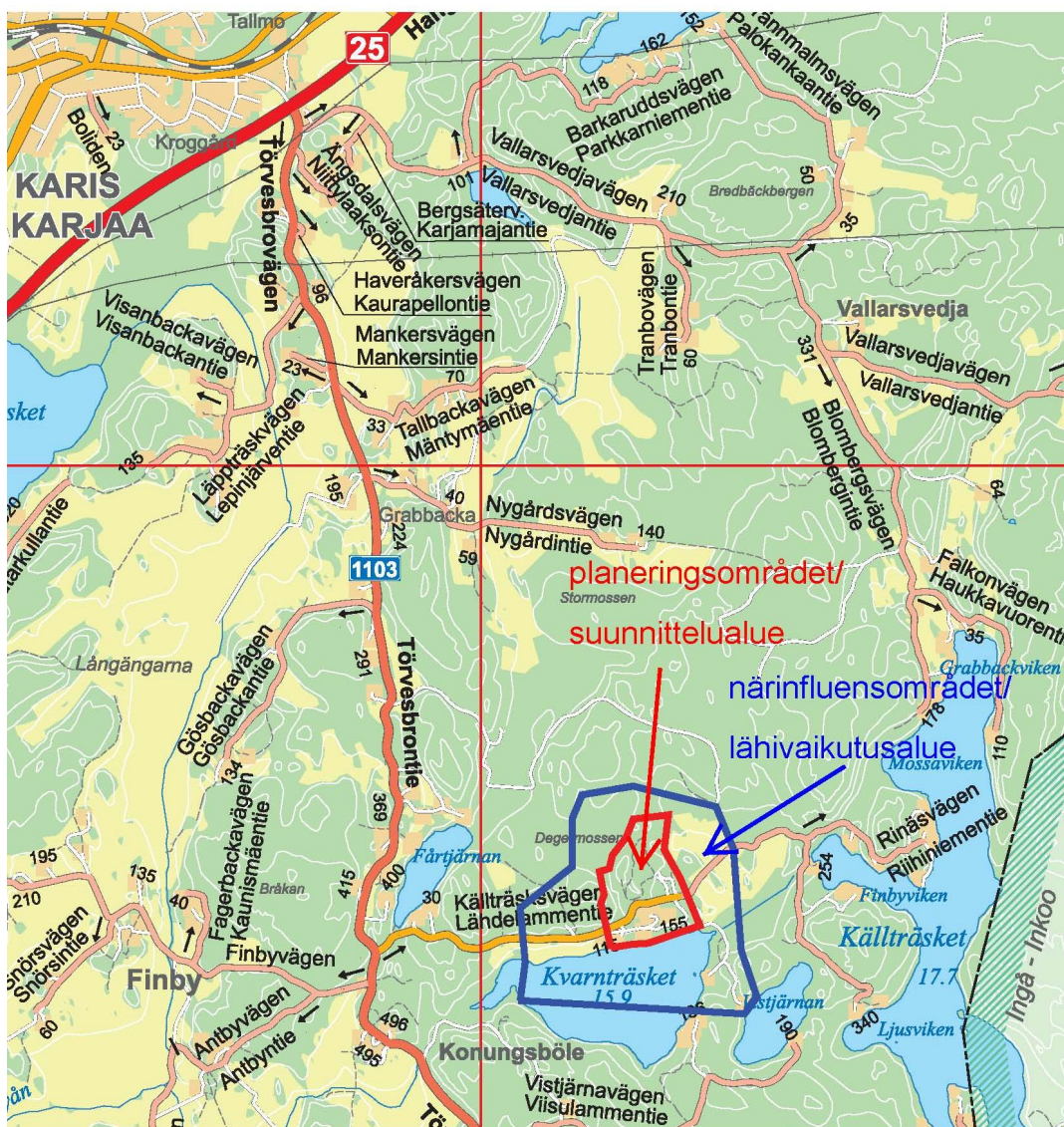


Raaseporin opisto, asemakaava Kaava

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



Suunnittelualue osoitettu punaisella viivalla. Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä viivalla

