

RAASEPORI, KARJAAN ALUE, DÖNSBY WESTIN ASEMAKAAVA



Korttelit 301-334 sekä katu-, puisto-, erityis-, liikenne- ja lähivirkistysalueet

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS 18.03.2011/12.04.2011

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan selostus koskee
18.03.2011/12.04.2011 päivättyä asemakaava-
karttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue: DÖNSBY (605)
Kaupunki: RAASEPORIN KAUPUNKI
Kunnanosa: KARJAA
Kiinteistöt: DÖNSBYBERGET, RN:O 1:79
BERGSKULLA, RN:O 1:76
KARIS-KARJAA, RN:O 1:75

Osat kiinteistöistä:

SJÖKULLA, RN:O 1:67
BJÖRKKULLA, RN:O 1:36

Kaava: ASEMAKAAVA

Yhteystiedot:

Raaseporin kaupunki, kaavoitusyksikkö:

Torikatu 8, 10300 KARJAA

Kaavan laatija:

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI

gsm. 040- 8674451

seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo

Vireilletulo:

Vireilletulosta (kh 18.5.2009 § 288) on ilmoitettu
kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja paikallis-
lehdissä.

Asemakaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta __.__.2010

Kaupunginhallitus __.__.2010

Kaupunginvaltuusto __.__.2010

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Lövkullan
asemakaava-alueeseen. Pohjoispuoleiset alueet
ovat rakentamatonta metsämaata. Suunnittelu-
alue on kaakkoisnurkan kahta omakotitonttia
lukuun ottamatta kokonaan rakentamaton. Alu-
een eteläpuolella (Turuntien eteläpuolella) virtaa
Mustionjoki. Suunnittelualueen keskiosasta on
Karjaan ydinkeskustaan matkaa 1,5 km. Karjaan
keskustaan on hyvät kevyenliikenteen yhteydet.
Helsingin keskustasta on suunnittelualueelle
matkaa noin 75 km ja Pohjan kuntakeskuksesta
9 km. Tammisaaren keskustaan on matkaa noin
18 km. Suunnittelualue on osoitettu liitekartoilla
1A-1D.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen nimi on Dönsby West (Dönsby
Westin asemakaava). Pää tavoitteena on suunni-
tella Raaseporin Karjaan alueen asemakaavoit-
tettuun ydintaajamaan liittyvä uusi tehokas, pää-
osin pientalorakentamiseen tarkoitettu asuin-
alue. Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja
ympäristökvaltaan laadukkaan asuinympäristön
luomiseen. Alueelle suunnitellaan vaihtelevan
kokoisia pientalotontteja ja pientaloasuntoja.
Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön
asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäris-
töselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet.
Suunnittelualueen itäosaan järjestettävän puis-
toalueen suunnittelussa varmistetaan että uuden
kaava-alueen ja Lövkullan nykyisen asemakaa-
va-alueen välille muodostuu yhtenäinen ja ym-
päristön olosuhteet hyvin huomioon ottava ulkoi-
lupolusto. Suunnittelualueen koillisosassa järjes-
tetään riittävä kulkuyhteys uuden kaava-alueen
ja Lövkullan nykyisen taajama-alueen välille.
Tämä yhteys toimii Lövkullan alueen "häätäpois-
tumistienä" mutta sallii muutoin vain jalankulun
ja pyöräilyn. Suunnittelualueen liittyminen nykyi-
seen päätieverkostoon järjestetään alueen ete-
läosasta ja pääkatu liitetään Turuntiehen. Raa-
seporin kaupungin kaupunginhallitus on kokouk-
sessaan 18.5.2009 lisäksi todennut, että kaavoit-
uksessa on säilytettävä Dönsbyn kylän ainutlaa-
tuiset piirteet.

Selostuksen sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2 TIIVISTELMÄ	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	3
3 LÄHTÖKOHDAT	3
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	5
3.1.5 Ympäristöhäiriöt	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava	5
3.2.3 Yleiskaava	5
3.2.4 Asemakaavat	5
3.2.5 Yhdyskuntateknikka	5
3.2.6 Pohjakartta ja maastotieto	5
3.2.7 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo	6
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	6
4.4 Asemakaavan tavoitteet	6
4.4.1 Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet	6
4.4.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet	7
4.5 Ratkaisuvaihtoehdot ja niiden vaikutukset	7
4.5.1 Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot	7
4.5.2 Laatimisvaiheen kuulemisen lausunnot ja kannanotot ja kaavaehdotuksessa tehdyt ratkaisut	8
4.5.3 Kaavaehdotuksen käsittelyssä tulleet tarkistukset	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	10
5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu	10
5.2 Kaavan rakenne	11
5.2.1 Mitoitus	11
5.2.2 Palvelut	11
5.2.3 Ekologiset lisäpiirteet	11
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	11
5.4 Aluevaraukset	12
5.5 Kaavan vaikutukset	12
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.7 Nimistö	13
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2 Toteutus ja ajoitus	13

6.3 Toteutuksen seuranta	14
--------------------------------	----

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1A-1D: Suunnittelun alueen sijainti

Liite 2: Kartta suunnittelun alueen liittymisestä Lövkullan asuinalueeseen.

Liite 3A, 3B: Ote maakuntakaavasta.

Liite 4. Ote Karjaan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta

Liite: Ympäristöolosuhteita / Herttatietojärjestelmä.

Liite 6: Asemakaavan seurantalomake

Liite 7: Kaavan laatijan vastineet hankkeesta saatuihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin

Liite 8: Kaavaehdotuskartta ja –määräykset

Liite 9: Havainnekuva

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvitys, Silvestris luontoselvitys Oy, 2009.

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Karjaan kaupungin kaupunginhallitus on 1.12.2008 § 193 tehnyt kaavoituksen aloituspäätöksen. Päätöksessä todetaan mm. että Dönsbyn alueen kaavoitusta tulee tarkastella kokonaisuutena sekä osana Karjaan taajaman jatkorakentamisen kokonaissuunnitelmaa. Kaavoitettavaa aluetta laajennettiin Raaseporin kaupunginhallituksen päätöksellä 18.5.2009 § 288. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (6.3.2009) kuvataan suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaprosessin kulku. Erillisenä liitteenä: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Karjaan kaupunginhallituksen kaavoitus päätös 1.12.2008 § 193.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi Raaseporin kaupungin yhdyskuntatekniselle lautakunnalle 23.4.2009 § 108.

Kaava-alueen laajennus Raaseporin kaupungin-hallitus 18.5.2009 § 288.

Kuulutus vireille tulosta 9.4.2009.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.9.2009.

Kaavaluonnos nähtävillä __.__.2010 - __.__.2010.

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti __.__.2010 – __.__.2010.

Viranomais-/Työneuvottelu __.__.2010, jos tarpeen.

Kunnanhallituksen päätös __.__.20__, §__.

