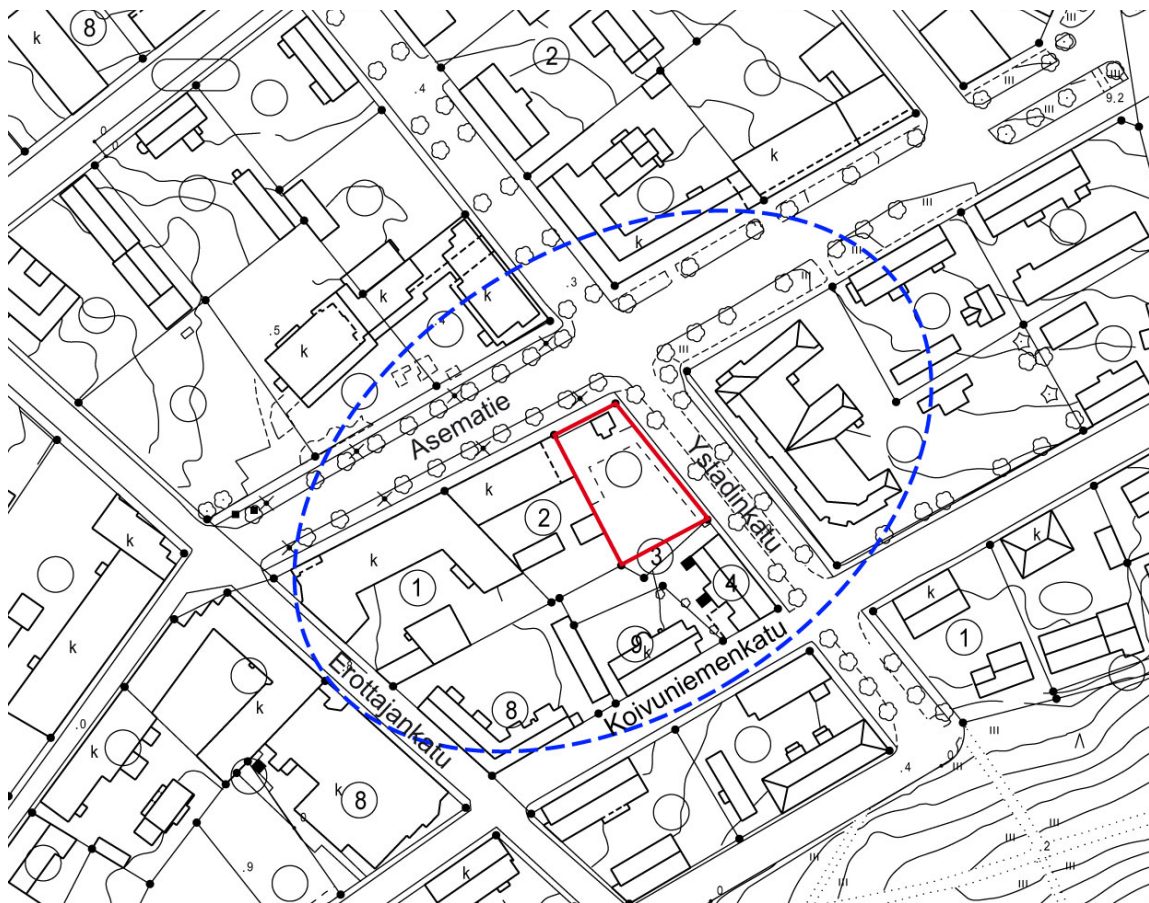




RASEBORG RAASEPORI

Ystadinkatu 17 Asemakaavan muutos

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



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.

20.05.2015



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 kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Osuuspankki Raaseporin toimesta. Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa IV-V kerrosta korkean asuintalon rakentaminen Asematien ja Ystadinkadun kulmassa sijaitsevalle tontille.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 57 sijaitsevan tontin nro. 10. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Asematiehen ja idässä Ystadinkatuun. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 925m².

4. Tavoitteet

Kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisessä kaavassa sallittua kerroslukua korkeamman asuinrakennuksen rakentaminen tontille. Voimassa olevassa asemakaavassa esitettyä rakennusoikeutta ei ole mahdollista käyttää nykyisessä kaavassa määrätyillä kerrosluvuilla II-III. Uuden asuinrakennuksen tavoitteellinen kerrosluku on IV-V. Asemakaava-alueella mahdollistetaan liiketilojen rakentaminen asuintalon 1. kerrokseen. Asemakaavan muutoksella asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä vähenee ja kaupunkikuvallinen laatu paranee.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutos tähtää erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tukemiseen. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.



2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustan alueelle osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren läheisyyskaava".

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava 545-62, joka on hyväksytty 30.8.1991. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu AL-merkinnällä yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Muutosalueen kerrosluvuksi on osoitettu osin II ja osin III kerrosta ja kerrosalaksi yhteensä 1800 k-m².

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamutoksen kohteena oleva tontti kuuluu Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Osuuspankki Raaseporin omistuksessa.

Luonnonympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu, eikä luonnontilassa olevia ympäristöjä ole.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee nykyisellään kioski ja paikoitusalue. Muutosalueella ei ole pysyviä rakennuksia.

Samassa korttelissa asemakaavan vaikutusalueella sijaitsee useita eri-ikäisiä rakennuksia, joista suuri osa on rakennettu 1900-luvun vaihteessa. Kaikki 1900-luvun vaihteessa valmistuneet rakennukset on suojeltu sr1 –merkinnällä voimassaolevassa asemakaavassa. Asemakaavan muutosalue rajautuu länsisivultaan suoraan kiinni vuonna 1971 valmistuneeseen rakennukseen.



Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu maanomistajan toimesta rakentamisen viitesuunnitelma.

7. Maankäyttösopimukset

Kaava-alueella ei ole tarpeellista laatia maankäyttösopimusta.

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
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

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 kotisivuilla www.raasepori.fi ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.



Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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: keväät 2015
- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville
- Kaavan valmistelumateriaali:
- kaavaluonnos asetetaan nähtäville
- Kaavaehdotus: kesä-syksy 2015
- kaavaehdotus laaditaan
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa
- Kaavan hyväksyminen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen
- Kaavan toteutus: 2016-
- kaavahanke
- kaava-alueen rakentaminen

13. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavakonsultti

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Arkkitehti Jukka Turtiainen
puh: 09 4355 3211
jukka.turtiainen(at)arkturtiainen.fi

Suunnittelija Vilma Autio
puh: 09 4355 3217
vilma.autio(at)arkturtiainen.fi

Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh: (019) 289 3843
simon.store(at)raasepori.fi

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.



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

Raaseporin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteyshenkilöiden osoitteisiin.