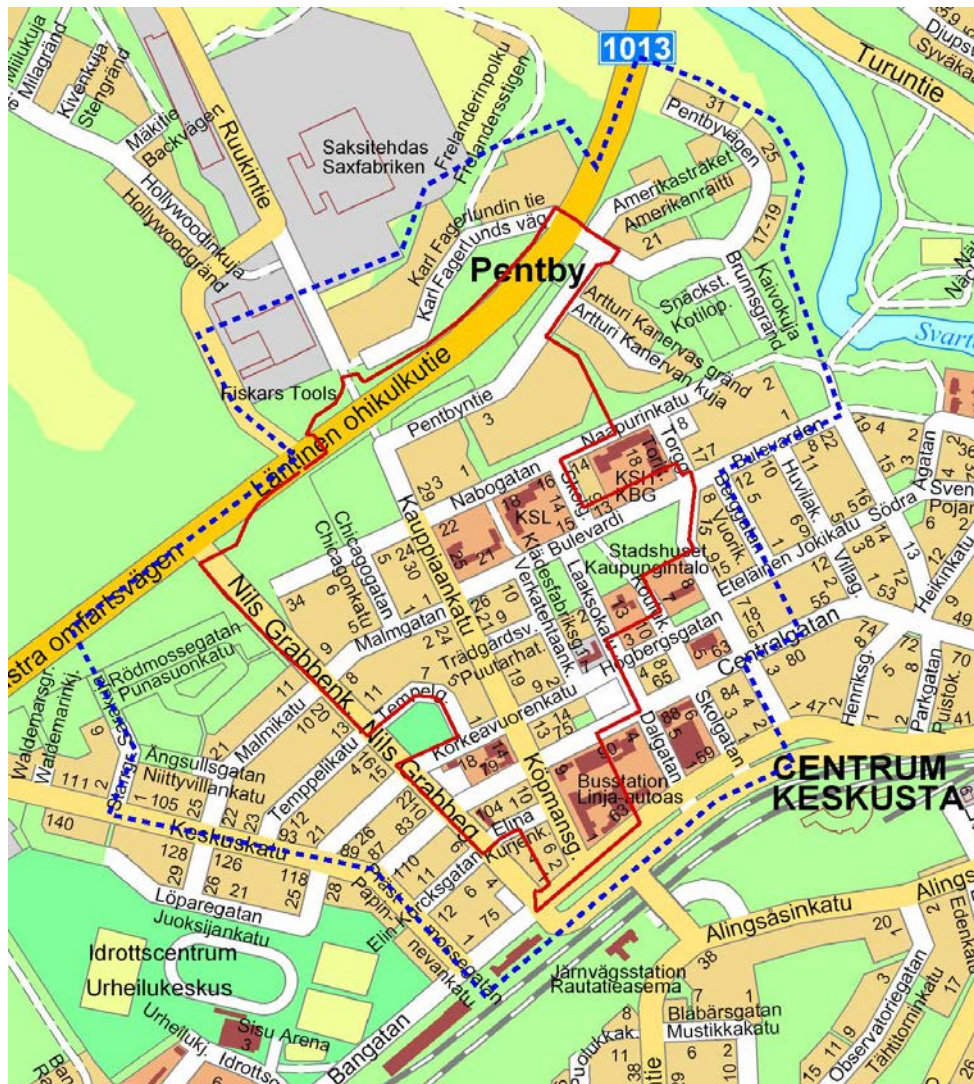


RASEBORG RAASEPORI

Karjaan keskusta – Kauppiaankatu

Asemakaava

Maankäyttö- rakennuslain § 63:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.

26.3.2014

Päivitetty: 21.12.2016

15.2.2018

16.1.2020



1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupungin valtuuston hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa merkitty vuosille 2014 - 2020 ja se on nimellä Karjaan keskusta - Kauppiaankatu. Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle 400 – 500 asukasmäärän kasvua. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat suurimmaksi osaksi vanhentuneet, eivätkä ne mahdollista Karjaan keskustan alueen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista ja nykyaikaista rakentamista.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Karjaalla, ja käsittää suuren osan kaupallisen keskustan alueesta. Läntisen ohikulkutien ja Ratakadun väliin muodostuu kaava-alue, jota rajaa lännessä Nils Grabbenkatu ja idässä Laaksokatu, Koulukatu ja Torikatu. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 30 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen korttelit 3-6, korttelissa 7 tontit 1-4, 6-7, 13 ja 15, korttelit 26-29, 31-33, sekä korttelissa 34 tontit 3-5 ja korttelissa 2 tontin 1. Pohjan kaupunginosassa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset korttelit 45-48. Alueeseen liittyy myös katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.



Kuva 1. Alue ilmakuvalla vuodelta 2016. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.



4. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueen asemakaavoja liiketoiminnan, toimistotilojen, palvelujen, asumisen ja parkkialueiden osalta.

Keskeisimpänä tavoitteena on kehittää Karjaan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta toiminnallista uudistamista. Keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut pyritään turvaamaan ja mahdollistamaan uusien palvelujen sijoittuminen alueelle. Kaavassa tullaan kiinnittämään huomioita parkkipaikkojen riittävyyteen, sijoittumiseen ja laatuun, jotta ennen kaikkea kaupallisen keskustan palveluiden tavoitteet toteutuisivat. Uusien palvelujen sijoittuminen keskustaan vaatii uusia, joustavia ja selkeämpiä liikenneyhteyksiä ja parkkipaikkoja sekä alueen sisällä, että ulkopuolella.

Kaavassa tullaan kiinnittämään huomiota keskustan liikenteellisiin ratkaisuihin. Ratakadun ja Laaksokadun risteysalue, päivittäistavarakauppojen parkkialueet ja yhteydet rautatieasemalle tullaan selvittämään kaavoituksen yhteydessä. Linja-auto- ja junaliikenteen paikallista saavutettavuutta tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä. Kevyenliikenteen yhteyksiin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Kaavan merkittävin liikenteellinen haaste on yhteen sovittaa ajoneuvo- ja kevytliikenne sekä pysäköinti, liikenneturvallisuuden ollessa keskeisellä sijalla suunnittelussa.

Kaavan tavoitteena on myös selvittää palveluasuntojen sijoittamista kaavan pohjoisosan rakentamattomalle alueelle, Naapurinkadun ja Läntisen ohikulttien väliin.

Kaavassa mahdollisesti osoitettava lisärakentaminen tullaan toteuttamaan parantamalla kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua. Asemakaavassa pyritään järkevään tontinmuodostukseen liiallista rakennuspaikkojen pilkkomista välttämällä. Laajempia ja yhtenäisempiä aluekokonaisuuksia pyritään suosimaan alueella.

Karjaan keskustan alue on osittain merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, jonka huomioiminen ja säilyminen ovat kaavan keskeisiä tavoitteita. Rakennusten suojelumerkintöihin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Alueelle tullaan teettämään rakennetun kulttuurimaiseman inventointi.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle on määritely valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009 kohteita):

1. Koko Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla
2. Rautatieaseman alue Karjaalla

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Karjaan keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.

2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja odottelee ympäristöministeriön vahvistamista.


Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä, joka mahdollistaa sijoittaa Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikköä. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaisuudessaan tällä alueella.

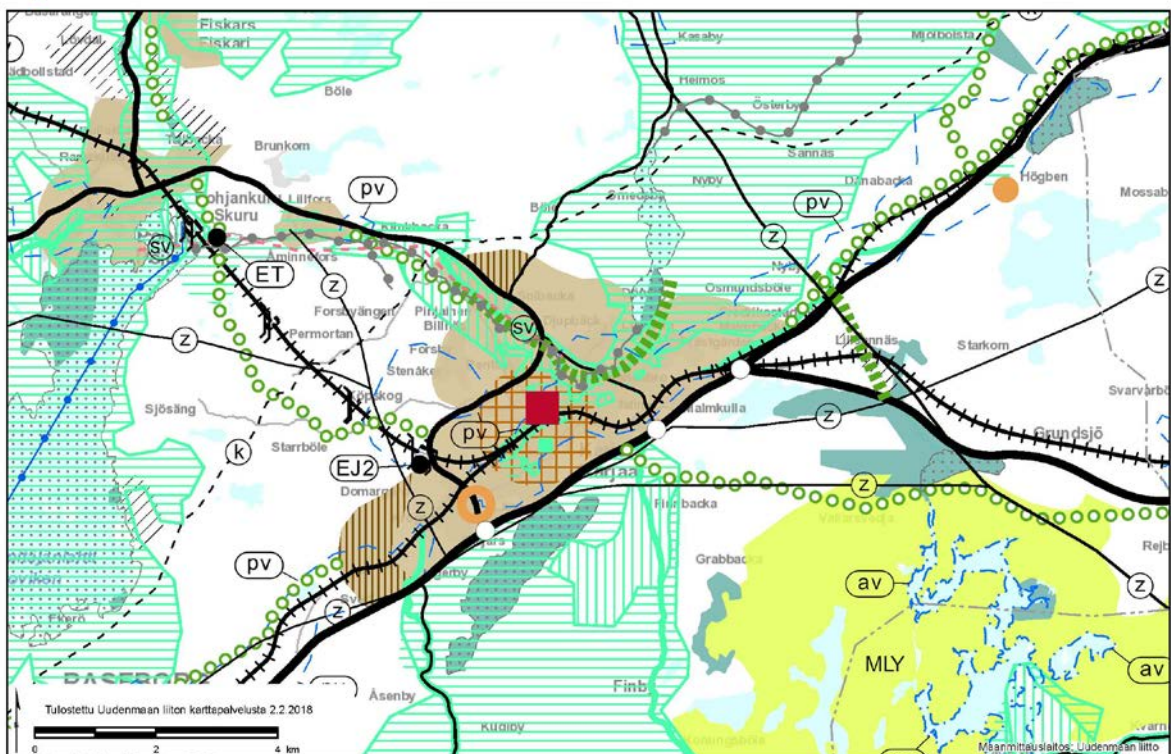
Tiivistettävän alueen merkintä osoitetaan taajama-alueelle, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukko liikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.