Kunnanvaltuuston päätös __.__.20__, §__.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen __.__.20__.

2.2 Asemakaava

Asemakaavakartan ja -määräysten lisäksi alueen rakentamisen tarkempaa ohjausta varten laaditaan rakentamistapaohjeet. Ne hyväksytään kaupungissa kaavan valtuustokäsittelyn yhteydessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat kaavan toteuttamisesta, ja kaupungin ja maanomistajan kesken laaditaan sopimus alueen toteuttamisen kustannusjaosta.

Alueen toteuttaminen alkaa kokoojakadun ja siihen mahdollisesti liittyvien kunnallisteknisten linjojen rakentamisesta, sillä katu toimii ainoana yhteytenä alueelle. Ensimmäisiä toteutettavia rakennuskortteleita lienevät etelärinteen AO-1 – korttelit. Keskusalue rakentuu tarpeen mukaisesti, todennäköisesti kuitenkin muuta aluetta myöhemmin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 50,2 ha ja pinnanmuodoiltaan erittäin vaihtelevaa selänne- aluetta. Vaihteleva topografia ja avokalliot antavat haastetta suunnitteluun. Alue rajautuu itäosastaan Lövkullan asemakaava-alueeseen, mutta itse suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin rakentamaton.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Karjaan yleiskaava on oikeusvaikutukseton.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Raaseporin kaupungissa, Karjaan ja Pinjaisten taajamien välillä. Karjaan läntinen ohikulkutie kulkee suunnittelualueen länsipuolitse. Turuntieniminen tie rajaa aluetta etelästä ja Lövkullan asemakaava-alue idästä. Pohjoispuoleltaan suunnittelualue rajautuu metsään, jonka yli alueelle avautuu näkymä viljelymaisemaan. Suunnittelualue on maastoltaan vaihtelevaa selänne- aluetta, jossa avokalliot ja moreenipitoiset alat vuorottelevat. Alueen keskiosasta on Karjaan ydinkeskustaan matkaa 1,5 km. Karjaan keskustaan on hyvät kevyenliikenteen yhteydet, joista maisemallisesti edustavin on suoraan Mustionjoen yli kevyenliikenteen siltaa pitkin johtava reitti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus, eläimistö ja ympäristö

Alue sijaitsee Mustionjoen pohjoispuolella käsittäen kallioisia lakiharjanteita sekä enimmäkseen etelään ja pohjoiseen viettäviä moreenirinteitä. Suunnittelualueen keskiosassa on laaja tasaisempi moreenipeitteinen alueen osa. Pääosin alue on varsin karua, mutta jokilaakson rinteiden maaperä alueen eteläosassa on rehevämpää. Alueella vallitsevana luontotyyppinä ovat mäntyä kasvavat kangasmetsät, ja puustoisia soita esiintyy alueella pienialaisina laikkuina. Etelässä, suunnitellun sisääntulotien kohdassa kasvaa varttunutta kuusikkoa. Kuusimetsän läpäisee pieni noro, joka on osittain luonnontilainen ja yksi alueen arvokkaimmista luontokohteista. Lisäksi laaja, karu kallioalue suunnittelualueen luoteisosassa on määritelty paikallisesti erittäin arvokkaaksi. Kallioalueen harvapuustoiset män-

niköt ovat metsälain suojaamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä (metsälaki 10 §). Alueen vanhimman puuston ikä on noin 200 vuotta.

Laaja osa alueesta (noin 21 ha) on vastikään hakattu siemenpuuasentoon. Mäntyjä on säästetty hakkuilta.

Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojelualueita tai suojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai kohteita eikä muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita.

Luonto- ja ympäristöolosuhteet selviävät tarkemmin kaava-asiakirjojen liitteenä olevasta raportista.

Maisemakuva

Mustionjoki eli Karjaanjoki laajenee Kirkkojärveksi Lövkullan ja Dönsbyn itä- ja koillispuolella. Se kapenee joeksi uudestaan Lövkullan ja Pappilan asuinalueiden välissä, tekee mutkan Karjaan Pumpulahden puistossa ja virtaa sen jälkeen suunnittelualan eteläpuolitse kohti Pohjanpitäjänlahtea. Joen molemmin puolin on asutusta; toisella puolella Lövkulla ja Dönsbyn kylä, toisella Karjaan taajama sekä Pappilan laajeneva asuinalue.

Pinjasten ja Karjaan taajamat ovat kiinni toisissaan, ja taajamarakenne niiden välillä tiivistyy. Pentbyn alue kahden taajaman välillä on rakentumassa.

Lövkullan ja Dönsbyn kylän sekä uuden asuinalueen välillä olevat korkeat puustoiset mäki-alueet muodostavat luonnollisen puskurivyöhykkeen uuden ja vanhan alueen välille. Uusia rakennuskortteleita ympäröivät metsäiset viheralueet, jotka rajaavat maisematilan pääosin alueen sisälle.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnitteluala on maastoltaan vaihtelevaa selännealuetta, jossa avokalliot ja moreenipitoiset alat vuorottelevat. Rakennusten perustamisolosuhteet ovat alueella pääosin erinomaiset. Katujen osalta joudutaan suorittamaan myös louhintoja. Vesihuoltoverkoston rakentaminen vaatii enemmän louhintaa.

Eläimistö

Alueen eläimistöstä ei ole tehty erillistä selvitystä, mutta eläimistöä on havainnointu luonto- ja ympäristöselvitysten laatimisen yhteydessä.

Havainnot on kirjattu erilliseen luontoselvitysraporttiin. Suunnittelualan länsiosassa olevan laajan kallioalueen pohjoisosa on nähty tärkeäksi säilyttää rakentamisen ulospuolella (ks. luontoselvitys kohde 7.). Näin turvataan katkeamaton yhteys pohjoispuolen metsä- ja kallioalueille ja samalla turvataan alueella mahdollisesti esiintyvälle kangaskiurulle suotuisat elinmahdollisuudet.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella on muutama pienehkö puustoinen suo. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alue on lähes kokonaisuudessaan rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alueen kaakkoiskulmassa on kaksi omakotitaloa. Suunnitteluala rajautuu eteläosastaan Turuntie -nimiseen tiehen. Välittömästi suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Lövkullan asemakaavoitettu asuinalue. Suunnittelualan keskiosasta on Karjaan ydinkeskustaan matkaa 1,5 km ja keskustaan on hyvät kevyenliikenteen yhteydet.

Väestö ja asuminen alueella

1.1.2009 Tammisaaren ja Karjaan kaupunki sekä Pohjan kunta yhdistyivät Raaseporin kaupungiksi. Kaupungissa on asukkaita noin 29 000. Näistä noin 9000 asuu entisen Karjaan kaupungin alueella.

