

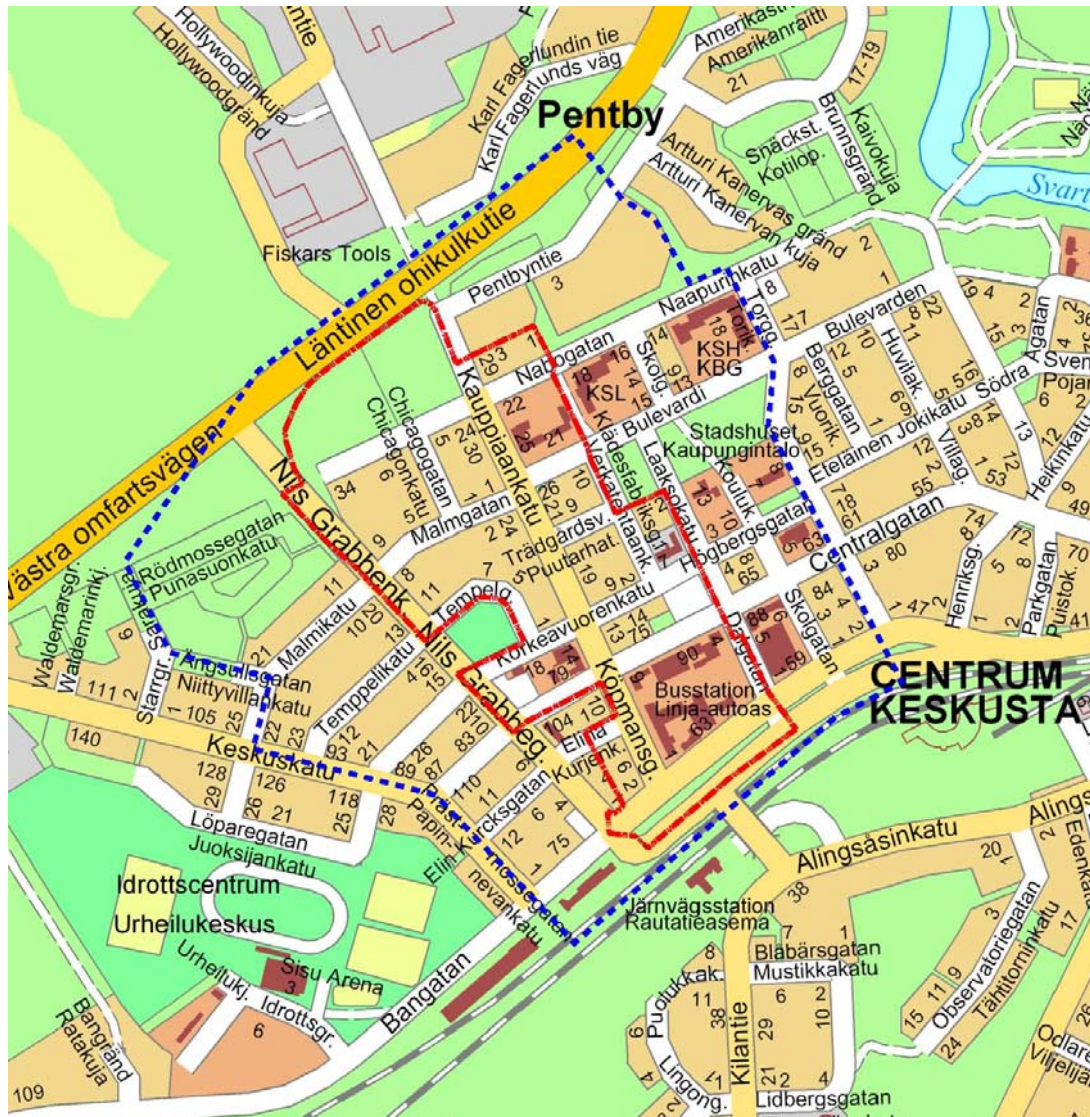


# RASEBORG RAASEPORI

## Karjaan keskusta – Kauppiaankatu

### Asemakaava

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



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.



