28, 710-55-401-29, 710-606-2-35, 710-55-5101-2, 710-55-401-12, 710-55-9903-0, 710-55-444-6 ja 710-55-444-10.
Kaavan laatijat:	Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-256 Milla Rusanen, arkkitehti SAFA
Osoite:	FCG Suunnittelu ja Tekniikka Osmontie 34, PL 950 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 748 0315
Sähköposti:	etunimi.sukunimi@fcg.fi
Projektinumero:	P31674
Vireilletulo:	
Nähtävillä:	(valmisteluvaihe)
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	

Sippola Arja

15.6.2018

## 1.2 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan matkakeskuksen kaakkoispuolella ja kattaa kiinteistöjä Kilatien itä- ja länsipuolella. Kilatien länsipuolen suunnittelualueella tehdään teknisluonteisia korjauksia. Suunnittelualueella Kilatien itäpuolella sijaitsee muutama puurakenteinen pientalo. Maastoltaan alue nousee kohtalaisen jyrkkänä rinteenä parikymmentä metriä luoteispuolella olevaa ratapihaa ylemmäs. Kallioiselta laelta aukeaa hieno näköala Karjaan keskustaan. Idässä alue rajautuu asutuksen keskellä sijaitsevaan metsään.



*Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella.*

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia ja osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen (MRL 62 §) kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Kaavakartta ja -selostus laaditaan vaiheittain kaavoitusprosessin kuluessa, jolloin se palvelee kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta.

Sippola Arja

15.6.2018

### Käynnistyminen ja OAS

Asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavatyö on mukana valtuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

Kaavoituslautakunta on kokouksessaan 23.5.2018 päättänyt käynnistää kaavatyön, hyväksynyt OAS:n sekä päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

#### **VAIHE I: VIREILLETULO**

- OAS laadinta ja nähtäville pano elo-syyskuu 2017

#### **VAIHE II: KAAVALUONNOS**

- Idealuonnoksien laadinta elo-syyskuu 2017
- Kaavaluonnoksen laadinta loka-marraskuu 2017
- Kaavaluonnos nähtävillä toukokuu 2018

#### **VAIHE III: KAAVAEHDOTUS**

- Kaavaehdotuksen ja vastineiden laadinta kesäkuu 2018
- Kaavaehdotus nähtävillä syyskuu 2018

#### **VAIHE IV: HYVÄKSYMISVAIHE**

- Hyväksymisaineiston ja vastineiden laadinta lokakuu 2018
- kaupungille hyväksymiskäsittely marras-joulukuu 2018

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

## **2.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden tai kolmen asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualan itä- ja kaakkosisiin. Uusien kerrostalojen lisäksi mahdollistetaan lisää pientalorakentamista Mustikkakadun varteen. Lisäksi suunnittelun aikana Kilatien länsipuolen korttelin kaavarajaukset ja määräykset saatetaan ajan tasalle kahden tontin osalta.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

Sippola Arja

15.6.2018

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys alueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

##### 3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

Alueen luonto edustaa tyypillistä kaupunginsisäistä kulttuurialuetta, jossa kasvillisuudessa esiintyy luonnonkasvien ohella runsaasti vanhojen pihojen ja puutarhojen koriste- ja hyötykasvilajeja. Suunnittelualueella on rakennetun pihaympäristön lisäksi avoimia kallioita ja mäntyvaltaista metsää.

Laaditun luontoselvityksen mukaan alueelle ei havaittu uhanalaisia lajeja tai suojeltavia luontotyyppisiä.

Luontoselvityksessä on arvioitu, että alueella esiintyvien luontotyyppien perusteella arvoituna alueelle ei ole erityistä merkitystä linnustolle.

Rinteen maaperä on moreenipitoista.