Karjaan alueella asuminen on keskittynyt taajamiin, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Raaseporissa pyritään 1 % vuotuisen väestömäärän kasvuun, ja kasvun painopiste-alueiksi on luokiteltu mm. taajamat, kyläkeskukset ja ranta-alueet.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualan keskikohdilla on noin 100 m² kokoinen kivikkoinen alue, joka muistuttaa muinaishautaa. Kyseessä on kuitenkin ilmeisesti muinaisranta eli pirunpelto (museoviraston ilmoituksen mukaan). Suunnitteluala on lähes kokonaisuudessaan rakentamatonta metsätalouskäytössä olevaa aluetta, ja alueella ei ole muinaisjäännöskohteita eikä historiallisia tai maiseman kannalta tärkeitä kohteita. Alueen kaakkoiskulmassa olevat kaksi asuinrakennusta otetaan

kaavassa huomioon omakotitontteina, mikäli tämä alue tulee sisältymään kaavaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat kaikki yksityisten tahojen omistuksessa. Kaupunki ja maanomistaja laativat kaavatyön kuluessa maankäyttösopimuksen alueen toteutuksesta. Maanomistaja vastaa alueen suunnittelutyön ja selvitysten kustannuksia.

3.1.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriökohteita. Turuntie ja Karjaan läntinen ohikulkutie aiheuttavat vähäistä liikennemelua suunnittelualan etelä- ja länsiosiin, mutta etäisyyden ja vaihtelevan topografian ansiosta melu ei aiheuta häiriötä asuinalueille.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää kaikessa kaavoituksessa, yleispiirteisten kaavojen merkitys kuitenkin korostuu. Suunnittelualueelle ei kohdistu Natura-aluevarauksia, mutta alueen eteläpuoleinen Mustionjoki on Natura 2000 – aluetta. Alueelle ei kohdistu myöskään muita suojeluohjelmien aluevarauksia eikä kulttuurimaisema-alueita tai muita seudullisia tai valtakunnallisia arvoalueita. Kaava-alueelle ei ole tiedossa liikenteen tai yhdyskuntatekniikan tai energiahuollon linja- tai muita yhteysvarauksia. Alueelle ei myöskään kohdistu virkistykseen, retkeilyyn tai muuhun vapaa-aikaan liittyviä seudullisia tai alueellisia maankäyttöllisiä intressejä.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualan itäpuolella oleva Lövkullan alue on osoitettu taajama-alueena. Yleispiirteinen taajama-aluevaraus ulottuu uuden asemakaava-alueen itäosaan. Mustionjoen alue on osoitettu Natura-alueena maakuntakaavassa. Arvokkaat maisemakokonaisuudet aluevaraus kiertää suunnitte-

lualuetta ja Lövkullan kaava-alueita Mustionjoen rantavyöhykkeitä mukailleen. Suunnittelualueesta pohjois-koilliseen olevilla peltoalueilla maisema-aluevaraus laajentuu koskemaan myös pelto-alueita. Suunnittelualan läntinen osa on maakuntakaavassa valkoista aluetta ja Itäinen osa alueesta on maakuntakaavan taajama-alueita.

Uudenmaan liiton maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä vaihemaakuntakaavassa ei suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ole esitetty mitään varauksia.

Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteillä 3A ja 3B.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualan sisältyy Karjaan kaupunginvaltuuston 16.2.1987 hyväksymään yleiskaavaan. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Ote yleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

3.2.4 Asemakaavat

Kaava-alue rajoittuu itäosastaan kiinteästi Lövkullan taajama-alueeseen. Lövkullan alue on asemakaavoitettu. Lövkullan asemakaavat ovat toteutuneet lähes kokonaan. Lövkullan asemakaavatilanne on esitetty liitteellä 2.

3.2.5 Yhdyskuntatekniikka

Yleinen vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Lövkullan asemakaavoitetulle alueelle. Uusi kaava-alue liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston kaava-alueen lounaispuolella sijaitsevan vanhan jäteveden puhdistamon kohdalla. Runkojohdot joudutaan viemään Mustionjoen ali kaava-alueen ja vanhan puhdistamon välillä.

Kaava-alueen katuverkosto liitetään Turuntiehen.

3.2.6 Pohjakartta ja maastotieto

Suurimmalle osalle suunnittelualuetta on aikoinaan Karjaan kaupungin toimesta laadittu asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta on numeerisena MicroStation Stella – järjestelmässä ja KKJ-koordinaatistossa. Loppuosalle kaava-alueita pohjakartta laaditaan kaavatyön aikana. Ote pohjakartasta ja suunnittelualan liittymi-

sestä Lövkullan asemakaava-alueeseen on esitetty liitteellä 2.

Suunnittelutyön aikana maastomallitarkastelujen pohjana (pohjakartan käyrät, kunnallistekniikan suunnittelu) käytetään maanmittauslaitoksen laserpistetiedoista tuotettua (tarkkaa) maastomallia.

Pohjakartan ajantasaisuuden tarkastajana toimii Raaseporin kaupungingeodeetti.

3.2.7 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2009. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kunnallisteknisiä selvityksiä sekä rakennuspaikkojen toteuttamiseen ja maisemallisiin tekijöihin liittyviä analyysejä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite asemakaavoitustyön käynnistämiseen on tullut alueen maanomistajilta. Alueen sijainti on edullinen suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavan laadintaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Karjaan kaupunki on tehnyt päätöksen Dönsbyn alueen asemakaavan laatimisesta 1.12.2008 § 193. Kaavoitettavaa aluetta laajennettiin Raaseporin kaupunginhallituksen päätöksellä 18.5.2009 § 288.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat. Viranomaisista osallisia ovat Raaseporin hallintokunnat, Uudenmaan ELY keskus, Uudenmaan liitto, sekä museovirasto/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo ja tiehallinto ELY keskuksen osana. Lisäksi osallisia ovat mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

4.3.2 Vireilletulo

Dönsby Westin asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu virallisella kuulutuksella sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on annettu tiedoksi Raaseporin kaupungin yhdyskuntatekniselle lautakunnalle 23.4.2009 § 108 ja suunnitelma on koko kaavaprosessin ajan saatavilla Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolla, kaavoitusyksikössä.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten __.__.2010 – __.__.2010. Kaavaluonnoksesta pyydettiin myös lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Asemakaavaehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päiväksi __.__.2010 – __.__.2010 ja siitä lähetettiin viralliset lausuntopyyntöt. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: xxx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.9.2009. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnoksesta. Ehdotusvaiheessa viranomaisilta pyydetään niin ikään lausunnot kaavaehdotuksesta, ja hankkeesta pidetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet

Asemakaavatyön päätehtävä on suunnitella alueelle Raaseporin Karjaan alueen asemakaavoitettuun ydintaajamaan liittyvää uutta tehokasta, pääosin pientalorakentamiseen tarkoitettua asuinalueita.

Yleiset, sekä olemassa olevan tilanteen antamat tavoitteet ja reunaehdot suunnittelulle:

- Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Selvityksiä

tarkennetaan suunnittelutyön aikana keväällä, keuhällä ja kesällä 2009.