Karjaan kaupunginosassa, Finbyn kylässä, kiinteistö 7:4

Päiväys: 23.04.2014

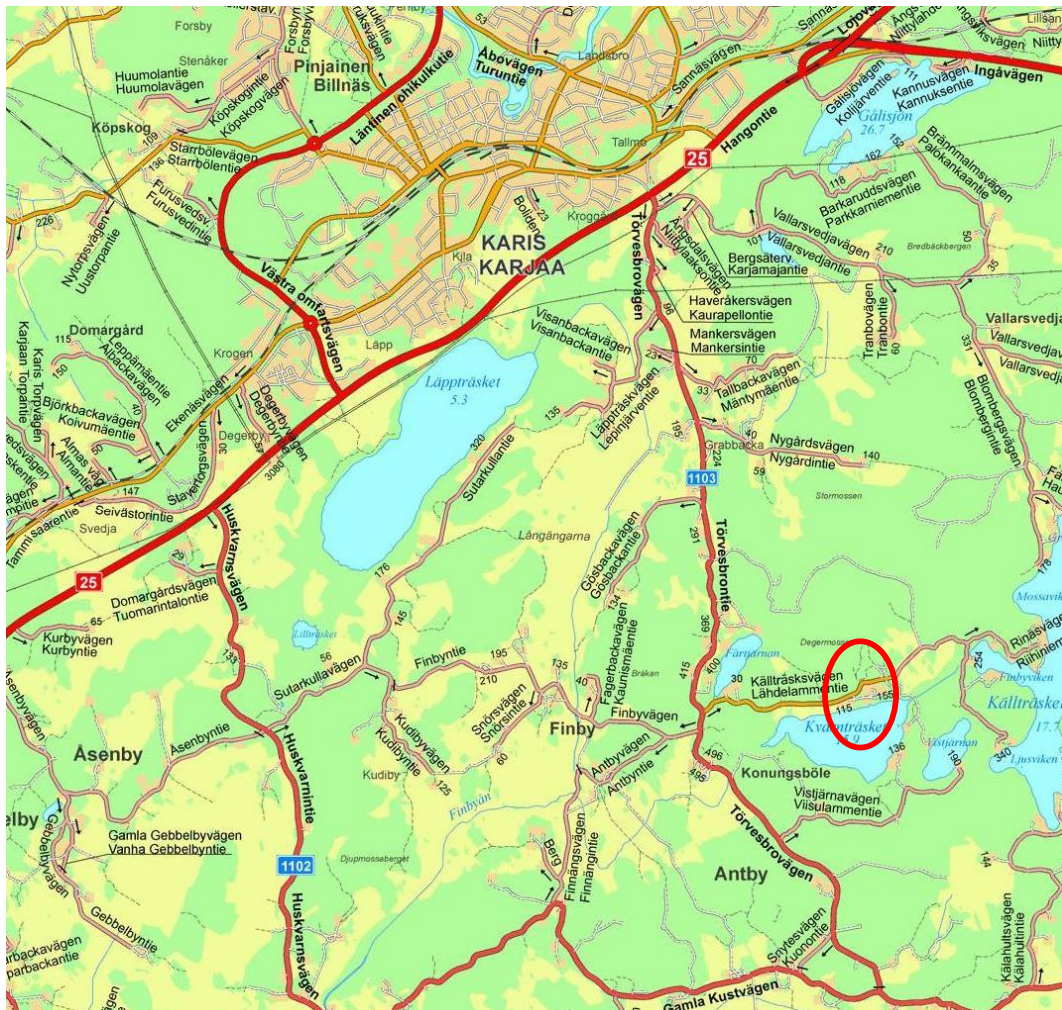
Käsittelyt:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Aloite ja suunnittelualue

Suunnittelualan kaavoitusohjelma sisältyy kaupunginhallituksen 13.01.2014 (§12) hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018 nimellä ”Raaseporin opisto”. Alueen asemakaava on kaavoitusohjelman mukaan suunniteltu laadittavaksi vuoden 2014 aikana.

Kiinteistö 710 – 621 – 7 – 4, Myllylampi, sijaitsee Finbyn kylässä n. 6 km Karjaan keskustasta kaakkoon. Suunnittelualan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 20,12 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

2. Tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on turvata matkailu-, virkistys- ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Kaavalla tullaan mahdollistamaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla ja konsepteilla. Lisäksi tavoitteena on aikaansaada uusia palvelutyöpaikkoja. Tavoitteena on, että kaava ei tuo veloitteita kaupungille esim. kadunpidosta tai muun infran rakentamisesta ja ylläpidosta.

Tavoitteena on, että asemakaavoituksella kiinteistöä kehitetään ja täydennetään majoitus- ja lomakeskukseksi, joka voi tarjota oheispalveluita kyseisen toiminnan puitteissa.