*Kuva 2. Ote Karjaan Panoran luontoselvityksestä 2010. Osa-alue 2: puutarhakasvillisuutta ja joutomaata (aluetta rakennettaessa voi pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa), osa-alue 3: kallio*



Sippola Arja

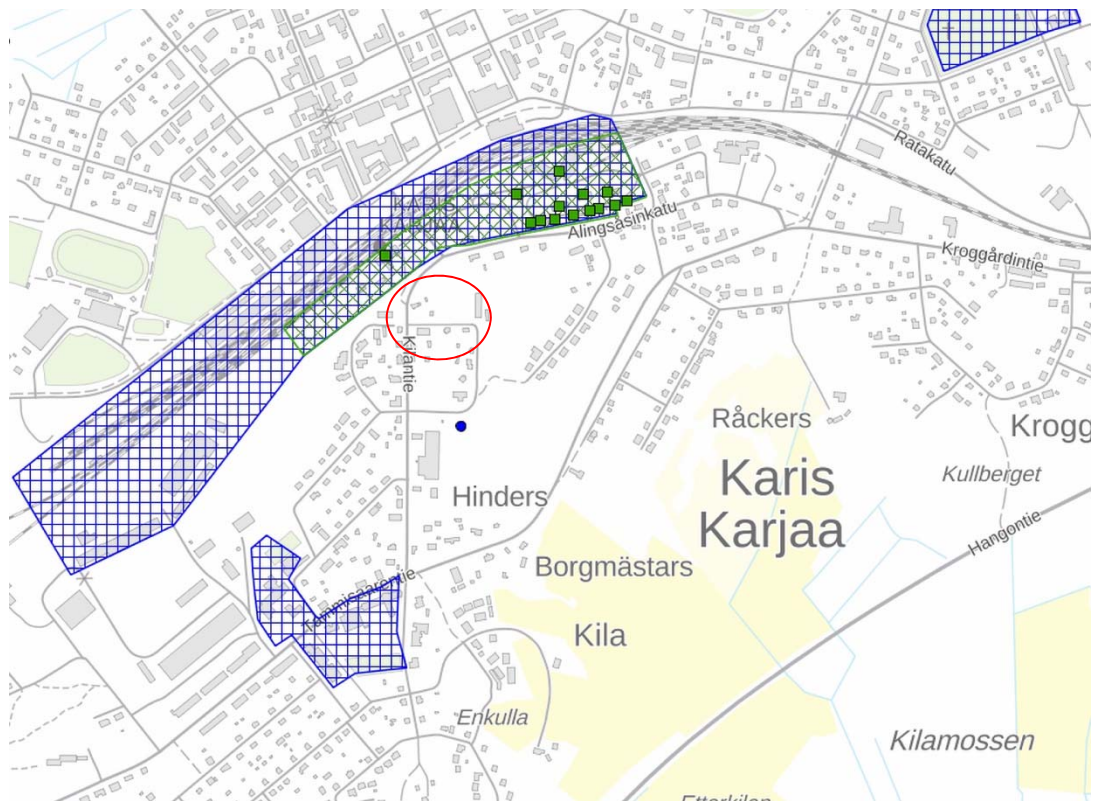
15.6.2018

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolme pientaloa ulkorakennuksineen. Kaksi pientaloista on vanhempia 1900-luvun alussa rakennettuja harjakattoisia puutaloja ja yksi moderni kivitalo. Suunnittelualueelta Mustikkakadun ja Kilantien kulmasta on purettu pois yksi pientalo.

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee yksi kolmekerroksinen ja tasakattoinen betonikerrostalo. Mustikkakadun varrella suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee pienkerrostaloja mutta muilta osin rakennuskanta on vanhempaa puista pientaloa. Rakennuskannan edustaessa eri vuosikymmenten rakentamista, sekä eri materiaaleja ja värejä, Mustikkakatu on ilmeeltään hajanainen.

Suunnittelualue rajautuu RKY 2009- alueeseen Karjaan rautatieasema ympäristöineen. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella kauempana on muutama RKY alueet Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla.



**Kuva 3. RKY-alueet on merkitty sinisellä, rakennusperintökohteet vihreällä ja kaava-alueen sijainti punaisella.**

### 3.1.4 Maanomistus

Katualueita ja Kilantien länsipuolen virkistysaluetta lukuun ottamatta suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Sippola Arja

15.6.2018

### 3.1.5 Palvelut

Kaava-alueen sijaitsee Karjaan keskusta-alueen läheisyydessä, joten lähellä on paljon peruspalveluita:

- Rautatieasema 200 m
- Päivittäistavarakauppa 350 m
- Kiilan koulu ja Karjaan yhteiskoulu ja lukio 600 m
- Kiilan päiväkoti ja päiväkoti Labyrintti 700 m
- Kirjasto 500 m

### 3.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Kaava-alue kuuluu Raaseporin kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Alueen vieressä kulkee rautatie ja Karjaan rautatieasema on kävelymatkan päässä.