- Suunnittelualueen itäosaan järjestettävän puistoalueen suunnittelussa varmistetaan että uuden kaava-alueen ja Lövkullan nykyisen asemakaava-alueen välille muodostuu yhtenäinen ja ympäristön olosuhteet hyvin huomioon ottava ulkoilupolusto. Suunnittelualueen itäinen osa (Dönsbybergen), Lövkullan nykyiseen asemakaava-alueeseen rajoittuva osa varataan pääsoin virkistysalueeksi.
- Suunnittelualueen koillisosassa järjestetään riittävä kulkuyhteys uuden kaava-alueen ja Lövkullan nykyisen taajama-alueen välille. Tämä yhteys toimii Lövkullan alueen "hätäpoistumistienä" mutta muutoin sallitaan vain jalankulku ja pyöräily.
- Suunnittelualueen liittyminen nykyiseen päätieverkkoon järjestetään alueen eteläosasta ja pääkatu liitetään Turuntiehen. Turuntien muututtua kaduksi voidaan liittymän tekninen suunnittelu toteuttaa katunormitusten pohjalta. Suunnittelualueen kiinteistöillä on voimassa oleva rasitetieoikeus Turuntien ja kaava-alueen välillä.
- Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja ympäristökuvaltaan laadukkaan asuin ympäristön luomiseen. Alueelle suunnitellaan vaihtelevan kokoisia pientalotontteja ja pientaloasuntoja.
- Rakennukset liitetään kunnalliseen vesija viemäriverkkoon. Hule- ja sadevesien keräilyssä/johtamisessa pyritään hyödyntämään myös alueen sisäiset vesiaiheet ja lammikot sekä suopainanteet.
- Alueelle laaditaan tarpeellisessa laajuudessa rakentamistapaohjeet asemakaavatyön ohessa ja ohjeet hyväksytään rakennus- ja tonttikohdaisen suunnittelun pohjaksi.

4.4.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmennyneet tavoitteet

Karjaan kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 1.12.2008 § 193. Tässä yhteydessä

kaavoitukselle on määritelty seuraavat lähtökohdat:

- Alueen maankäyttöä pohditaan osana Karjaan taajaman jatkorakentamisen kokonaissuunnitelmaa. Dönsbyn alueen kaavoitusta tulee tarkastella kokonaisuutena.
- Kaavoituksesta tulee ensivaiheessa tehdä aiesopimus ja sen jälkeen maankäytösopimus siinä tapauksessa, että alueelle laaditaan asemakaava.
- Maanomistajien tulee vastata kaikista kartoitus- ja kaavoituskustannuksista.
- Maanomistajat ja kaupunki tulevat tekemään sopimuksen alueen toteuttamisen kustannusjaosta.
- Tärkeänä osana kaavoitusta tulee liikenneyhteys kaavoitettavalle alueelle ottaa tarkasteluun ja ratkaista.

Raaseporin kaupunginhallitus on tehdessään alueen laajennuspäätöksen 18.5.2009 § 288 lisäksi todennut, että kaavoituksessa on säilytettävä Dönsbyn kylän ainutlaatuiset piirteet.

4.5 Ratkaisuvaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavatyön perusratkaisu on suunniteltu maaston ja luonnonolojen asettamista lähtökohdista. Erilaisia vaihtoehtoja on tutkittu mm. tielinjauksien osalta sekä rakennuspaikkojen tarkemmassa sijoittelussa ja suunnittelussa. Alueen pääkadun linjaus ja liittymä Turuntielle on sijoitettu maastollisesti edullisimpaan kohtaan. Linjaus kiertää jyrkimmän nousukohdan idän kautta kaartuen, mikä loiventaa tielinjauksen pituuskaltevuutta.

4.5.1 Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot

Kaavahankkeesta saadut mielipiteet, kannanotot ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet niihin on kirjattu vaiheittain erilliseen liitteeseen: Liite 7: Kaavan laatijan vastineet hankkeesta saatuihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin.

Viranomaisneuvottelu 15.9.2009

Hankkeen viranomaisneuvottelussa 15.9.2009 tuotiin esiin seuraavia näkökohtia:

- Kaava-alueen rajauksen laajentamisen miettiminen. Alueeseen tulisi ottaa mukaan ainakin Turuntie alueen eteläpuolelta ja merkitä se kaduksi. Lisäksi laajempi alue helpottaisi yleiskaavatasoisia tarkasteluja mm. liikenneyhteyksien kannalta.
- Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavatyön yhteydessä tulee tehdä yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavoitettavan alueen laajentamista käsiteltiin Raaseporin kaupungin yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 27.10.2009 § 336. Laajentamista varten oli laadittu uusi OAS ja laajentamisalueelta oli tehty myös luonto- ja ympäristöselvitykset. Lautakunta päätti kuitenkin olla laajentamatta alueen rajausta.

4.5.2 Laatimisvaiheen kuulemisen lausunnot ja kannanotot ja kaavaehdotuksessa tehdyt ratkaisut

Dönsby West asemakaavaluonnos oli laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä keväällä 2010. Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja kommenttien pohjalta on kaavanlaatija laatinut vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Raaseporin kaupungin yhdyskuntatekninen lautakunta on käsitellyt vastineet kokouksessaan 08.12.2010 § 411 ja hyväksynyt etenemisen kaavassa niiden pohjalta. Kaavan laatija on tehnyt vastineissa esitetyt tarkistukset Dönsby West asemakaavaehdotukseen.

Vuoden 2010 lopussa ja vuoden 2011 alussa on kaupungin edustajien ja maanomistajien kesken käyty alustavia neuvotteluja maankäyttösopimuksen periaatteista ja sisällöstä. Maanomistajan asiantuntijat ovat samaan aikaan tutkineet kaavaratkaisua tarkemmin ja selvittäneet katujen ja vesi- ja viemäriverkostojen rakentamismahdollisuudet. Tarpeelliset muutokset ja tarkistukset on otettu kaavaehdotusta laadittaessa huomioon. Maankäyttösopimuksen laatiminen jatkuu sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja kaavaehdotuksesta on saatu viranomaislausunnot ja muu mahdollinen palaute.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt tarkennukset:

