



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Västra Nylands yrkesskola, asemakaava**

**Asemakaavan muutos  
n:o 7691**

Maankäyttö- rakennuslain § 63:n mukaisesti laadittu  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

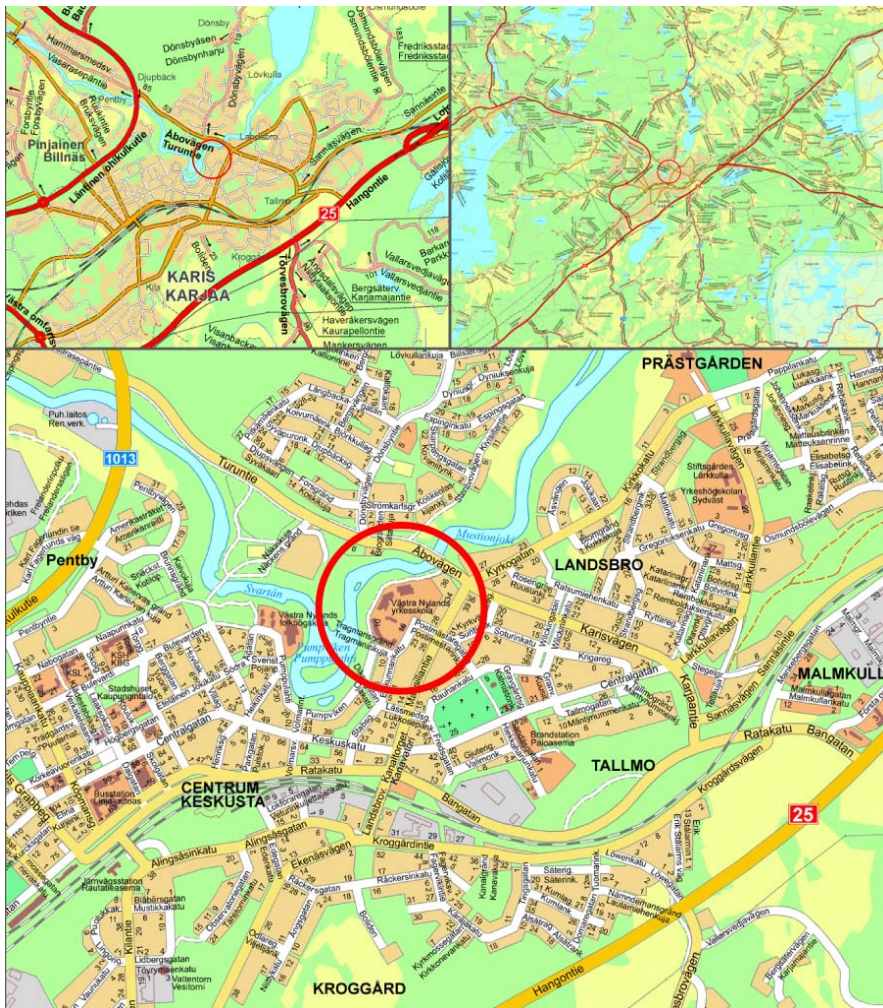
Päivitetty 9.5.2012

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1. Aloite ja suunnittelualue

Maanomistaja Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter (ent. Kiinteistösaakeyhtiö Axxell) on marraskuussa 2010 tehnyt aloitteen Västra Nylands Yrkeskolanin alueen asemakaavan muuttamiseksi. Maankäyttöjaosto on tehnyt tilauksen kaavamuutoksesta 15.2.2011 § 5 ja yhdyskuntatekninen lautakunta on päättänyt käynnistää kaavoituksen 30.3.2011, § 105. Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter ja Raaseporin kaupunki ovat tehneet aiesopimuksen alueen kaavoittamisperiaatteista (yhdyskuntatekninen lautakunta 4.1.2012, § 22). Kaavoituksen yhteydessä laaditaan maanomistajan ja Raaseporin kaupungin välille maankäyttösopimus.

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, noin 1,5 km rautatieasemalta. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 3 ha ja käsittää tontin n:o 710–52-114–11.