## 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

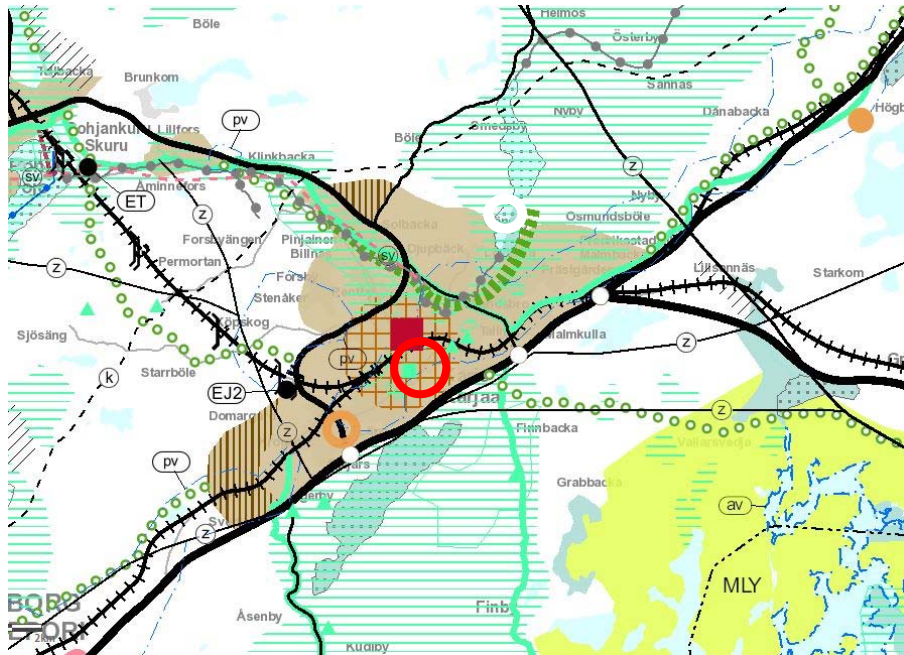
Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

### 3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 asemakaavan muutosalue on tiivistettävää aluetta ja keskusta-aluetta. Uusimaa-kaava 2050 on valmistelussa. Valmisteluvaiheen aineistot tulevat nähtäville alkuvuodesta 2018.