Uudenmaan liitto oli lausunnossaan esittänyt oman näkemyksensä Raaseporin alueen taajamien kehittämisestä ja erityisesti Dönsby West ja Lövkulla alueen kehittämisestä. Uudenmaan liiton ja Raaseporin kaupungin edustajien sekä kaavan laatijan kesken on pidetty neuvottelu jossa Dönsby West kaava-alueen yhdyskuntarakenteellista roolia on tarkasteltu. Raaseporin kaupunki on erityisesti ilmaissut näkemyksensä, että Dönsby West alueen rakentaminen asemakaavaluonnoksessa ja nyt asemakaavaehdotuksessa esitettävällä tavalla on erityisen tärkeä Raaseporin kaupungin asuntotuotannon kannalta. Kaupunki näkee myös, että se mitä suurimmassa määrin on paikallista yhdyskuntarakentamista. Näiltä osin Dönsby West asemakaavaehdotus pohjautuu suurelta osin asemakaavaluonnokseen kuitenkin siten, että rakentamisen painopistettä on kaava-alueen sisällä tehostettu alueen itäisessä osassa. Lähtökohtavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ei kuitenkaan ole haluttu tuhota Lövkullan asuintaajaman ja Dönsby West alueen välissä olevaa luonnontilaisena puistona säilyvää aluetta. Dönsby West alueen rakentamisen painopistettä ei ole ollut mahdollista siirtää välittömästi kiinni Lövkullan asuintaajaman länsireunaan. Kaavaehdotuksessa esitetty Dönsby West asemakaavan yhdyskuntarakenne ja rakentamisen määrä ja alueen sisäinen rakentamisen sijoittuminen vastaa kuitenkin erityisen hyvin Raaseporin kaupungin yhdyskuntarakenteellisia tavoitteita ja tukee myös erityisesti asetettuja asuntotuotantotavoitteita.

Raaseporin kaupunki näkee myös tärkeänä, että Uudenmaan liitto ottaa uudessa maakuntakaavaratkaisussaan Dönsby West asemakaava-alueen huomioon, ettei jatkossa tule epäselvyyttä siitä, miten Raaseporin ja Karjaan alueen yhdyskuntarakenne tulee tavoitteiden mukaisesti näiltä osin kehittymään.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa oli puututtu kaavan teknisiin yksityiskohtiin ja kaupungin valitsemaan kaavanesitystapaan. Näiltä osin on vastineessakin todettu, että merkitsemisteknisluontoiset täsmennykset on ollut joka tapauksessa tarkoitus sisällyttää kaavaehdotusvaiheen kaavakarttaan. Näin on myös toimittu. Yleiskaavallisen tarkastelun osalta on kaavaasiakirjoihin liitetty karttatarkastelu, jossa osoitetaan Karjaan keskustan ja Lövkulla/Dönsby

West alueen nykyinen yhdyskuntarakenne ja Dönsby West asemakaavan tuomat muutokset. Karttataarkastelu osoittaa erityisen hyvin, että Dönsby West asemakaava sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti erittäin hyvin Karjaan nykyiseen keskustarakenteeseen. Alue liittyy suoraan olemassa olevaan pääkatuverkostoon ja sitä kautta yleiseen tieverkostoon (Karjaan ohikulkutie). Alueelta on myös hyvät kevyenliikenteen yhteydet Karjaan keskustaan ja siellä oleviin palveluihin sekä kouluihin. Vesihuoltoverkoston suunnittelussa on otettu huomioon Lövkullan alueen tarpeet mm. vesijohtoverkoston paineen korotuksen osalta. Uusi vesi- ja viemäriverkoston runkojohto kulkee suoraan Graniittitien eteläosasta Mustionjoen ali ja liitetään Raaseporin vesilaitoksen nykyiseen vesi- ja viemärijohtoverkoston vanhan jätevedenpuhdistamon kohdalla. Vesijohtoverkoston rakennetaan paineenkorotusasema, jolla turvataan Lövkullan alueen sekä Dönsby West alueen vesijohtoverkoston riittävä painetaso. Dönsby West asemakaavassa on erityisesti otettu huomioon sujuvat ja ympäristöllisesti hienot yhteydet alueen ympärillä oleviin laajoihin metsäalueisiin. Dönsby West ja Lövkullan alueelle on kaavassa osoitettu kevyen liikenteenyhteys, joka varmistaa Lövkullan ja Dönsbyn alueelta mahdollisesti hätätilanteissa tarvittavat lisäpoistumistiet. Lisäksi kaava-alueen luoteiskulmaan on osoitettu mahdollisuus kevyenliikenteen tieyhteyksien rakentamiseen Pinjaisten suuntaan. Kaava-alueen sisälle on osoitettu P-alue (palvelujen ja hallinnon alue), joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin rakentamisen alueelle. Lisäksi kaava-alueen pohjoisreunalle on osoitettu varaus laajempaa leikkikenttää varten. Leikkikenttäalue on tarkoitus alkuvaiheessa toimia puhtaitten maa-ainesten sijoituspaikkana, joka tasataan ja viimeistellään leikkikenttäkäyttöön.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnossa on tarkasteltu rakennusten sijoittumista ja rakennusalojen merkitsemistä mm. AL-alueella. Kaavan laatija on vastineessaan todennut, että rakennusten tarkempaan sijoitteluun, harjan suuntaan ja kattokaltevuuteen sekä värikyseen otetaan kantaa kaavaehdotusta laadittaessa. Asemakaavaratkaisussa on rakennusten sijoittelu tutkittu havainnekuvatasolla, jossa arkkitehdin tarkastelujen mukaisesti on esitetty kaavan mahdollistaman rakennustavan ja rakennusoi-

keuden määrän mukainen ratkaisu. Rakennusten harjan suuntaa ja rakennusten tarkempaa sijoittelua ei tässä vaiheessa ole varsinaiseen kaavakarttaan merkitty. Ehdotusvaiheen jälkeen viimeistellään rakentamistapaohjeet, jossa rakennusten sijoittelu, väriky ja muut ulkoasuun ja katumiljööseen vaikuttavat seikat otetaan huomioon. Kaava-alue on melko laaja, joten mikäli toteutuksen kuluessa tulee esiin uusia tavoitteita ja uusia mieltymyksiä asumisen suhteen, voidaan nämä ottaa helpommin huomioon rakentamistapaohjeiden täsmennyksenä kuin asemakaavan muutoksena. Rakentamistapaohjeiden sitovuutta on lisätty esittämällä yleisissä määräyksissä vaatimus rakentamistapaohjeiden laadimisesta ("alueelle on laadittava rakentamistapaohjeet, jotka ovat ohjeena tontti- ja aluekohtaisessa rakennusten ja lähiympäristön suunnittelussa"). Rakentamistapaohjeiden yhteydessä voidaan tarpeellisilta osin esittää myös katumiljöönäkymiä ja viistokuvatutkielmia sekä muita ratkaisua täsmentäviä kuvallisia esityksiä.

