



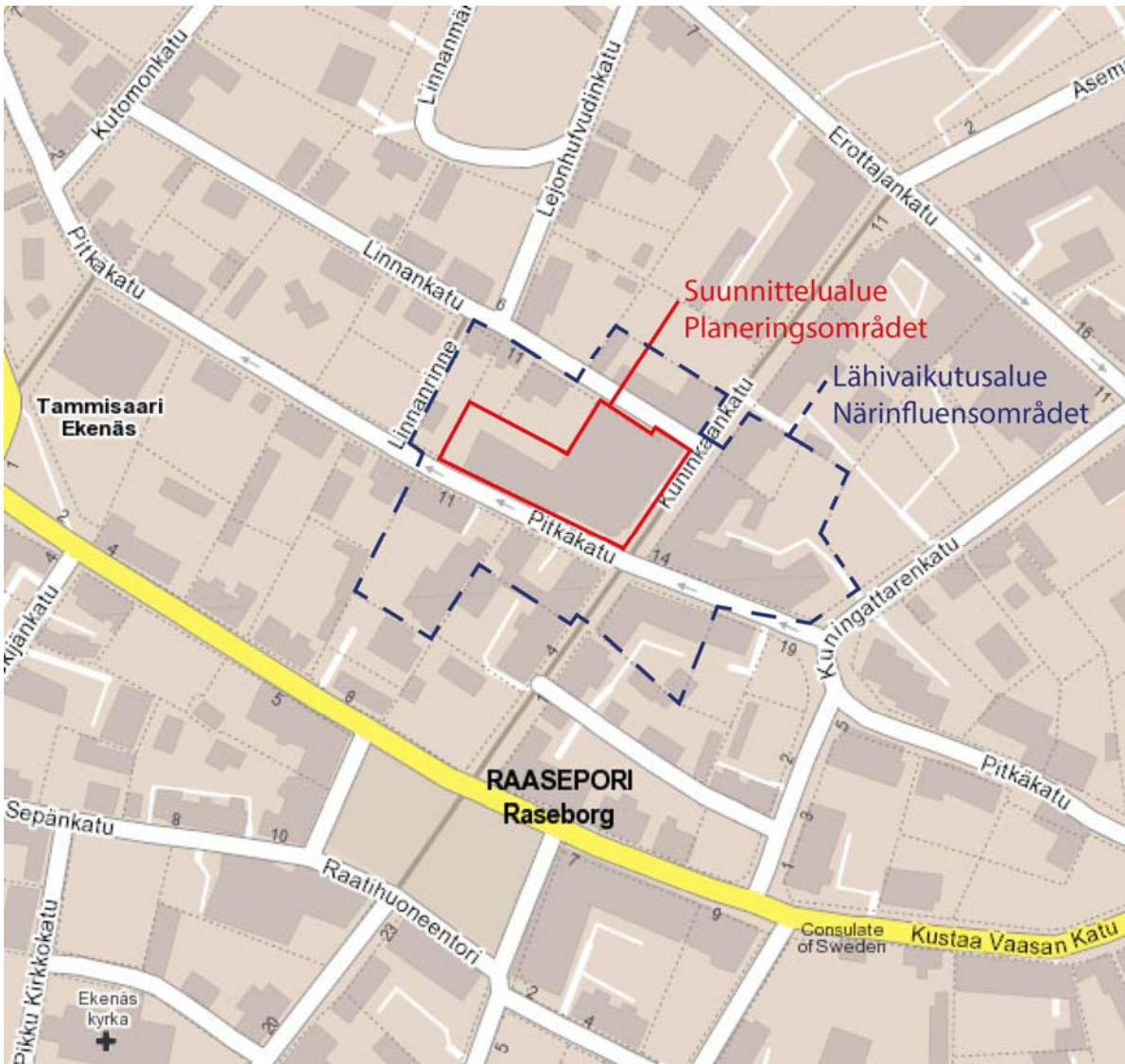
**RASEBORG
RAASEPORI**

Fastighets Ab Kungsen
Kuninkaankatu 8
10600 Tammisaari

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. Aloite ja suunnittelualue

Asemakaavan muutosta haetaan maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualue, tontti 6, korttelissa 2002, sijaitsee Tammisaaren keskustassa osoitteessa Kuninkaankatu 8 Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Linnankatuun, etelässä Pitkätatuun ja idässä Kuninkaankatuun, jossa jälkimmäisessä sallitaan ainoastaan kävely ja pyöräily sekä huoltoajo. Lännessä kaava-alue rajoittuu pientalotontteihin, joissa on suojeltuja rakennuksia.

2. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus niin, että rakennuksen kylmät ullakotilat otetaan pääosin asuinkäyttöön Uusien ullakko-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan max. 500 m². Tavoitteena on myös säilyttää liike- ja toimistotilat maantasokerroksessa sekä asuintilat toisessa kerroksessa.

Kaikki asumista palvelevat varasto- ja pysäköintitilat on mahdollista osoittaa kellarista, jolloin pysäköinnille ja varastoinnille ei tarvitse rakentaa erillisiä tiloja rakennuksen piha-alueelle tai lähiympäristöön. Näin ollen asukaspysäköinti ei tule rasittamaan katu-alueita.

Tavoitteena on säilyttää rakennuksen ulkomuoto ja Pitkätadulle sekä Kuninkaankadulle avautuvat julkisivut ja niiden massoittelu lähtökohtaisesti entisellään, sillä rakennus sopii hyvin kokonsa ja massoittelunsa puolesta sijaintiin. Katon lappeen kaltevuus säilyy Pitkätadun, Kuninkaankadun ja Linnankadun suuntaan entisellään. Katon harjakorkeus nousee maltillisesti.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on myös merkintä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraava asemakaava: - asemakaava kaavatunnuksella 7677, joka on saanut lainvoiman 12.1.2016

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri Tontti on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Asemakaavamuutoksen alue on yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on Tammisaaren keskustan alueella Pitkäkadun ja Kuninkaankadun risteyksessä, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialuetta (KL). Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa oleva rakennus, joka on valmistunut vuonna 1989.

Kungsenin rakennus muodostuu kahdesta maanpäällisestä kerroksesta sekä maanalaisesta kellarikerroksesta. Kellarikerroksessa sijaitsee pysäköintihalli, väestönsuoja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sekä jätetilat. Ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa on katutason liiketiloja ja toisessa kerroksessa on asuntoja / rakenteilla olevia asuntoja.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

4. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 § mukaan alueen maanomistajat, sekä ne joiden asumiseen, työhön tai muulla tavalla kaava merkittävästi vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi ne viranomaisina ja yhteisöinä, joiden toimiala käsitellään kaavassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja jättää mielipiteitä kaavasta.

Osallisia ovat:

Lähialueen maanomistajat ja asukkaat.

Viranomaisia

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- Rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

5. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Raaseporin kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen (Maankäyttö- ja rakennuslaki).

6. Viranomaisneuvottelut

Sellainen viranomaisneuvottelu jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 § ei pidetä.

7. Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRA 1 § perusteella kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät, välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

8. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös 16.5.2016 (kaupunginhallitus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.5.2016

Kaavan vireille tulo

5/2016

Kaavaehdotus nähtävillä

vähintään 14 vuorokautta, 6/2016

Kaavan hyväksymiskäsittely

6/2016 Kaupunginhallitus

9. Maankäytösopimus

Raaseporin kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäytösopimus (MRL 91 b §).

10. Yhteystiedot ja palautteet

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, puh. 019 289 3843, sähköposti: simon.store@raasepori.fi