4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava on saatettu voimaan elokuussa 2017.

Neljännessä vaihemaakuntakaavassa ei Karjaan keskustan alueelle ole osoitettu uusia merkintöjä eikä aikaisempien maakuntakaavojen merkintöihin ole tullut alueella muutoksia.

 Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.



Yleiskaava

Kaavoitettava alue kuuluu suurimaksi osaksi Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Kaava-alueen pohjoisimmassa osassa ei ole yleiskaavaa.

Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty suurimaksi osaksi asuinkerrostalojen- ja liike ja toimistorakennusten alueiksi.

Kaava-alueella sijaitsee myös linja-auto aseman alue ja yleisten rakennusten alueita esimerkiksi sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten alue; Karjaan terveyskeskus.

Osayleiskaavassa on 8 kpl sr-merkittyjä kohteita. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Asemakaavassa on rakennus suojeltava tai määrättävä millä tavalla rakennus suojellaan.) Näistä neljä on mainittu Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993):

1. Betel-kappeli, kohde 24
2. Tempelikatu 7, kohde 22
3. Työväentalo Rientola, kohde 25
4. Kauppiaankatu 29, kohde 61

Kaava-alueen aivan pohjoisin osa kuuluu Mustionjokilaakson osayleiskaavaan (Pohjan osa-alueeseen). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.2.2006.

Mustionjokilaakson osayleiskaavalla ei ole tällä alueella oikeusvaikutuksia. Kaavassa on varattu alueita asuinpienaloille ja lähivirkistykseen. Lisäksi Läntisen ohikulkutien risteyksille on tilavaraukset kaavassa. Vanhan huoltoaseman, nykyisin automaalaamo, kohdalla on osayleiskaavassa saastuneen maa-alueen merkintä (saa-34).

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 25 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

- 1-100, vahvistettu 24.11.1934
- 98-100, vahvistettu 22.10.1973
- 110-100, vahvistettu 1.12.1976
- 119-100, vahvistettu 13.3.1979
- 120-100, vahvistettu 16.8.1979
- 124-100, vahvistettu 7.11.1979
- 126-100, vahvistettu 15.1.1980
- 128-100, vahvistettu 4.7.1980
- 137-100, vahvistettu 15.1.1981
- 146-100, vahvistettu 10.10.1983
- 149-100, vahvistettu 16.12.1984
- 158-100, vahvistettu 21.7.1986
- 159-100, vahvistettu 13.10.1986
- 174-100, vahvistettu 19.9.1988
- 176-100, vahvistettu 21.3.1989
- 193-100, vahvistettu 25.11.1992



- 204-100, hyväksytty 16.6.1997
- 210-100, vahvistettu 24.1.2000
- 215-100, vahvistettu 31.7.2001
- 230-100, hyväksytty 20.6.2005
- 241-100, vahvistettu 3.1.2007
- 252-100, vahvistettu 29.10.2008
- 348-100, vahvistettu 13.8.2006
- 343-100, vahvistettu 18.1.2009
- 917-72, vahvistettu 2.2.2009

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suurin osa tonteista on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Entisen Pohjan kunnan alueella sijaitsevien tonttien kiinteistörekisterinpidosta huolehtii Maanmittauslaitos. Kaavoitettava alue tullaan kokonaisuudessaan merkitsemään Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin kaavan toteutuessa.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Lisäksi Raaseporin kaupunki omistaa alueella maata.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua eikä luonnontilassa olevia alueita ole.

Kuljettaessa Kauppiaankatua etelästä pohjoiseen kaava-alueen eteläinen osa on maasto-olosuhteiltaan pääosin tasaista vaihdellen 27 ja 28 metrin välillä aina keskuskadulle saakka, jonka jälkeen maasto alkaa loivasti laskea. Kauppiaankadun alin korkeusasema 24 metriä saavutetaan suunnilleen Malmikadun risteyksessä, tämän jälkeen maasto alkaa jälleen kohota Läntistä ohikulkutietä kohti yli 30 metriin. Kaava-alueen pohjoisosa on korkeussuhteiltaan vaihtelevampaa. Laaksokadulta maasto kohoaa 25 metrissä länteen päin saavuttaen kaava-alueen korkeimman kallion laen 42 metrissä Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa.

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin puistomaisesti istutettua kasvillisuutta. Alueen länsiosassa, Nils Grabbenkadun ja Korkeavuorenkadun kulmassa, Tempelikadun ympäröimänä, on rakentumaton tontti pinta-alaltaan yli 6000 m², joka on kallioista metsäaluetta.

Suunnittelualue on eteläisiltä osiltaan pohjavesialueella.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kuitenkin merkittävä osa kaavojen rakennusoikeudesta on edelleen käyttämättä (asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi).

Alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä. Vanhimmat rakennukset ovat rakentuneet jo vuonna 1919 ja uusimmat 2000 luvulla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-aluetta koskevat selvitykset:

- Karjaan keskustan liikenneverkkosuunnittelu, raportti, 28.4.2009 Kari Vehmas/KON-INS
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma 2010
- Aalto yliopisto: 2 opinnäytetyötä "Saharan kentän"- alueesta
- Anne Honkasalo: Sahara, Seniorikortteli Karjaan keskustaan, 2014
- Minna Ahtiainen: Rinnakkain, Ikäystävällinen puukortteli Karjaalle, 2015
- Kehityskuva, Karjaan keskus 2015
- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma 2015-2016 Sito
- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö
- Karjaan keskustan osayleiskaavan rakennushistoriallinen inventointi, Anitha Prohl, 1993
- Rakennetun ympäristön inventointi, Kim Björklund 2014
- Raaseporin kaupunki, Lepin alueen kaupan selvitys, 7.2.2014, Kimmo Koski/Airix Ympäristö Oy.
- Liikenne- ja risteystarkastelu Läntinen ohikulkutie- Pentbyntie, 2015 Finnmap Consulting
- Oy
- "Tulevaisuuskartta"-taiteellinen tutkimusprojekti, Heidi Lunabba 2015 - 2016, raportti 2017
- Selvitys Karjaan keskustan käytetyn rakennusoikeuden määrästä, Arkkitehtitoimisto Minkkinen 5/2017
- Karjaan keskustan 3D-malli, Jussi Partanen/FCG 8/2017
- Pentbyntien risteysalueen siirto liikennesuunnitelma, Sari Kivinen/SitoWice 1/2018
- Saharan alueen meluselvitys, Ramboll 3/2018
- Rakennushistorianselvitys Karis-Billnäs samskola - Katarinaskolan, Kristina Karlsson 11.4.2019

Lisäksi alueen maanomistajat ovat laatineet kaavoituksen pohjaksi rakentamisen viitesuunnitelmia.



7. Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustossa tullaan niiden kaava-alueen maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille asemakaavan muutos tuo merkittävää arvonnousua, laatimaan maankäyttösopimuksia.

8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Karjaan keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Karjaan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan museo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikennevirasto, Karjaan puhelin Oy, Caruna Oyj, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea, ainakin:
 - Yhdyskuntatekninen lautakunta
 - Ympäristö- ja rakennuslautakunta
 - Sosiaali- ja terveyslautakunta
 - Sivistyslautakunta
 - Vapaa-aikalautakunta

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

9. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa www.raasepori.fi.

Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi)
- Västra Nyland (ruotsiksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma annetaan tiedoksi osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.



Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään alueelle laadittuja luonnoksia. Yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaavoitusyksikköön, osoitteeseen: Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, sekä kaupungin kotisivuille osoitteeseen www.raasepori.fi. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

10. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentoitavaksi.

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti. Muita neuvotteluita tullaan järjestämään tarpeen mukaan.

11. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavojen muutoksien vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tavoitteena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettavat 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 ja etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset asuinympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella.

Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.



12. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:	
- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville	kevät 2014
Kaavan valmistelumateriaali:	
- kaavaluonnos asetetaan nähtäville	tammikuu 2017
- kaavaluonnos esitellään yleisölle	tammikuu 2017
Kaavaehdotus I:	
- kaavaehdotus laaditaan	kevät – syksy 2017
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	kevät 2018
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa	kevät 2018
Kaavaehdotus II:	
- kaavaehdotus laaditaan	2018 - 2019
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	kevät 2020
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa	kevät 2020
Kaavan hyväksyminen	
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen	syksy 2020
Kaavan toteutus:	
- kaavahanke	2014 - 2020
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen	2021 -

13. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh: (019) 289 3842
sähköposti: [leena.kankaanpaa\(at\)raasepori.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raasepori.fi)

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh: (019) 289 3843
sähköposti: [simon.store\(at\)raasepori.fi](mailto:simon.store(at)raasepori.fi)

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

tai sähköpostilla osoitteeseen: kaavoitus@raasepori.fi
tai yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.