Raaseporin kaupungin sivistyslautakunta on tarkastellut kaavan yleistä ratkaisua ja erityisesti sivistystoimenalaan kuuluvien palvelujen tarvetta. Lautakunta toteaa, että kaavan toteuttamisesta tulee Karjaan keskustan alueella lisääntymään tarve peruskoulun oppilaspaiikkojen tarkempaan suunnitteluun. Kaavanlaatija onkin vastineessa todennut, että koulutilojen suunnittelu- ja toteutus tulee tehdä koko Raaseporin kaupungin alueella ja myös Karjaan osa-alueella erikseen. Nyt käsittelyssä olevalle asemakaava-alueelle ei ole syytä koulutonttia varata. Alueelta on hyvät yhteydet keskustaan ja myös julkisilla liikennevälineillä muualle kaupungissa ja seudulla. Lautakunta toteaa myös lausunnossaan, että luonnonläheisen pientaloasumisen tarjoaminen taajamissa ja kyläkeskuksissa palvelee hyvin asetettujen (yhdyskuntarakenteellisten) tavoitteiden saavuttamista. Sivistyslautakunnan lausunnon pohjalta kaavaan ei ole ollut tarve tehdä merkittävämpiä muutoksia. Suunnittelussa on kuitenkin korostettu kevyenliikenteen yhteyksien merkitystä. Alueelle etelästä tulevan pääkadun, Graniittitien, varteen on jo luonnosvaiheessa osoitettu erillinen kevyenliikenteenyhteys ja alueella olevilla kallioisilla viheralueilla on mahdollista toteuttaa ulkoilupolut ja yhteydet Lövkullan suuntaan ja kaavan eri osa-alueiden välillä. Lisäksi Dönsby West asemakaavan koilliskulmas-

ta sekä luoteiskulmasta on osoitettu yhteydet naapurialueille, jotka mahdollistavat erityisesti kevyen liikenteen toteuttamisen.

Pelastuslaitoksen kommenttien mukaisesti vesi-huoltoverkostossa varaudutaan tarpeen mukaan sammutusveden saannin turvaamiseen sijoittamalla alueelle vähintään yksi hyvätuottoinen vesiasema. Vesiaseman tarve ratkaistaan katu- ja vesihuoltosuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Kaavassa katualueet ovat minimissään esitetty kymmenen metrin levyisiksi ja pääkatu kahdenkymmenen metrin levyiseksi. Lisäksi katujen kääntöpaikoissa on otettu huomioon pelastuslaitoksen tarpeet.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on kommentoinut kaavan luonnosvaiheessa kaavan kaakkoiskulmassa olevien kahden omakotitontin huomioon ottoa kaavassa. Kaavaehdotusvaiheessa nämä alueet eivät enää sisälly kaavaan, joten niiden osalta ei kaavassa ole merkintää.

Museovirastolla ei ole ollut huomautettavaa asemakaavasta, joten siltä osin ei ole ollut tarvetta tehdä tarkistuksia.

Kaava-alueen eteläosassa oleva alueelle johtava pääkatu on sijoitettu alkuosastaan (eteläosastaan) idemmäksi, jotta alueen maanomistajien toive kadun siirtämisestä idemmäksi paremmin toteutuu. Alueellisten yhdistysten ja yksityisten maanomistajien toiveita on otettu huomioon kaavanlaatijan vastineissa esitetyllä tavalla. Vaatimukset kevyenliikenteen yhteyksistä alueen koilliskulmassa sekä alueen luoteiskulmassa on otettu huomioon (ks. edelliset kohdat).

Kaavan kyläesittelytilaisuudessa sekä luonnosvaiheen vastineiden käsittelyn yhteydessä keskustelua on erityisesti aiheuttanut kaava-alueen nimi. Esillä on ollut useita nimiä mm. Lövkulla nimestä johdettuja nimiyhdistelmiä. Käsittelyjen yhteydessä on todettu, että Raaseporin valtuusto on kaavatyötä käynnistäessään tehnyt selkeän päätöksen, että alueen nimi on Dönsby West. Tältä pohjalta alueen nimenä käytetään myös kaavaehdotusvaiheessa Dönsby West asemakaava.

Kaavanlaatijan vastineiden ja edellä kuvattujen muiden tarkennusten mukaisesti on laadittu Dönsby West asemakaavaehdotus, joka on päivätty 18.3.2011.

4.5.3 Kaavaehdotuksen käsittelyssä tulleet tarkistukset.

Asemakaavaehdotuksen (päiväys 18.03.2011) hallinnollisessa käsittelyssä yhdyskuntatekninen lautakunta palautti kaavan uudelleen valmisteluun (YKL 30.03.2011 § 104). Lautakunta päätti että alueen koilliskulmaan kaavassa osoitettu kevyenliikenteen yhteys, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) muutetaan yhteydeksi jolla ainoastaan jalankulku ja pyöräily on sallittu (pp). Lisäksi lautakunta päätti että alueen itäosaan on puisto-alueelle esitettävä paikka johon voidaan sijoittaa näköalatorni. Nämä tarkistukset on tehty kaavaehdotukseen ja ehdotus on päivätty 18.03.2011/12.04.2011. Samalla kaavamääräyksiin on lisätty puuttuva s-2 osa-alueen määräys.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Selostuksen lopussa on liite "Yleiskaavallinen tarkastelu", jossa on kuvattu ja tarkasteltu Dönsby West asemakaava-alueen roolia Raasepori Karjaa yhdyskuntarakenteessa. Tarkastelun yhteenvedon mukaan Dönsby Westin suunnitteleminen sijaitsee Pinjaisten ja Karjaan taajamien välillä, idässä. Alueen rakentuminen eheyttää omalta osaltaan alueen koko ajan tiivistyvää taajamarakennetta. Lisäksi suunnittelu edistää julkisen liikenteen toimintaa sekä kevyenliikenteen reittien käyttöä ja verkoston laajentumista alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelu ja toteuttaminen edistävät myös kaupungin omia väestönkasvullisia tavoitteita, ja toteuttaminen on linjassa kaupungin maankäyttöstrategian kanssa. Alueella ei ole suojelualueita tai suojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai kohteita eikä mitään suojelua edellyttäviä kohteita. Luontoselvityksessä on lisäksi todettu, että alueen rakentamisella ei ole oleellisia haitallisia vaikutuksia laajemman metsäalueen ekologiin yhteyksiin. Liikenteellisesti alueella on erinomainen sijainti. Dönsby West kaava-alueen kokoojakatu liittyy suoraan alueelliseen pääkatuun (Turuntie) joka taas liittyy maantiehen (maantie 111). Dönsby West kaava-alueen läpi ei ole tarvetta johtaa muiden alueiden päivittäistä liikennettä. Pääteiden varsille sijoittuu jo rakennettu kevyenliiken-

teen verkosto. Kaava-alueen läpi on suunniteltu yhtenäiset rakentamiselta vapaana säilyvien alueiden käytävät ja ulkoilureitistö.