Suunnittelualueen sijainti

## 2. Tavoitteet

Nykyinen koulutoiminta poistuu vuodesta 2012 alkaen. Ajatuksena on muuttaa alueen pääasiallinen käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueesta kerros- ja pientalomuotoiseen asuntorakentamisen korttelialueeksi. Lisäksi alueita tullaan osoittamaan palvelu- ja työpaikkarakentamiseen sekä yleisiksi alueiksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen ja monimuotoisen asuntokannan. Alueella tutkitaan mm. erilaisia asumisratkaisuja vanhuksille, kuten hoivakoti ja senioriasuntoja. Suunnittelualueella selvitetään nykyisen rakennuskannan säilyttämistä ja säilytettävien rakennusten uusia käyttötarkoituksia. Uuden rakentamisen kerros-luku tulee pääasiassa vaihtelevaan II-IV välillä. Asukaspysäköinnin sijoittamista tutkitaan pihakansien alle ja osittain tonttikatujen varsille.



Arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelemia rakennuksia suunnittelualueella

## 3. Suunnittelun lähtökohdat

### Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on 8.11.2006 ympäristöministeriössä hyväksytyssä ja vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Mustionjoen alue on merkitty maakuntakaavaan valtakunnallisesti tärkeäksi maisema-alueeksi.





### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Karjaan keskustan osayleiskaava. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Alue on osayleiskaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Osayleiskaava on hyväksytty Karjaan kaupunginvaltuustossa 16.2.1987.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassaoleva asemakaava (5224/439/301/76), jonka lääninhallitus on vahvistanut 6.7.1977. Koko alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

### **Inventoinnit**

Osa kaava-alueesta kuuluu ”Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla” – kulttuuri- maisemaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Ympäristöministeriö, Museovirasto, RKY 2009). Aluetta koskee valtioneuvoston päätös tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 2009.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on tullut voimaan 19.8.2011.

### **Tontinjako ja kiinteistörekisteri**

Tontti on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

### **Rakennuskielto**

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen omistaa Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter.

### **Luonnonympäristö**

Kaava-alue rajautuu Mustionjoen Pumpullahtea reunustavaan puistoalueeseen ja venevalkamaan. Mustionjoki on Suomen Natura 2000 -kohde. Kaava-alue muodostuu pelikentästä ja siihen liittyvästä nurmialueesta sekä pysäköintikentästä. Tontilla on koulu- ja asuntolarakennuksia. Postimestarinkadun päätteenä on tontin sisäinen ajoyhteys, jonka molemmin puolin on vanha puurivistö. Kaava-alueella ei ole huomattavia luonnonarvoja.



### **Rakennettu ympäristö**

Kaava-alueella on eri-ikäisiä asuntola- ja koulurakennuksia. Ensimmäiset rakennukset ovat 1940-luvulta ja aluetta on täydennysrakennettu viimevuosiin saakka.

### **Kunnallistekniikka**

Alue on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaukolämpöverkko tullaan ulottamaan alueelle. Alueen hulevesikäsittelyä selvitetään kaavatyon aikana.

### **Liikenne ja melu**

Liikenteen vaikutus ympäristöön selvitetään kaavan laatimisen yhteydessä.

### **Pilaantuneet maat**

Kaava-alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään. Alueelta saattaa löytyä auto- ja kuljetustekniikan osaston toimintaan liittyvää jonkinasteista maaperän likaantumista.

### **Pohjavesi**

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

### **Suojelukohteet**

Alueen rakennuskannasta säilytetään *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* (RKY).

## **4. Osalliset**

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin tehtävä kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaava-alueen omistaja Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter ja kaava-alueen haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt,

viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto, arkeologian osasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

ja kaupungin viranomaiset

- rakennusvalvonta
- päivähoito



- Raaseporin vesi
- Karjaan Kaukolämpö Oy.

## 5. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kuulutetaan Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi ja ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille sekä asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille.

Sekä asemakaavaluonnos että -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Torikatu 8, 10300 Karjaa. Kaavahanketta esitellään tarkemmin tiedotustilaisuuksissa, joita pidetään sekä asemakaavaluonnoksen että -ehdotuksen nähtävänäoloaikoina.