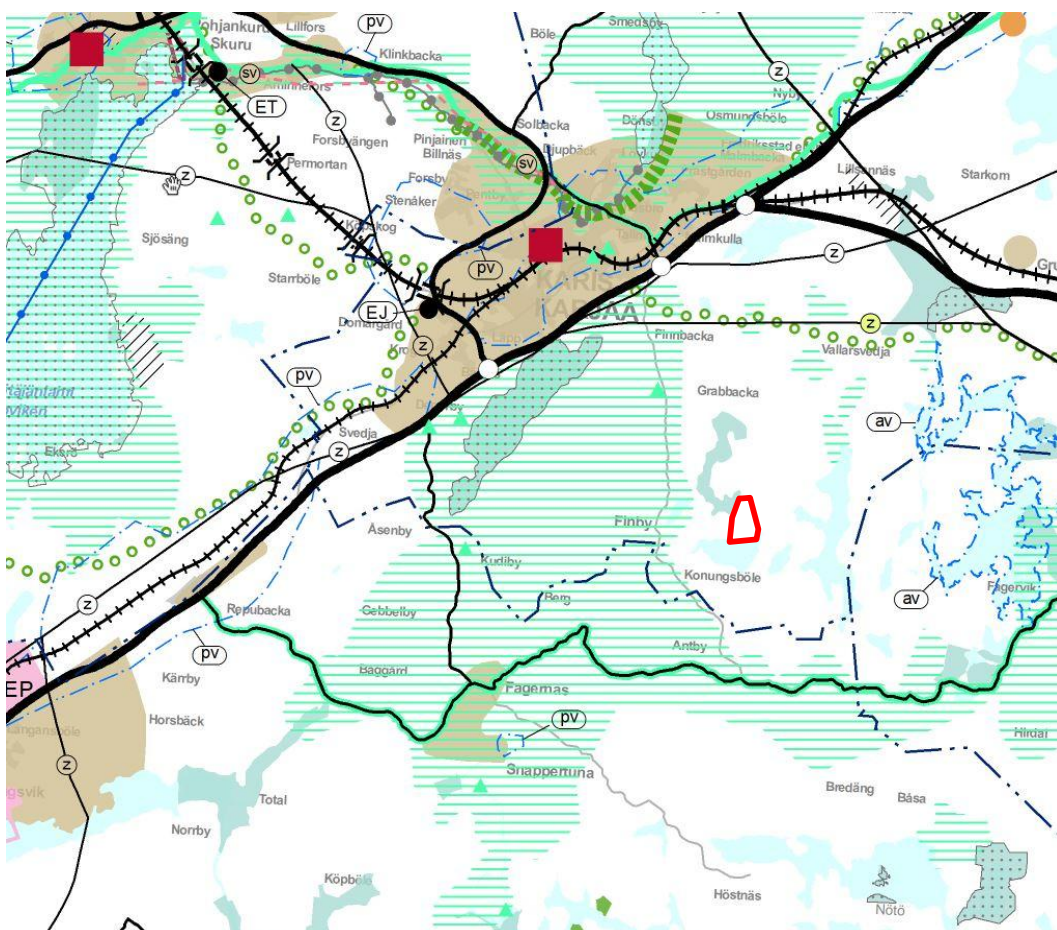
Erityiset perustelut ja tavoitteet

- Nykyinen päärakennus on vanha kurssikeskus, laajuudeltaan erittäin suuri, n. 10 000 kem2, mutta jonka kurssitoiminnalle ei ole enää edellytyksiä eikä jatkoa tulevaisuudessa
- Kurssikeskuksessa on suhteettoman paljon yleisiä tiloja ja vain vähän jo vanhanaikaista kurssimajoitustilaa
- Toimiakseen uudenaikaisessa, tavoitteiden mukaisessa käytössä, alue ja nykyinen rakennuskanta tarvitsevat lisää loma- ja majoitustilaa sekä muuta toiminnan kehittämiseen liittyvää tilaa. Täydennysrakentaminen mahdollistaa, että ravintola-, liikunta- ja allasalueille sekä muille alueella jo oleville tiloille (saunat ym.) tulee ympärivuotista käyttöä

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualuetta ei ole huomioitu erillisillä kaavamerkinnöillä. Alueen koilliskulmasta alkaa luonnonsuojelualueeksi merkitty alue.



Kuva 2. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella.

Yleiskaava

Alue kuuluu Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1986. Kiinteistön keskeiset osat on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Aluetta on rakennettu poikkeuslupiin perustuen aina 1970-luvulta lähtien.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupungin valtuustossa 7.6.2010.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue säilyy yksityisessä omistuksessa asemakaavoituksen jälkeen.

Kiinteistöön kohdistuu tieoikeusrasitteita. Rasitteet koskevat tieoikeuksia, jotka jatkuvat sekä Lähdelammentien jatkeena kiinteistön itäpuolelle, että tieoikeutta alueen läpi sen pohjoisosaan.