## 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](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupungin hallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa merkitty vuosille 2014 - 2015 ja se on nimellä Karjaan keskusta - Kauppiaankatu. Kaavamutoksella tavoitellaan alueelle 300 – 400 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. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 19 ha.

Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen korttelit 3-7, 27-29, 31, 32, 45, sekä korttelissa 26 tontit 6-8 ja korttelissa 34 tontit 3-5. Entisen Pohjan kunnan puolella alueeseen kuuluu korttelin 45 alue kokonaisuudessaan ja alueeseen liittyy myös katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.



Kuva 1. Alue ilmakuvalla. Kaava-alueen rajaus 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 sovittava 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 määritelty valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009 kohteita):

1. Koko Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla, joista alueeseen rajautuu Bulevardin koulutalon laajennus (ala-aste) ja päiväkotit Labyrintti.
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 sijoittamaan Karjaan keskustan alueelle yhteensä 30 000 k-m<sup>2</sup> 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 kestävään liikennejärjestelmään. Sitä on kehitettävä taajaman muita alueita tehokkaammin ja joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmäkartasta. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla.

### 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 suunnittelualaue 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 9 kpl sr-merkittyjä kohteita. (Rakennustaiteellisesti -, historiallisesti - tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

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

1. Villa Haga, kohde 23
2. Betel-kappeli, kohde 24
3. Temppelikatku 7, kohde 22
4. Työväentalo Rientola, kohde 25
5. Kauppiaankatu 29, kohde 61



### Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 21 erillistä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

- 113-100, vahvistettu 6.7.1977
- 230-100, hyväksytty 20.6.2005
- 98-100, vahvistettu 22.10.1973
- 176-100, vahvistettu 21.3.1989
- 252-100, vahvistettu 29.10.2008
- 204-100, hyväksytty 16.6.1997
- 174-100, vahvistettu 19.9.1988
- 120-100, vahvistettu 16.8.1979
- 159-100, vahvistettu 13.10.1986
- 215-100, vahvistettu 31.7.2001
- 124-100, vahvistettu 7.11.1979
- 193-100, vahvistettu 25.11.1992
- 146-100, vahvistettu 10.10.1983
- 126-100, vahvistettu 15.1.1980
- 119-100, vahvistettu 13.3.1979
- 241-100, vahvistettu 3.1.2007
- 110-100, vahvistettu 1.12.1976
- 158-100, vahvistettu 21.7.1986
- 128-100, vahvistettu 4.7.1980
- 1-100, vahvistettu 24.11.1934
- 606-38, vahvistettu 13.8.2006

### Rakennusjärjestys

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

### 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 saatua lainvoiman.

### 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 metrillä 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 m<sup>2</sup>, 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-alueelle laaditut selvitykset:

- Läntisen uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen uudenmaan seutukaavaliitto 1993, Mikko Härö

Kaavaa varten tullaan teettämään ainakin:

- Rakennetun kulttuurimaiseman inventointi
- Liikenneselvitykset
- Kunnallistekniset selvitykset
- Maanomistajakohdaiset rakentamisen viitesuunnitelmat



## 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 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](http://www.raasepori.fi).

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://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 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 kaupunkisuunnitteluosastolle, osoitteeseen: 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 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	kevät-kesä 2014
- kaavaluonnos esitellään yleisölle, yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen	kevät-kesä 2014
Kaavaehdotus:	
- kaavaehdotus laaditaan	syksy 2014-talvi 2015
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	talvi-kevät 2015
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa	talvi-kevät 2015
Kaavan hyväksyminen	
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen	2015
Kaavan toteutus:	
- kaavahanke	2014 - 2015
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen	2015 -

## 13. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa  
puh: (019) 289 3842  
sähköposti: [leena.kankaanpaa\(at\)raasepori.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raasepori.fi)

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa  
puh: (019) 289 3843  
sähköposti: [simon.store\(at\)raasepori.fi](mailto: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 yhteystietojen osoitteisiin.