Sippola Arja

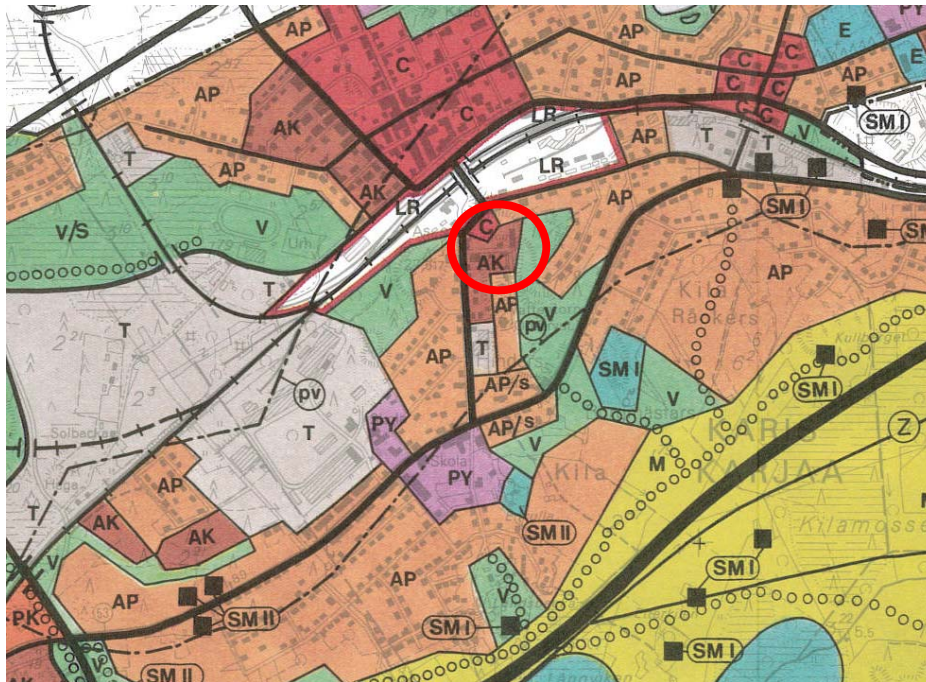
15.6.2018



**Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.**

### 3.2.3 Yleiskaava

Karjaan keskustan yleiskaavassa (1987) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä kerrostalovaltaisiksi alueeksi, sekä Kilantien länsipuoli pientalo valtaisiksi asuinalueeksi.



**Kuva 5. Ote Karjaan keskustan yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.**

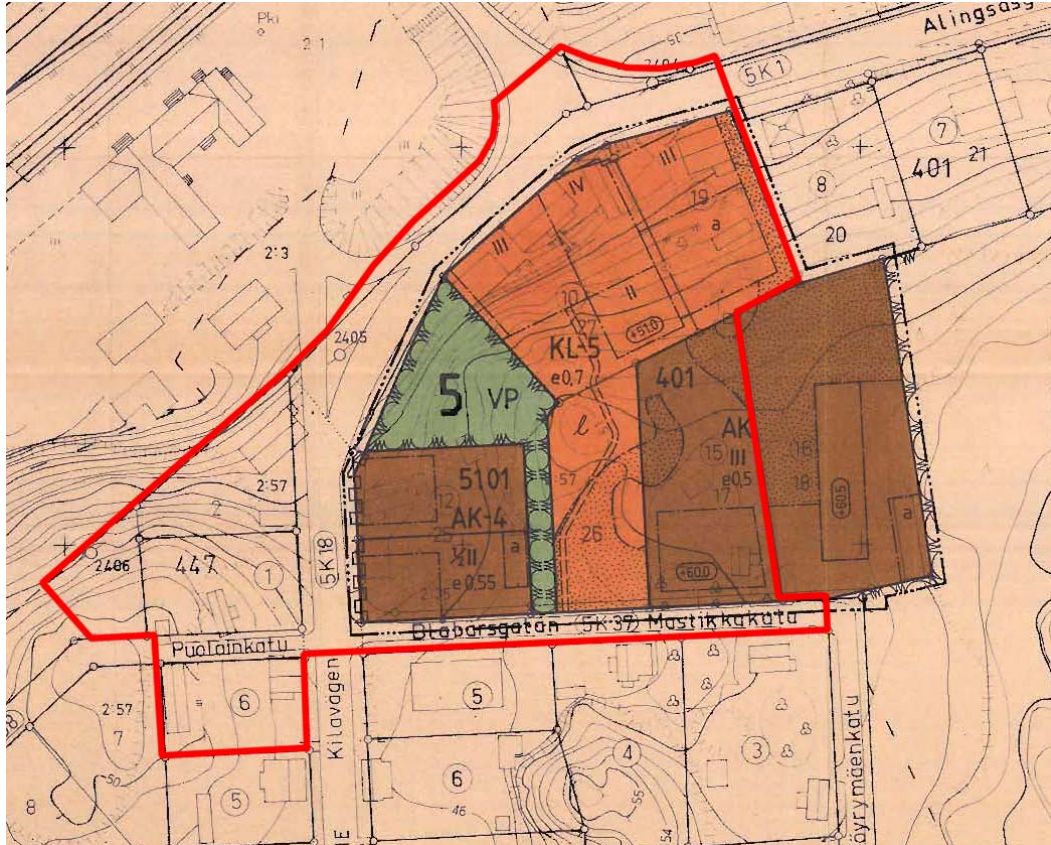


Sippola Arja

15.6.2018

## 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä eri asemaakaavaa. Niistä vanhin on vuodelta 1984 ja koskee Kilatien itäpuoleisia kortteleita. Alue on osoitettu, asuinkerrostalojen-, puiston ja liikerakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialueelle saa rakentaa hotellin. AK-tontilla, jota suunnittelualueen rajausta halkoo, on rakennettu kolmikerroksinen kerrostalo.



**Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.**

Kilatien länsipuolella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja puistoalueeksi. Tontteja erottaa toisistaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kaava on tonttien käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuden osalta vanhentunut. Molemmilla tonteilla sijaitsee erillispientalo.

Sippola Arja

15.6.2018



**Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.**

Suunnittelualueella on myös voimassa Asemakaava vuodelta 1998, jossa Puolainkadun nimi on muutettu Puolukkakaduksi.



**Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.**

Sippola Arja

15.6.2018

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2016. Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

### 3.2.7 Tekniset verkostot

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueelle on suunnitteilla kaukolämpöverkosto.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo:

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan:

*Osiota täydennetään kaavaprosessin aikana.*

### 4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely on kuvattu kaava koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

*Osiota täydennetään kaavaprosessin edetessä.*

#### 4.2.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

*Osiota täydennetään kaavaprosessin edetessä.*



## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavoituksen vaiheet

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu maankäyttöluonnoksia, joiden avulla on pyritty hahmottamaan alueen tavoitteita ja selvittämään rakentamisen mahdollisuuksia. Luonnoksia laadittiin kaksi kappaletta, joissa molemmissa rakennusmassan perustyyppinä on pistetalo mutta vaihtoehdossa kaksi on kolme pienempää pistetaloa kahden sijaan. Rakennusoikeutta syntyy molemmissa vaihtoehdoissa jotakuinkin saman verran.



ALUELEIKKAUS ASEMAN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS KILATIELTA

**Kuva 9. Vaihtoehto 1**

Maankäyttöluonnos vaihtoehto 1 perustuu tonteille sijoitettavaan kahteen pistetaloon, sekä Kilatien varteen sijoitettaviin pientaloihin ja rivitaloihin.



ALUELEIKKAUS ASEMAN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS KILATIELTA

**Kuva 10. Vaihtoehto 2**

Toinen maankäyttöluonnosvaihtoehto perustuu tonteille sijoitettavaan kolmeen pistetaloon, sekä Kilatien varteen sijoitettaviin pientaloihin ja rivitaloihin. Kolmen kerrostalon kokonaisuus sopii mittakaavaltaan paremmin ympäristöön ja istuu kallion laelle maisemaan paremmin hoikemman ulkomuodon ansiosta.

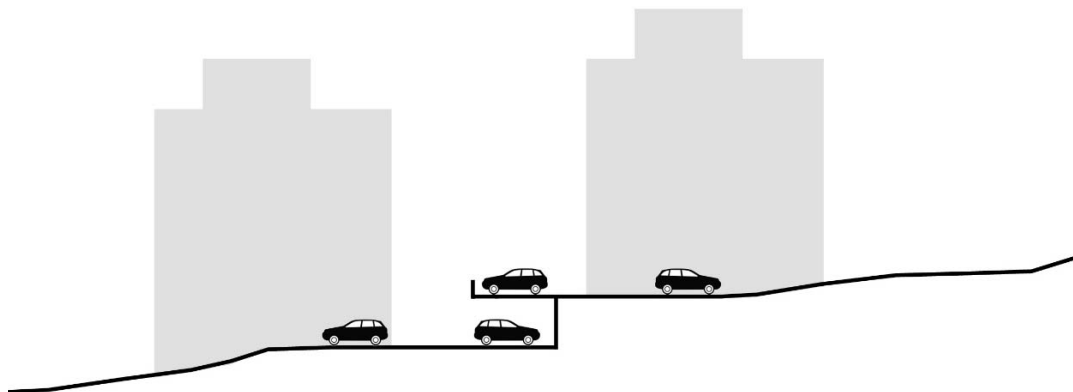


## 5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, asuinpientalojen korttelialuetta AP sekä lähivirkistysaluetta VL. Rakennusoikeutta AK tontille on osoitettu yhteensä 3400 k-m<sup>2</sup>. AK-tontin viereiselle AP-tontille on osoitettu e-luvuksi 0,3. Kilantien länsipuolella sijaitseville kahdelle AP tonteille on myös osoitettu e-luvuksi 0,3.

Rakennusoikeuden lisäksi AK korttelialueella on sallittua rakentaa enintään 15% rakennusoikeudesta korttelia palvelevia yhteiskäyttö- ja varastotiloja. Lisäksi ilmastointikonehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Suurin sallittu kerrosluku tontilla 1 on viisi (V) ja tonteilla on 2 ja 3 kaksi (II). Korttelin 401 rakennusala sijoittuu lähelle Mustikkakatua ja korttelin itäreunaa, jolloin kallion laki jää tontilla rakennusalan ulkopuolelle. Korttelissa 444 tontilla 6 oleva pientalo osoitetaan suojelumerkinnällä (sr). Korttelin 444 tontilla 6 rakennus on sallittua rakentaa kiinni Kilantiehen kuten olemassa oleva ja ympäröivät rakennukset.

Korttelin 401 pysäköintialueet on osoitettu tontilla lähelle Mustikkakatua. AK korttelialueelle autopaikkavaatimus on 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup> ja AP korttelialueella 2 ap/asunto. Korttelissa 401 50% autopaikoista voidaan sijoittaa kahteen kerrokseen.



**Kuva 11. Autopaikkojen sijoittaminen kahteen kerrokseen.**

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa asumisolosuhteiltaan viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinkorttelin rakentamisen. Asemakaavan viitesuunnitelmiksi laaditut ideasuunnitelmat antavat lähtökohdat alueen kehittämiseksi. Asemakaava mahdollistaa kahden tai kolmen kerrostalon rakentamisen tontille. Kerrostalojen korkeus on maksimissaan neljä tai viisi kerrosta mutta rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneet ja asukkaita palvelevia yhteistiloja kuten saunoja. Ilmanvaihtokoneet ja muut rakenteet on suunniteltava niin että ne eivät korostu ja sopivat rakennusten arkkitehtuuriin.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä korttelin rakennusten ulkomuodosta, materiaaleista ja väreistä. Uusien rakennusten pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla vaalea, jota voi tehostaa tummemmilla tehosteväreillä ja tiilimuurauksilla. Julkisivujen pää materiaali voi olla puu, tiili tai rappaus mutta näkyviä

Sippola Arja

15.6.2018

elementtisaumojia ei missään materiaalissa sallita. Määräykset myös ohjaavat kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen korttelin rakentumiseen ja korkeatasoisten materiaalien käyttöön.



**Kuva 12. Esimerkkejä värien ja materiaalien käytöstä korttelissa. Myllytie 5, Helsinki ja Siilitie 8, Helsinki.**

#### 5.4 Mitoitus

Asemakaavan myötä uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Tehokkuus (e)
<b>AK</b>	4627,8238	3400	0,7347
<b>AP</b>	4645,6797	1393,704	0,3
<b>VL</b>	3916,3998	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>13189,9033</b>	<b>4793,704</b>	<b>0,3634</b>
<b>Maanalaiset tilat</b>	<b>-</b>		

Sippola Arja

15.6.2018

## 6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Muut määräykset ovat kaavakartan liitteenä nro 1.

## 7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

### 7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava-alue on rakennettua Karjaan taajama-aluetta ja kaavan mahdollistama ratkaisu muuttaa yhdyskuntarakennetta pääosin vertikaalisesti. Rakennusmassat tulevat muuttamaan alueen rakennetta yhtenäisemmäksi ja selkeyttää rakennetulle ympäristölle ja viheralueille varattuja alueita. Asuineliöiden määrä lisääntyy korttelissa 401 huomattavasti ja rakentuessaan voi vaikuttaa tuleviin ratkaisuihin läheisissä kortteleissa. Muutokset yhdyskuntarakenteessa jäävät tämän asemakaavan osalta kuitenkin pieniksi.
<i>Taajamakuva</i>	Asemakaava mahdollistaa monipuoliset ja erilaiset ratkaisut korttelialueelle. Rakentuessaan taajamakuva muutokset voivat olla nykytilaan nähden kohtuullisen suuria. Rinteen laella sijaitsevat rakennukset näkyvät kauas. Näkymä rautatieasemalta ja keskustan suunnalta tulee muuttumaan oleellisesti. Toisaalta viheralueet muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden rinteeseen.  Toteutustavasta riippumatta asemakaava mahdollistaa taajamakuva selkeyttävän ratkaisun, joka eheyttää lähiympäristöä ja keskeisen alueen luonnetta.
<i>Asuminen</i>	Kaavamuutoksen myötä asumisen edellytykset muuttuvat kaava-alueella suuresti. Asumiseen tarkoitettujen kerrosalaneliömetrien määrä nousee reilusti alueen keskeisen osan muuttuessa hotellille tarkoitettu alueesta asuin kerrostalojen alueeksi. Kilatien varsi muuttuu kaavallisesti hieman vähemmän, jossa pääpaino on ollut asumisella.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Korttelialueen käyttötarkoitukset muuttuvat asumispainotteisiksi kaavamuutoksen myötä. Liiketoimintamahdollisuudet vähenevät alueelta oleellisesti liikerakennusten korttelialueen muuttuessa asuin kerrostalojen korttelialueeksi. Alue sijaitsee kuitenkin Karjaan keskustan tuntumassa ja vaikutus palveluiden ja työpaikkojen kokonaistilanteeseen on hyvin maltillinen.
<i>Liikenne</i>	Vaikutukset liikenteeseen ovat melko pienet. Liittymien määrä korttelialueelle 401 pysyy samana (3 kpl), mutta korttelin lisääntyvät asuinrakentamisoikeuden takia liikennemäärät lisääntyvät. Asuin korttelissa ajoneuvoliikenne painottuu aamuun ja

Sippola Arja

15.6.2018

	alkuiltaan. Lisäksi tonttiliittymät siirtyvät kaikki yhtä AP tonttia lukuun ottamatta Mustikkakadun varteen.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä mutta lähellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Karjaan rautatieasema ympäristöinen.
<i>Tekninen huolto</i>	Kaava-alueella on kunnallistekniset- sekä muut tarvittavat ratkaisut olemassa.
<i>Sosiaalinen ympäristö ja virkistys</i>	Kaavamuutoksen toteutuminen luo yhden uuden asuinkorttelikonaisuuden ja parantaa asumisen edellytyksiä taajama-alueella. Virkistäytyminen ja sosiaalinen kanssakäyminen keskittyy kaava-alueen osalta piha-alueisiin ja mahdollisesti rakennuksiin sijoitettaviin yhteiskäyttötiloihin. Muun virkistäytymisen osalta alue tukeutuu sen ulkopuolisiin Karjaalla tarjolla oleviin mahdollisuuksiin.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Kaavamuutoksen mukaiset ratkaisut eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä, eikä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole erityisesti huomioitavia ympäristöarvoja.

#### 7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Kaava-alueen ollessa keskellä taajamaa ja kallion laella, nousevat rakennukset maisemassa esille, mutta jäävät osittain kasvillisuuden taakse. Kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia luonnonoloihin.
<i>Pienilmasto</i>	Nykyistä korkeammat rakennukset voivat luoda suojaisamman sisäpihan korttelialueelle 401.
<i>Pohjavedet</i>	Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, kuten suuri osa Karjaan keskustaa. Suunnittelussa tulee huolehtia pohjaveden suojelusta ja ottaa huomioon sen aiheuttamat rajoitteet. Pohjavesialueella ei ole suositeltua käyttää maalämpöä rakennusten lämmittämiseen, kaava-alueella sijaitsevat ja uudet rakennukset on suositeltavaa liittää kaukolämpöverkkoon.
<i>Luonnonsuojelu</i>	Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun.

#### 7.1.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asuinrakentamisen myötä kaava-alueelle kohdistuva liikenne tulee lisääntymään etenkin Mustikkakadun varrella.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden hyvään ja laadukkaaseen asumiseen keskustapalveluiden ja rautatieaseman läheisyydessä. Kaavamuutos parantaa asumisen mahdollisuuksia Karjaan taajama-alueella.

Sippola Arja

15.6.2018

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Raaseporin kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

#### **FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy**

9.5.2018

Laatinut:

Milla Rusanen, arkkitehti SAFA  
Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-415