Maanomistus

Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta rajaa pitkin kulkevaan sähkölinjaan, itäpuolelta alkaa alavampi peltovaltainen alue. Etelässä alue rajautuu Kvarnträsketin rantaan, itäpuoli on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, pois lukien alueen luoteispuolelle sijoittuvaa maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi luokiteltua, alavaa alueen osaa.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Korkeuserot vaihtelevat Kvarnträsketin rannan sekä alueen keskiosaan sijoittuvan korkeimman kohdan välillä n. 35 m

Kvarnträsketin ranta on suurimmaksi osaksi tasaisesti kohti pohjoista nousevaa ranta-aluetta aina kiinteistön läpi kulkevaan Lähdelammentiehen asti. Tien pohjoispuolinen alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevampaa. Tämän alueenosan keskellä on pohjois-eteläsuuntainen harjanne, jonka molemmin puolin maasto laskee ajoittain jyrkästikin. Harjanteen itäpuolelle jää alavampi alueen osa.

Kasvillisuutensa puolesta ranta-alue on suurimmaksi osaksi hoidettua puistomaista nurmialuetta. Alueella kasvaa sekä istutettuja, että luonnonmukaisia puita ja pensaita. Lähdelammentien pohjoispuolinen alue koostuu hoidetusta havupuuvaltaisesta kalliometsästä sekä koillisosan nuoresta metsästä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettu kurssikeskusympäristö.

Ranta-aluetta hallitsee vuonna 1983 valmistunut päärakennus, joka sijaitsee kiinteistön kaakkoiskulmassa.

Päärakennus	7597 kem2
-------------	-----------

Lisäksi ranta-alueella on erillinen saunarakennus, kurssiasunto, vierastalo/asunto ja asuinrakennus alueen lounaisnurkassa. Alueelta on purettu kaksi kurssiasuntoa.

Kurssiasunto	618 kem2
Asuinrakennus	536 kem2
Vierastalo	240 kem2
Saunarakennus	130 kem2

Puretut rakennukset:	
Kurssiasunto	- 372 kem2
Kurssiasunto	- 372 kem2

Tämän lisäksi kiinteistössä on huoltorakennuksia sekä lämpökeskus.

Lämpökeskus	221 kem2
Autotalli/huoltorak.	135 kem2
Konesuoja	60 kem2

Rakennettua ympäristöä on tällä hetkellä yhteensä n. 11 000 kem2

Rakennusten lisäksi alueella on myös valmista vapaa-ajan toimintaa; tenniskenttä, lentopallokenttä sekä kuntopolku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

4. Kaavaa varten laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

- Laaditaan asemakaavoituksen vaatimusten mukainen pohjakartta
- Luontoselvitys
- Arkeologinen selvitys
- Selvitys vesihuollon ja kunnallistekniikan riittävydestä
- Liikenneselvitys
- Raaseporin opiston kehittämissuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Avarc Oy)

5. Osalliset

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

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Viranomaisista mm; 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 huomautuksia asemakaavaehdotuksesta.

6. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

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

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

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisissa sanomalehdissä:

- Etelä-Uusimaa, suomeksi ja
- Västra Nyland, ruotsiksi

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

Asemakaavan valmisteluaineisto, eli ideasuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa asukastilaisuus.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

7. Viranomaisyhteistyö

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

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

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ainakin:

- 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

Erityisiä arvioitavia vaikutuksia:

- asuinympäristöön
- luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- liikennemääriin ja -turvallisuuteen
- rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämään
- työpaikkoihin
- virkistysmahdollisuuksiin

9. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville kevät 2014

Kaavan valmistelumateriaali:

- alueesta laadittu ideasuunnitelma asetetaan nähtäville
- ideasuunnitelmasta pidetään tarvittaessa yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen kesä 2014

Kaavaehdotus:

- kaavaehdotus laaditaan
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään tarvittaessa yleisötilaisuus kesä - syksy 2014

Kaavan hyväksyminen:

- kaupungin valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen talvi 2014

Kaavan toteutus:

- kaavahanke 2014
- kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen 2015 –

10. Maankäytösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa tulee maankäytösopimuksen kaupungin ja maanomistajan välillä olla hyväksytty ja allekirjoitettu.