## 6. Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § tarkoitettu viranomaisyhteistyö järjestetään kaavoitukseen ryhtyessä sekä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

## 7. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan

- vaikutukset asuinympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön, maisemakuvaan ja kulttuuriperintöön
- vaikutukset seutu- ja yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

## 8. Kaavoituksen ohjeellinen aikataulu

Päätös kaavoituksen aloittamisesta	30.3.2011 (kh § 183)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: - Yhdyskuntatekniselle lautakunnalle tiedoksi	5/2012
Viranomaisyhteistyö	25.1.2012
Kaavaluonnos laaditaan: - yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa luonnoksen nähtäville - tiedotustilaisuus	1/2013



Kaavaehdotus laaditaan:

- yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville 05–06/2013
- tiedotustilaisuus

Viranomaisneuvottelu

08–09/2013

Asemakaavan hyväksymiskäsittely

- kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 12/2013

Kaavan voimaantulo

## 9. Yhteystiedot ja palautteet

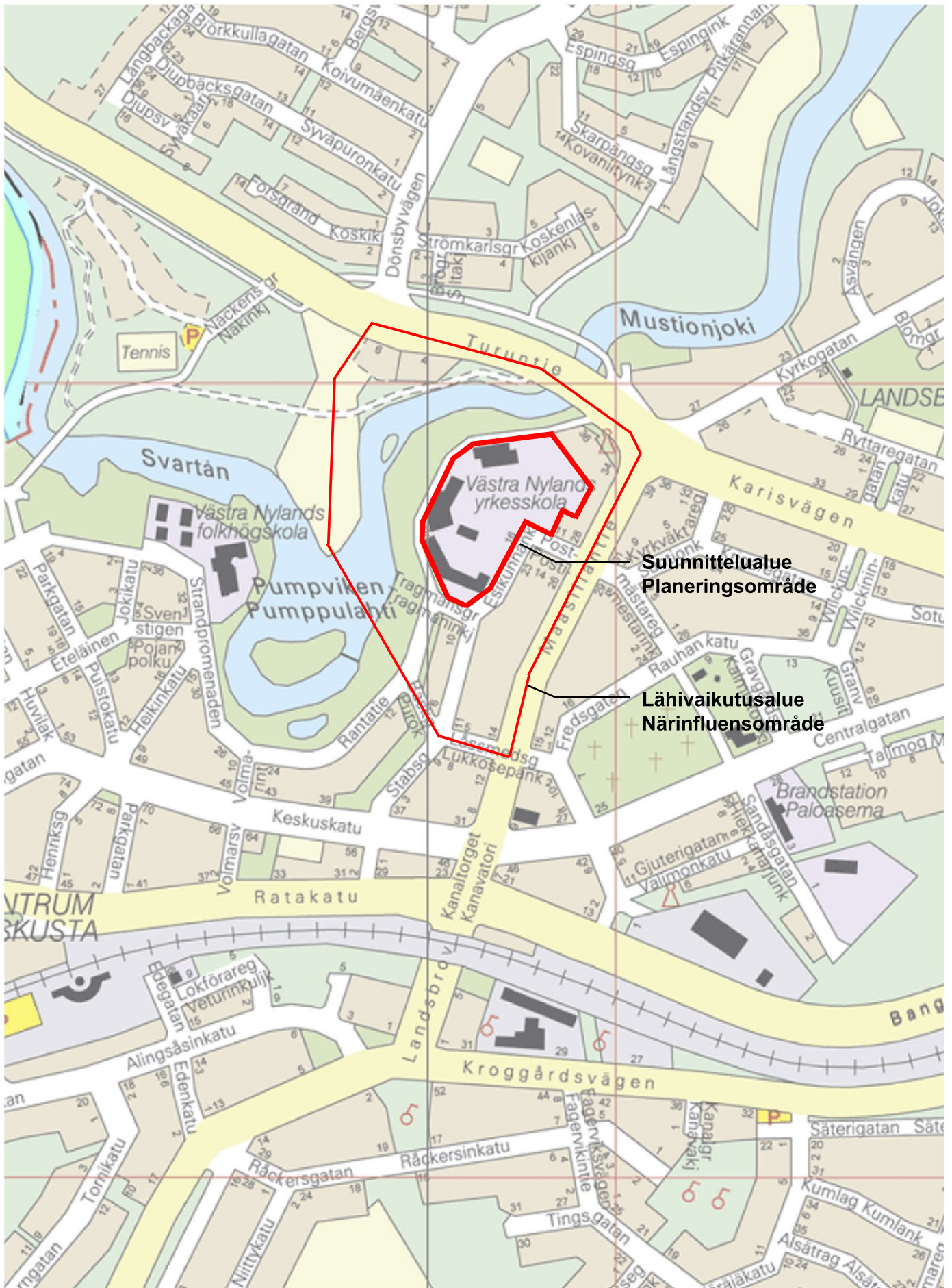
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Torikatu 8, 10300 Karjaa  
puh. 019 289 3843  
sähköposti: [simon.store@raasepori.fi](mailto:simon.store@raasepori.fi)