5.2 Kaavan rakenne

Lähtökohtatavoitteiden mukaisesti kaava-alue on suunniteltu liikenteellisesti omana kokonaisuutenaan. Liikenteen selkärankana toimii alueen halki lounais-koillisuuntaisesti kulkeva asuinalueen kokoojakatu, joka päättyy suunnittelualueen koillisosiin. Katu myötäilee maastonmuotoja tehden nousuista loivempia. Uuden asuinalueen keskus sijoittuu kokoojakadun varrelle, alueen keskiosan tasanealueelle. Lövkullan rakennetun kyläalueen ja Dönsby West kaava-alueen väliset hätä- ja poistumistieyhteydet turvataan kevyenliikenteen väylällä Dönsby West alueen koillisosassa. Tonttikadut erkanevat kokoojakadusta (Graniittikatu) itä- ja länsisuuntiin noudattaen jouhevasti olemassa olevia maastonmuotoja.

Rakennuskortteleita on sijoitettu alueen etelärinteelle pienilmastollisesti edulliseen paikkaan, aluekeskuksen ympärille sekä alueen koillis- ja pohjoisosiin. Suunnittelualueen pohjoisosan tonteilta avautuu pitkä näkymä pohjoiseen aina viljelymaisemaan asti. Alueen länsiosassa, kalliorinteiden suojassa, on erillinen rakennuskorttelikonaisuus. Rakennuskorttelit on sijoitettu maastollisesti edullisiin paikkoihin, ja luontoselvityksessä mainitut arvokkaimmat luontokohteet ovat rakentamisen ulkopuolella. Rakennusmasojen sijoittelun ohjaamisella pyritään jäsentämään ja rajaamaan katutilaa.

Rakennuskortteleita ympäröivät laajat rakentamiselta vapaat alueet joissa ulkoilua on kaavassa ohjattu pääosin ohjeellisin merkinnöin. Ulkoilureitit yhdistävät viheralueita toisiinsa. Suoaluiden ja muiden herkempien luontokohteiden merkintää on tarkennettu /s-1 merkinnällä.

Kaava-alueen suunnittelua on havainnollistettu tarkemmin liitteenä olevilla havainnekuvilla.

5.2.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 50,16 ha.. Asuinalueista 12,17 ha on osoitettu erillispientalojen (AO) alueina ja 8,1164 ha asuinpientalojen (AP) alueina. Asuinalueita on osoitettu yhteensä 20,2886 ha. Omakotitontteja on yhteensä 96 kpl. AP alueille voidaan rakentaa joko erillispientalo-

ja, paritaloja tai rivitaloja. P alueelle voidaan sijoittaa päiväkotia ja muita julkisia palveluja. Viheralueita on yhteensä 21,31 ha eli lähes puolet kaava-alueen pinta-alasta (46,46 %). Katujen osuus on 5,926 ha. Tilastotiedot on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa taulukossa 1.

Kaavan keskiosaan on osoitettu AP alueita joilla rakentaminen voi olla tiiviimpää.

AO ja AP kortteleiden kokonaisuuskasmäärä tulee olemaan arviolta 400 asukasta. Asukasmäärä riippuu asuin- ja liiketilojen suhteesta ja asuintalotyyppien jakaumasta (erilliset pientalot/rivitalot) ja asuntokoosta.

5.2.2 Palvelut

Dönsby West alue tukeutuu palveluissa Karjaan keskusta-alueen palveluihin. Kaava-alueen keskelle varataan mahdollisuus päiväkodin rakentamiseen ja kaupallisille lähipalveluille (kioski, pienmyymälä, parturi-kampaamo jne).

5.2.3 Ekologiset lisäpiirteet

Dönsby West kaava-alueella kallio on kauttaaltaan hyvin lähellä maan pintaa. Tämä luo hyvät mahdollisuudet hyödyntää maalämpöä lämmitysenergian lähteenä. Maalämpöputkistot voidaan asentaa kallioon porattaviin porakaivoihin joko tonttikohteisesti tai rakennusryhmittäin yhteishankkeena.

Sadevesien poisjohtamisessa ja käsittelyssä hyödynnetään alueella olevia soistumakohtia ja maaperään imeyttämistä (niillä alueilla, joissa kallio ei ole lähellä maan pintaa). Sadevesien käsittelyratkaisuja tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa ja sen jälkeen tehtävissä tarkemmissa kunnallistekniikan suunnitelmissa.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Alueen laajat virkistysalueet ja viheryhteydet takaavat toimivan vapaa-alue ja viherverkoston. Rakennuskorttelit on sijoitettu maastollisesti edullisiin paikkoihin, ja luontoselvityksessä mainitut arvokkaimmat luontokohteet ovat pääosin kokonaan rakentamisen ulkopuolella.

Lövkullan ja Dönsbyn nykyisen asemakaava-alueen sekä uuden asemakaava-alueen väliin on jätetty yhtenäinen vapaa-alue/vihervyöhyke, joka toimii sekä suojaviheralueena kahden asuinalueen välillä että yhdistävänä viher- ja ulkoiluyhteytenä taajamarakenteen sisällä.

Asemakaavan perusrakenne ohjaa jo hyvin pitkälle rakennusten sijoittumisen alueella. Rakentamisen laatu turvataan rakentamistapaohjeilla.

5.4 Aluevaraukset

Rakennusten massoitteesta, sijoittelusta, materiaaleista, väryksestä, kattomuodoista ja rakennustavasta sekä tonttien ja piha-alueiden käsittelystä annetaan tarkentavat ohjeet rakentamistapaohjeissa.

Aluevaraukset on tarkemmin esitetty taulukossa 1.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maisemalliset vaikutukset, viheralueet ja kulttuurihistoria sekä muinaismuistot

Suunnittelualueella rakentaminen sijoittuu pääasiassa siten että kallioiden ja mäkialueiden lakialueet jäävät rakentamiselta vapaiksi alueiksi. Alueella on harvennushakkuiden jäljiltä säilynyt riittävästi puustoa, joka edesauttaa rakentamisen sopeuttamista ympäristöön siten, ettei rakentaminen häiritsevästi erotu kaukomaisemassa. Alueen toteutuksella ei ole suurta vaikutusta maisemakuvaan. Pohjoisrinteen tonteilla on pitkä näkymä pohjoiseen viljelymaisemaan, mikä vastavuoroisesti voi tarkoittaa vähäistä muutosta Smedsbyn kylän maisemakuvassa etelään päin katsottaessa. Etäisyys on kuitenkin pitkä, joten maisemallisten vaikutusten voidaan katsoa olevan pieniä. Nykyistä Lövkullan ja Dönsbyn asuinalueita vasten on jätetty suojaava vihervyöhyke, mikä minimoi uuden asuinalueen maisemalliset vaikutukset olemassa oleviin asuinalueisiin nähden. Alueen muinaisranta eli pirunpelto sijoittuu VP/s – alueelle.

Kaava-alueita kuvaavat laajat viheralueet, joita yhdistää luonteva ulkoilupolkuverkosto. Luontonselvityksen mukaiset erityiskohteet, esimerkiksi osa-alue 7: laaja, karu kallioalue, on jätetty lähes kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Alueet on tarkoitettu hoitaa luonnonmukaisina puistometsinä eikä niihin kohdistu erityisiä rakenta-

mistoimenpiteitä. Polkuverkoston on tarkoitus myös muodostua luonnonmukaisesti.