11. Yhteystiedot ja palautteet

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

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

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset idealuonnoksesta ja kaavaehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

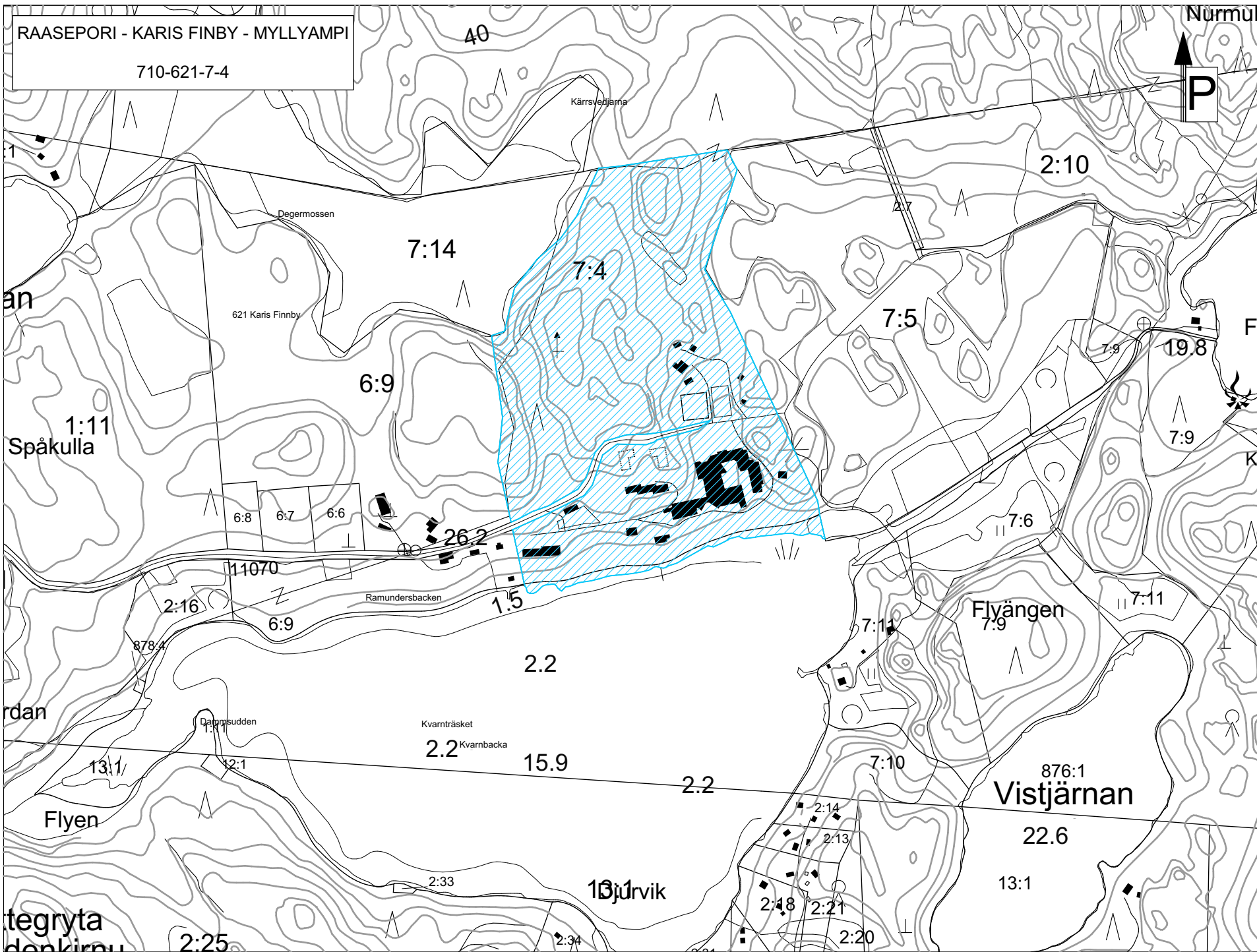
Raaseporin kaupunki,
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittujen yhteystietojen osoitteisiin.

Liitteet:

Liite 1 Kaava-alueen rajaus
Liite 2 Valokuvia

RAASEPORI - KARIS FINBY - MYLLYAMPI
710-621-7-4



avarc
ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
venenkatu 18 00210 helsinki finland
p. 09-621 5730 arkkitehtitoimisto@avarc.net

Liite / Bilaga 1
Kaava-alueen rajaus / Planeområdets avgränsning
1:7500
23.04.2014



PÄÄSISÄÄNKÄYNTI / HUVUDINGÅNG



SISÄPIHA / INNERGÅRD



PÄÄRAKENNUS LOUNAASTA / HUVUDBYGGNAD FRÅN SYDVÄST



SAUNARAKENNUS / BASTUBYGGNAD



ASUINRAKENNUS / BOSTADSHUS



KURSSIASUNTORAKENNUS / KURSBOSTAD