Kaavoituskonsultti:  
Jukka Turtiainen, arkkitehti, YKS 404  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
Tietäjäntie 4, 02130 Espoo  
puh. 09 4355 3211 / 0400–546 097  
sähköposti: [jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi](mailto:jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi)

## 10. Liitteet

1. Kaava-alueen rajaus
2. Ote voimassaolevasta asemakaavasta
3. Ote Karjaan keskustan osayleiskaavasta
4. Ote maakuntakaavasta

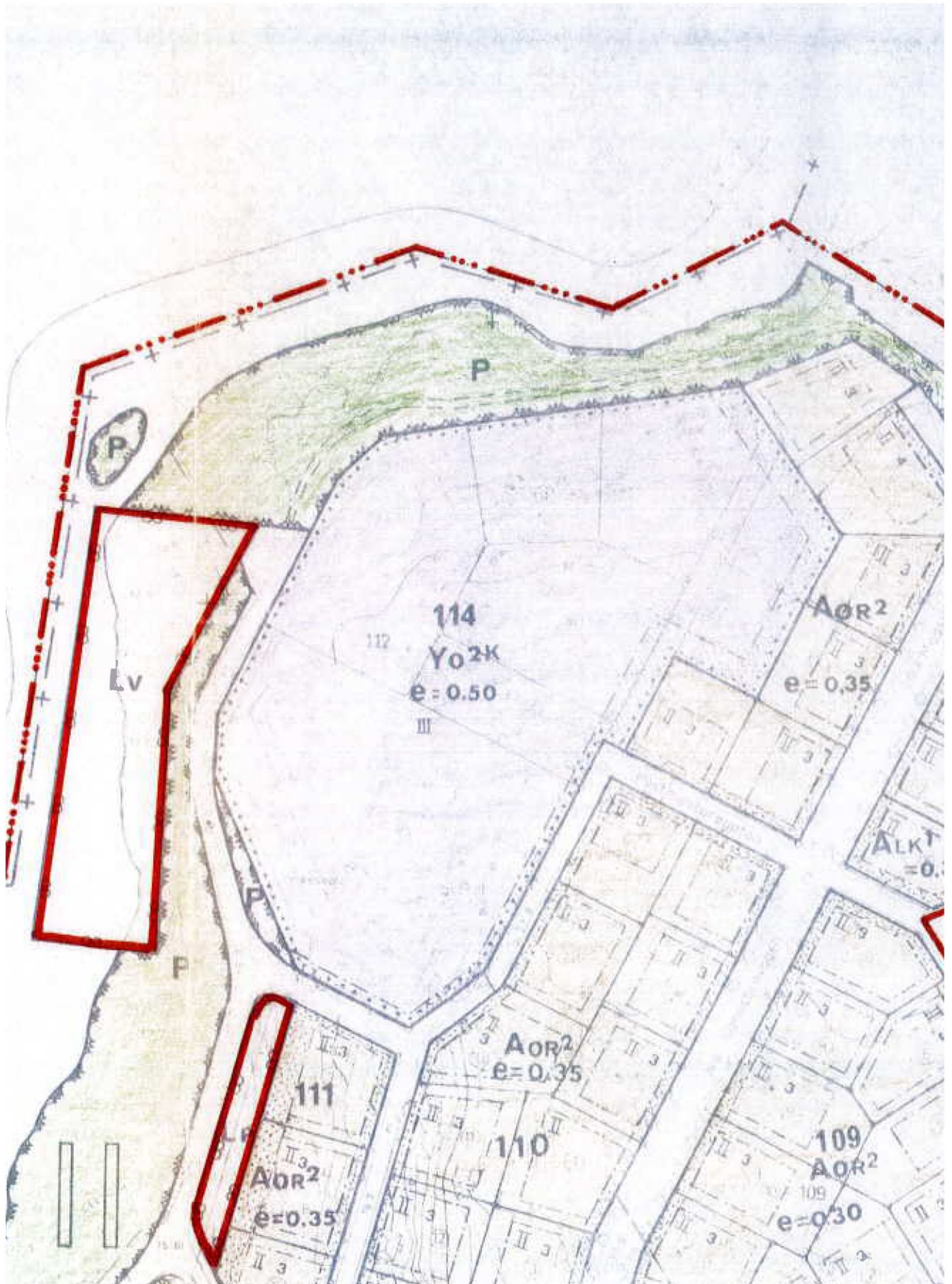




Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Detaljplanändring för Västra Nylands yrkesskolas område, Program för deltagande och bedömning

Liite 1/Bilaga 1; Kaava-alueen rajaus / Planområdets avgränsning

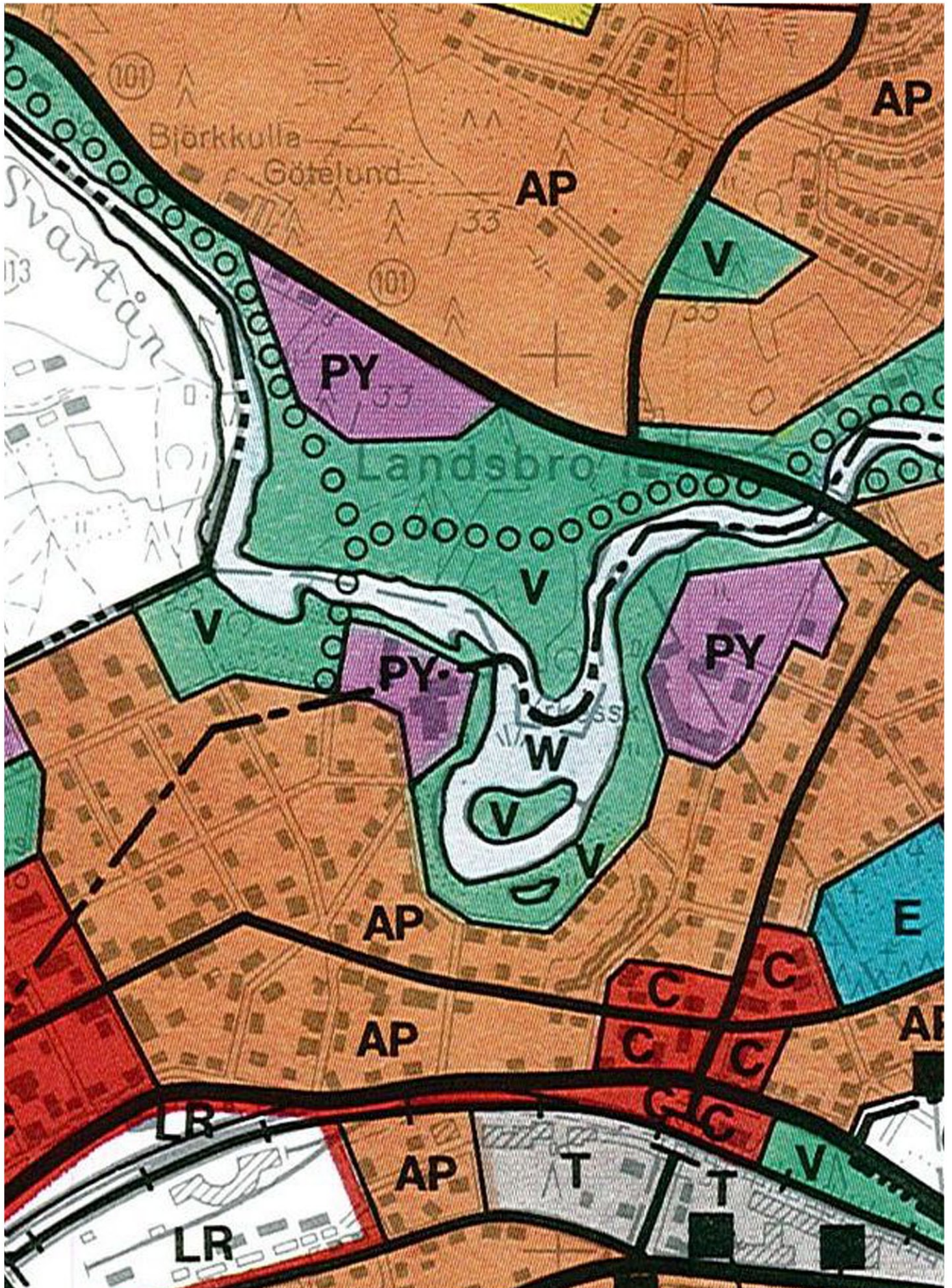




Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Detaljplanändring för Västra Nylands yrkesskolas område, Program för deltagande och bedömning

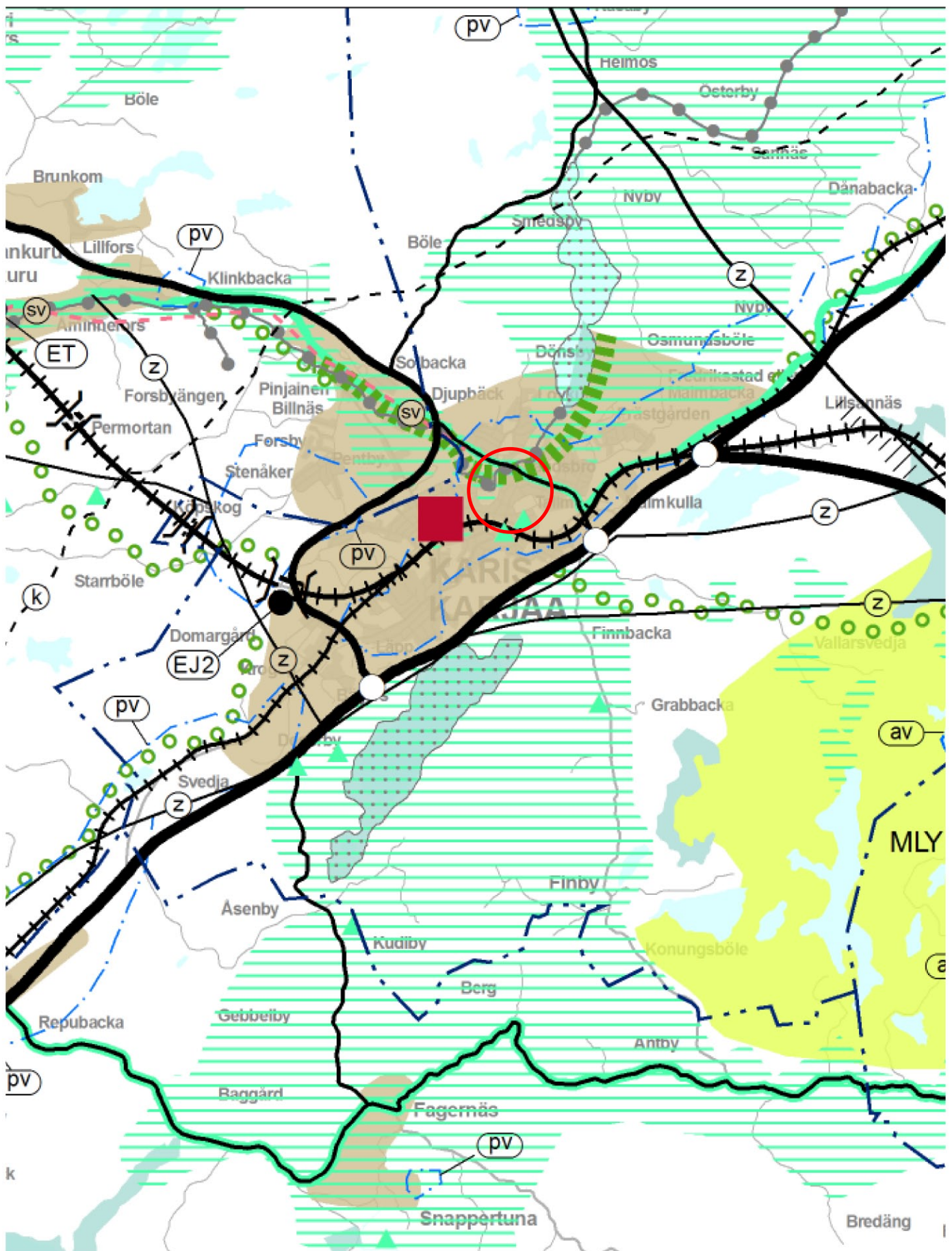
Liite 2/Bilaga 2; Ote voimassaolevasta asemakaavasta / Utdrag ur ikraftvarande plan





Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Detaljplanändring för Västra Nylands yrkesskolas område, Program för deltagande och bedömning





Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Detaljplanändring för Västra Nylands yrkesskolas område, Program för deltagande och bedömning

Liite 4/Bilaga 4; Ote maakuntakaavasta / Utdrag ur ikraftvarande Landskapsplanen