Vesihuolto

Koko alue liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäri- verkostoon ja näiltä osin kaavaratkaisu on vaikutuksiltaan mahdollisimman kestäväällä pohjalla. Alueen kunnallistekniikan toteuttamistapoja tutkitaan kaavatyön yhteydessä.

Tiestö-kadut

Alueen kadut on suunniteltu siten että katuprofiilit sulautuvat mahdollisimman hyvin ympäröivään maastoon. Maasto on huomattavien korkeuserojen ja kallioiden johdosta haastava, ja se määrittelee pitkälti katuverkoston rakenteen. Useammassa kohtaa joudutaan suorittamaan myös louhintoja.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Suunnittelualueen keskiosasta on Karjaan ydinkeskustaan matkaa 1,5 km. Karjaan keskustaan on hyvät kevyenliikenteen yhteydet, joista maisemallisesti edustavin on suoraan Mustionjoen yli kevyenliikenteen siltaa pitkin johtava reitti. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Lövkullan asemakaava-alueeseen, joten kaavan toteuttaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntarakenteen hajoamista.

Dönsby Westin kaava-alueen toteuttaminen tukee Raaseporin Karjaan alueen kaupallisten palvelujen käyttöä ja kehittämistä. Kunnallisten palvelujen saavutettavuus säilyy sillä tasolla kuin se on tälläkin hetkellä Raaseporissa.

Talous

Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat kaavan toteuttamisesta, ja kaupungin ja maanomistajan kesken laaditaan sopimus alueen toteuttamisen kustannusjaosta. Merkittävin koituvaa rakentamisvaiheen kustannuserä on katujen ja vesihuoltoverkoston sekä muun kunnallistekniikan rakentaminen.

Sosiaaliset vaikutukset

Dönsby Westin kaava-alueen toteuttaminen tukee Raaseporin Karjaan alueen asukasäärän kehitystä kaupungin toivomalla tavalla. Alueen toteutuminen tuo alueelle uusia lapsiperheitä. Laajojen vapaa-alueiden ja ulkoilureitistöjen

vuoksi alueen toteuttaminen sallii edelleen sen ulkoilu- ja virkistyskäytön.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriökohteita. Turuntie ja Karjaan läntinen ohikulkutie aiheuttavat vähäistä liikennemelua suunnittelualan etelä- ja länsipuolella, mutta liikenneväylien etäisyyden ja vaihtelevan topografian ansiosta melu ei aiheuta häiriötä asuinalueille.

Alueella on kallioperä lähellä maanpintaa ja monin paikoin myös näkyvissä. Katujen ja vesihuollon rakentamisen yhteydessä aiheutuu räjäytyksistä ja muusta kunnallistekniikan rakentamistoimenpiteistä melua joka kuitenkin rajoittuu pääosin kunnallistekniikan rakentamisvaiheeseen ja tonttien esirakentamiseen. Ydinkeskustan alueella on perusteltua suorittaa katujen louhinnan yhteydessä myös tonttien esirakentamista varten tarvittavat louhinnat. Louhintoja kohdistuu pääosin kortteliin 301 ja 302 sekä kortteleissa 305-307 Graniittikatuun, Kiillekatuun ja Gneissikatuun rajoittuvilla tonttien osilla.

Yhteenveto

Dönsby Westin asemakaava-alueen toteuttaminen on arvioitavien tekijöiden osalta pääsääntöisesti merkittävästi positiivinen hanke. Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, alueella ei ole suojelua edellyttäviä luontokohteita eikä kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia suojelukohteita tai muinaisjäännöksiä. Alueella on mielenkiintoinen topografia ja riittävä puusto, jotka omalta osaltaan luovat hyvät puitteet miellyttävän ja monimuotoisen asuinalueen kehittämiseksi. Puistojen ja viheralueiden määrä on erityisen merkittävä ja ne on otettu suunnittelussa hyvin huomioon alueen viher-/vapaa-alueverkoston toiminnallisina osina. Vaativasta topografiasta ja maaperäolosuhteista huolimatta alue on mahdollista saada kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa yksityiskohtaisempi rakentamisen arkkitehtoninen ja ympäristökuvallinen ohjaus tulee perustumaan suurelta osin havainnekuviin ja erityisesti ehdotusvaiheen jälkeen laadittaviin rakentamistapaohjeisiin. Kaavakartalla on esitetty mm. ohjeellinen tonttijako, istutettavia alueita, liittymiskiellot, ja kerrosluvut. Kaavamääräyksis-

sä on alueen lounaisosan kortteleissa määrätty julkisivumateriaaliksi pääosin puu ja länsi-/luoteisosassa kivimateriaali.

5.7 Nimistö

Katujen nimistö pohjautuu alueen kallioiseen luonteeseen esim. Graniittikatu ja Gneissikatu. Lisäksi katunimistössä on huomioitu muinaisrannan kiviröykkiö, lohkarealueet ja koillisosan vanha kivilouhoskuoppa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa havainnollistamaan on laadittu erillinen havainnekuva koko alueesta, Liite 9: Havainnekuva. Havainnekuvasssa on tutkittu korttelialueiden ja tonttien rajausta. Erityisesti on tarkasteltu rakennusten sijoittumista topografialtaan vaihtelevaan maastoon ja pyritty muodostamaan mittakaavaltaan miellyttäviä katutiloja.

Asemakaavakartan ja määräysten lisäksi alueen rakentamisen tarkempaa ohjausta varten laaditaan rakentamistapaohjeet. Tarkoituksena on hyödyntää mahdollisimman hyvin maaston erikoispiirteet tonteilla ja tuoda mahdollisuuksien mukaan maastoelementit (kallioreunat, kalliota-santeet..) osaksi talo-/asuntosuunnittelua.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Suunnittelualaue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Alueen toteuttaminen alkaa kokoojakadun ja siihen mahdollisesti liittyvien kunnallisteknisten linjojen rakentamisesta, sillä katu toimii ainoana yhteytenä alueelle. Ensimmäisiä toteutettavia rakennuskortteleita lienevät etelärinteen AO-1, AP-2 ja AO-3 – korttelit. Keskusalue rakentuu tarpeen mukaisesti, todennäköisesti kuitenkin muuta aluetta myöhemmin. Kunnallisteknisiä suunnitelmia laaditaan kaavatyön yhteydessä.

Ydinkeskustan alueella on perusteltua suorittaa katujen louhinnan yhteydessä myös tonttien esirakentamista varten tarvittavat louhinnat. Louhintoja kohdistuu pääosin kortteliin 301 ja 302 sekä kortteleissa 305-307 Graniittikatuun, Kiillekatuun ja Gneissikatuun rajoittuvilla tonttien osilla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

Espoo 18.03.2011/12.04.2011

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI