



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailu**

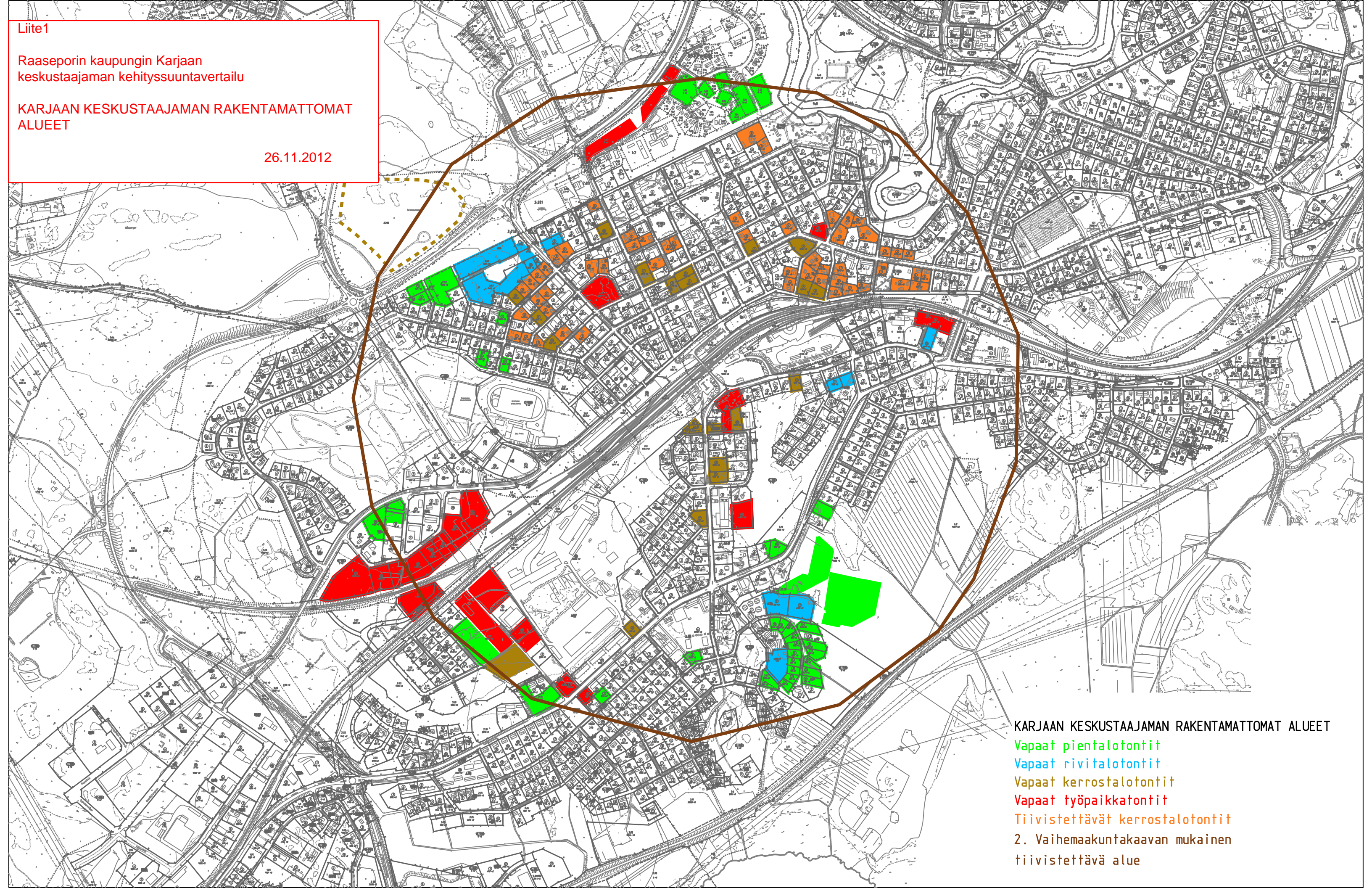
**Alustava luonnos 28.09.2012  
26.11.2012**

Liite1

Raaseporin kaupungin Karjaan  
keskustaaajaman kehityssuuntavertailu

KARJAAN KESKUSTAAJAMAN RAKENTAMATTOMAT  
ALUEET

26.11.2012



KARJAAN KESKUSTAAJAMAN RAKENTAMATTOMAT ALUEET

Vapaat pientalotontit

Vapaat rivitalotontit

Vapaat kerrostalotontit

Vapaat työpaikkatontit

Tiivistettävät kerrostalotontit

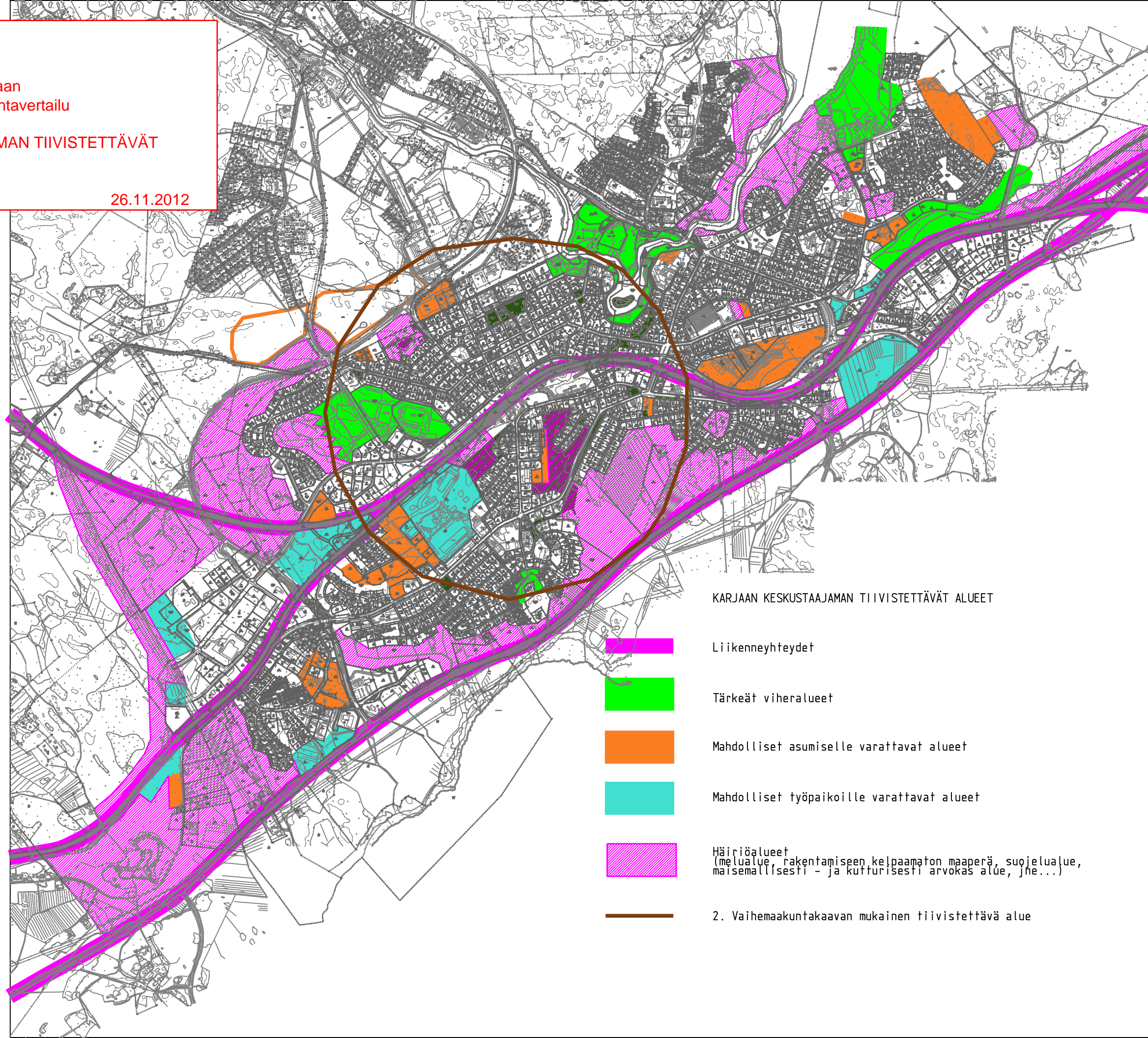
2. Vaihemaakuntakaavan mukainen  
tiivistettävä alue

Liite 3

Raaseporin kaupungin Karjaan  
keskustaajaman kehityssuuntavertailu

KARJAAN KESKUSTAAJAMAN TIIVISTETTÄVÄT  
ALUEET

26.11.2012



KARJAAN KESKUSTAAJAMAN TIIVISTETTÄVÄT ALUEET

Liikenneyhteydet

Tärkeät viheralueet

Mahdolliset asumiselle varattavat alueet

Mahdolliset työpaikoille varattavat alueet

Häiriöalueet  
(melualue, rakentamiseen kelpaamaton maaperä, suojelualue,  
maisemallisesti - ja kulttuurisesti arvokas alue, jne...)

2. Vaihemaakuntakaavan mukainen tiivistettävä alue



# 1 Raportin sisällysluettelo

1 Raportin sisällysluettelo .....	1
2 Lähtökohdat ja tavoitteet .....	2
3 Keskustan tiivistäminen .....	3
3.1 Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet.....	4
3.2 Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet .....	4
3.3 Suuntaa-antava mitoituskalkelma ja johtopäätökset .....	4
4 Kehitettävät alueet .....	5
4.1 Karjaan läntinen taajama (Karis västra tätort) .....	5
4.2 Lappträsket - Gålisjö .....	6
4.3 Köpskog - Stenåker - Forsby .....	6
4.4 Osmundsböle - Sannäs.....	6
4.5 Kehitettävien alueiden vertailu ja johtopäätökset .....	7
5 Liitteet .....	7

---



## 2 Lähtökohdat ja tavoitteet

Raaseporin kaupungin alueella on kolme suurempaa kaupunginosaa Tammisaari, Karjaa ja Pohja. Kaupungin strategiassa on määritetty 0.5 %:n vuotuinen asukasmäärän kasvu, joka tarkoittaa Karjaan alueelle noin 200 asukasta vuosittain. Tähän tavoitteeseen pääseminen edellyttää Karjaalla uusien alueiden aktiivista kaavoittamista. Karjaan alueella pientalotonttien kysyntä on tällä hetkellä huomattavasti suurempaa kuin tonttien tarjonta. Alueen asemakaavoitetut alueet ovat suurimmaksi osaksi toteutuneet, eikä kaupungilla ole riittävää tonttitarjontaa.

Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksymässä toimenpideohjelmassa todetaan, että kaupunkiin tapahtuva muuttoliike saadaan kasvamaan uusia alueita kaavoittamalla. Kaavoittamisen tavoitteena on tuottaa mahdollisimman monipuolinen asunto- ja tonttitarjonta, sisältäen myös vuokra- ja senioriasumisen muodot. Tavoitteena on tonttivarannon kasvattaminen, jotta rakentamista ja ennen kaikkea palvelurakentamista pystytään paremmin ennakoimaan ja ohjaamaan.

Yhdyskuntarakenteen kehittämisen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset asumiselle, joka tarjoaa mahdollisuudet kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen hyödyntämiselle. Lisäksi tavoitteena on kehittää Karjaan rautatieaseman liityntäpysäköintialuetta ja huomioida sen saavutettavuus uusia asuntoalueita suunniteltaessa.

### **Keskustan tiivistäminen**

Uudenmaanliiton valmistelemissa toisen vaiheen maakuntakaavan tavoitteissa on ensimmäisenä kohtana mainittu alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Näissä tavoitteissa ensisijaiseksi nousevat toimivat liikenneverkostot, jossa painotus on joukkoliikenteen saavutettavuudella sekä taajamatoiminta-alueiden supistaminen tai toteuttamisen vaiheistus. Virkistysmahdollisuuksien saavutettavuus ja ekologiset verkostot ovat olleet myös mukana tavoitteissa. Nähtävänä olleessa kaavaehdotuksessa Raaseporissa Karjaan keskustan alueelle on annettu tiivistettävä taajamatoimintojen alue -merkintä. Maakuntakaavan tavoite tiivistää yhdyskuntarakennetta on huomioitu selvittäessä Karjaan keskusta-alueen asukaskasvutavoitteiden edellytyksiä. Keskustan tiivistäminen esitellään omana ns. 0+ vaihtoehtona, koska sen tuloksista johtuen on myös selvitetty muita kasvusuuntavaihtoehtoja asukasmäärän kasvun mahdollistamiseksi alueella. Keskustan tiivistämisen tarkastelu ei ole suoraan vertailukelpoinen muiden selvitettyjen kehityssuuntien kanssa, vaan se tulisi nähdä näitä täydentävänä rinnakkaisvaihtoehtona, erityisesti yhtiömuotoisen ja tiiviimmän asuinrakentamisen osalta.

---



## Taajama-alueen laajentaminen ja uusien alueiden yleiskaavoittaminen

Karjaan keskustan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Uuden osayleiskaavan laatimisen pohjaksi on tehty kehityssuuntavertailu. Karjaan alueella on vertailtu neljää eri kehityssuuntavaihtoehtoa:

1. Karis västra tätorten
2. Läppträsket - Gålisjö
3. Köpskog - Stenåker - Forsby
4. Osmundsböle - Sannäs

Tavoitteena on asemakaavoittaa alueet myöhemmin lähinnä asumiselle. Alueita vertailtiin mm. maakuntakaavan, rakentamiskelpoisuuden, liikenteellisten olojen, palveluiden saavutettavuuden, ympäristön häiriötekijöiden, olemassa olevan kunnallistekniikan, virkistysmahdollisuuksien ja suojeluarvojen suhteen. Vertailusta on laadittu erillinen taulukko sitä selventävine liitekarttoineen. Liikenteellisiin oloihin tullaan perehtymään erillisenä osa-alueena.

### **Liikenteelliset lähtökohdat ja liikennejärjestelmä** (Täydennetään myöhemmin)

Kehitettävät alueet tukeutuvat pääosin Karjaan keskustaaajaman joukkoliikenneasemiin. Niitä ovat Karjaan rautatieasema ja Karjaan linja-autoasema. Kehitettäviltä alueilta matkaa näille asemille on vähimmillään alle kilometri ja enimmillään kuusi kilometriä. Asemilla on erittäin hyvät liityntäpysäköintimahdollisuudet sekä yksityisautoille, että polkupyörille.

## **3 Keskustan tiivistäminen**

Karjaan keskustan aluetta on tarkasteltu suunnilleen siltä alueelta, joka on toisen vaiheen maakuntakaavaehdotuksessa merkitty tiivistettävänä taajamatoimintojen alueena. Merkintää on täsmennetty määräyksissä siten, että aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamaa tehokkaammin rakennettavana alueena. Tiivistettäessä on kiinnitettävä myös erityistä huomiota alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen. Nämä täsmennykset on valittu perusteiksi keskustan tiivistämismahdollisuuksia selvittäessä.

Karjaan keskustan aluetta on tutkittu kahdelta eri kannalta, joissa tavoitteena on ollut selvittää Raaseporin kaupungin strategisen kasvun mahdollistaminen Karjaan alueella. Ensin on tarkasteltu tiivistettävän alueen voimassa olevien kaavojen vapaita rakennuspaikkoja ja toiseksi Karjaan taajamaa laajemmalta alueelta etsien sopivia asemakaavoituksella tiivistettäviä alueita.

---



### 3.1 Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet

Karjaan keskustassa on tarkasteltu toisen vaiheen maakuntakaavaehdotuksen mukaiselta tiivistettävältä alueelta voimassa olevien kaavojen vapaita rakennuspaikkoja. Vapaat rakennuspaikat on ryhmitelty kerrostalo-, omakotitalo, rivitalo ja työpaikka-alueisiin. Lisäksi alueelta on erotettu voimassa olevien kaavojen mukaiset kerrostaloalueet, joissa on jo olemassa muita rakennuksia kuin kerrostaloja.

### 3.2 Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet

Karjaan taajamaa on tarkasteltu laajemmalla alueella etsien sopivia asemakaavoituksella tiivistettäviä alueita. Alueelta on etsitty asumiseen - ja työpaikkarakentamiseen soveltuvia alueita ja rajattu pois viheralueet sekä erilliset häiriöalueet, jotka ovat esimerkiksi liikennealueita, melualueita, suojelualueita, rakentamiseen soveltumattoman maaperän tai kulttuurimaiseman kannalta tärkeitä alueita

### 3.3 Suuntaa-antava mitoituslaskelma ja johtopäätökset

#### Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet

Voimassaolevien kaavojen mukaisten vapaiden tonttien kerrosneliöiden johtopäätöksissä on otettu huomioon vain ne olemassa olevat vapaat rakennuspaikat, jotka ovat mahdollisia asumiselle varattavia alueita myös tiivistettävien alueiden selvityksessä, ts. eivät esim. sijaitse melualueella.

Rakentamattomat kerrostalotontit:	15.000 k-m <sup>2</sup>	<b>300 as.</b> (50 m <sup>2</sup> /as.)
Rakentamattomat työpaikkatontit:	27.000 k-m <sup>2</sup>	
Rakentamattomat omakotitontit	13.000 k-m <sup>2</sup>	<b>160 as.</b> (80 m <sup>2</sup> /as.)
Rakentamattomat rivitalotontit	6.000 k-m <sup>2</sup>	<b>100 as.</b> (55 m <sup>2</sup> /as.)

Tehdyn selvitystyön perusteella on nähtävissä, että yksittäisiä rakentamattomia tontteja löytyy sieltä täältä Karjaan alueelta. Kerrostalojen osalta varantoa saattaa olla strategian mukaisen asukasmäärän kasvun takaamiseen lyhyellä tähtäimellä, mutta rakennuspaikkojen ja tonttitarjonnan monipuolisuus on olematonta. Kasvun ohjaaminen esimerkiksi joukkoliikenteen ja muun palvelutarjonnan parantamiseksi ja turvaamiseksi alueen sisällä on myös haasteellista vapaan tonttitarjonnan ollessa alueella hajallaan.

#### Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet

Asuinrakentamiselle varattavat alueet (AO, AP, AR, AK)

Kaikki alueet yht. 50 ha (liitekartan 3 ruskeat alueet)

Rakentamiseen kelpaavaa maata arvioitu noin puolet => 25 ha

Tonttimaata yht. (1/3 koko alueesta) => 7,5 ha, josta saadaan

3,75 ha (AK)

3,75 ha (AO, AP)



AK:	e=0,5	19 000 k-m <sup>2</sup>	<b>380 as.</b> (50 m <sup>2</sup> /as.)
AO ja AP:	e=0,25	9 375 k-m <sup>2</sup>	<b>100 as.</b> (80 m <sup>2</sup> /as.)

Mitoitus yhteensä:

Kun lasketaan yhteen rakentumattomien sekä tiivistettävien alueiden varanto saadaan omakotivaltaisten pientaloalueiden lukemaksi noin 22 000 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa noin **50-100 tonttia (n. 200 asukasta)**.

Selvitystyössä pientalorakentamiseen mahdolliset löydettyt alueet ovat kooltaan melko pieniä, eivätkä ne tule toteutuessaan turvaamaan Raaseporin kaupungin strategian mukaista asukasmäärän kasvua kuin muutamaksi vuodeksi eteenpäin.

Kerrostalotuotannon ja muun yhtiömuotoisen rakentamisen varanto pystytään mahdollisesti turvaamaan muutamaksi vuodeksi eteenpäin.

Rakennuspaikkojen ja tonttitarjonnan monipuolisuuden takia tulisi keskustan ulkopuolelta löytää isompia yhtenäisiä asemakaavoitettavia alueita. On huomioitavaa, että tiivistämiseen soveltuvien alueiden rakentuminen edellä mainitussa laajuudessa on epätodennäköistä, johtuen mm. maanomistuksesta.

## 4 Kehitettävät alueet

Vertailussa mukana olevat, tulevaisuudessa mahdollisesti kehitettävät alueet, on valittu mahdollisimman laajasti ja eri puolilta Karjaan keskustaa. Kuitenkin niin, että ne ovat mahdollisimman lähellä keskustaa muodostaen sujuvan jatkeen keskustan asemakaavoitetulle alueelle.

### 4.1 Karjaan läntinen taajama (Karis västra tätort)

Alue sijaitsee noin neljän kilometrin päässä Karjaan keskustasta länteen. Aluetta rajaa pohjoisessa Karjaan vanha kaupunginraja, idässä Karjaan ohikulkutie, etelässä VT 25 ja lännessä Svedjan kylänraja ja Raaseporin kaupungin maanomistusraja.

Alue on yhteydessä Karjaan keskustan asemakaavoitettuun alueeseen. Alueen itäisin osa on asemakaavoitettua aluetta.

Alueella tulevaa kehittämistä tukevia hankkeita ovat mm. Bäljarsin alueen kaupallinen kehittäminen ja Hankoradan tasoistestysten poisto.

Alueelle saisi toteutettua kasvun tarvitseman tonttivarannon 2020-luvulle saakka.

Alueella on toimiva vesihuolto- ja joukkoliikenneverkko.

---





#### 4.2 Läppträsket - Gålisjö

Alue sijaitsee noin kolme kilometriä Karjaan keskustasta kaakkoon. Aluetta rajaa pohjoisessa VT 25, idässä KT 51, etelässä kylätiet ja kiinteistörajat sekä lännessä Läppträsket.

Alue on liikenteellisesti ja maisemallisesti hieman irrallaan Karjaan keskustasta VT 25:n rajatessa alueen pohjoisessa. Karjaan keskusta ja alue jäävät eri puolille tietä.

Alueella ei ole tiedossa tulevaan alueen kehittämiseen vaikuttavia hankkeita.

Alue on maastoltaan sekä sijainniltaan suhteessa Karjaan keskustaan erittäin haasteellinen kaavoitettava asuinalueiksi. Alue on myös Läntisiltä osilta kokonaan maakuntakaavan mukaan kulttuuriympäristön- ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, sekä laajoja valtakunnallisesti merkittäviä luontokohteita.

#### 4.3 Köpskog - Stenåker - Forsby

Alue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Karjaan keskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä jo rakennettuihin Stenåkerin ja Pentbyn alueisiin, etelässä Karjaan keskustan asemakaavoitettuun alueeseen ja lännessä Turkurataan.

Alue sijaitsee entisen Pohjan kunnan puolella aivan vanhan kunnanrajan tuntumassa.

Alueella on voimassaolevia asemakaavoja, jotka ovat jo ainakin osittain vanhentuneet.

Alueella ei ole tiedossa hankkeita, jotka vaikuttaisivat suoraan alueen kehittämiseen. Lähitöllä on tekeillä Billnäsin ruukin asemakaavan muutos, joka tulee vaikuttamaan positiivisesti koko lähialueen kehittymiseen.

Kehitettävän alueen maanomistussuhteet ovat erittäin haasteelliset, mikä vaikeuttaa alueen hyödyntämistä asuinalueiksi tulevaisuudessa.

#### 4.4 Osmundsböle - Sannäs

Alue sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Karjaan keskustasta itään. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä paikallisteihin ja kiinteistörajoihin, etelässä Lohjarataan ja lännessä Karjaan keskustan asemakaavoitettuun alueeseen ja Kirkkojärveen.

Alueen tulevaan kehittämiseen suoraan vaikuttavia hankkeita on Sannäsin alueen kunnallistekniikan kehittäminen.

Alue on kiinni Karjaan keskustan asemakaavoitetussa alueessa. Tämän kaava-alueen tuntumaan saisi sijoitettua muutama kymmenen asuinpientalotonttia. Muuten alueen hyödyntäminen asumiseen on haasteellista sekä maastoltaan, että

---



maanomistussuhteiltaan. Alue on myös lähes kokonaan maakuntakaavan mukaan kulttuuriympäristön- ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

#### 4.5 Kehitettävien alueiden vertailu ja johtopäätökset

Alueiden vertailu on tehty liitteenä olevassa taulukossa. Ominaisuuksia on vertailtu asteikolla - - , 0 , + +

Tuloksia ei ole laskettu yhteen, koska kaikki tulokset eivät ole vertailukelpoisia.

Tehtyjen vertailujen perusteella Karis västra tätorten -alue tarjoaisi parhaan kehityssuunnan Karjaan keskustaajaman kehittämiseksi.

Alue erottuu muista vertailuista alueista eniten edukseen liikenteellisten olosuhteiden, maaperän, alueen sijainnin, alueen vetovoimaisuuden sekä kunnallisteknisten valmiuksien puolesta.

## 5 Liitteet

### Keskustan tiivistäminen:

1. Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet -kartta
2. Karjaan keskustaajaman rakentamattomat alueet -laskentataulukko
3. Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet -kartta
4. Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet -arviolaskelma

### Kehitettävät alueet:

1. Aluekartta
  2. Vertailutaulukko karttaliitteineen
    - a) Maaperäkartta (täydennetään myöhemmin)
    - b) Aluekohtaiset kartat (4kpl)
    - c) Raaseporin kaupungin maanomistuskartta
    - d) Liikennekartta
    - e) Joukkoliikennekartta (täydennetään myöhemmin)
    - f) Etäisyyskartta
    - g) Palveluiden saavutettavuus kartta
    - h) Ote maakuntakaavasta
-

## Karjaan keskustaajaman tiivistettävät alueet

Asuinrakentamiselle varattavat alueet (AO, AP, AR, AK)

**Kaikkialueet yht: 50 ha**

Rakentamiseen kelpaavaa maata noin puolet: 25 ha

Tonttimaata yht (1/3 koko alueesta): 7,5 ha

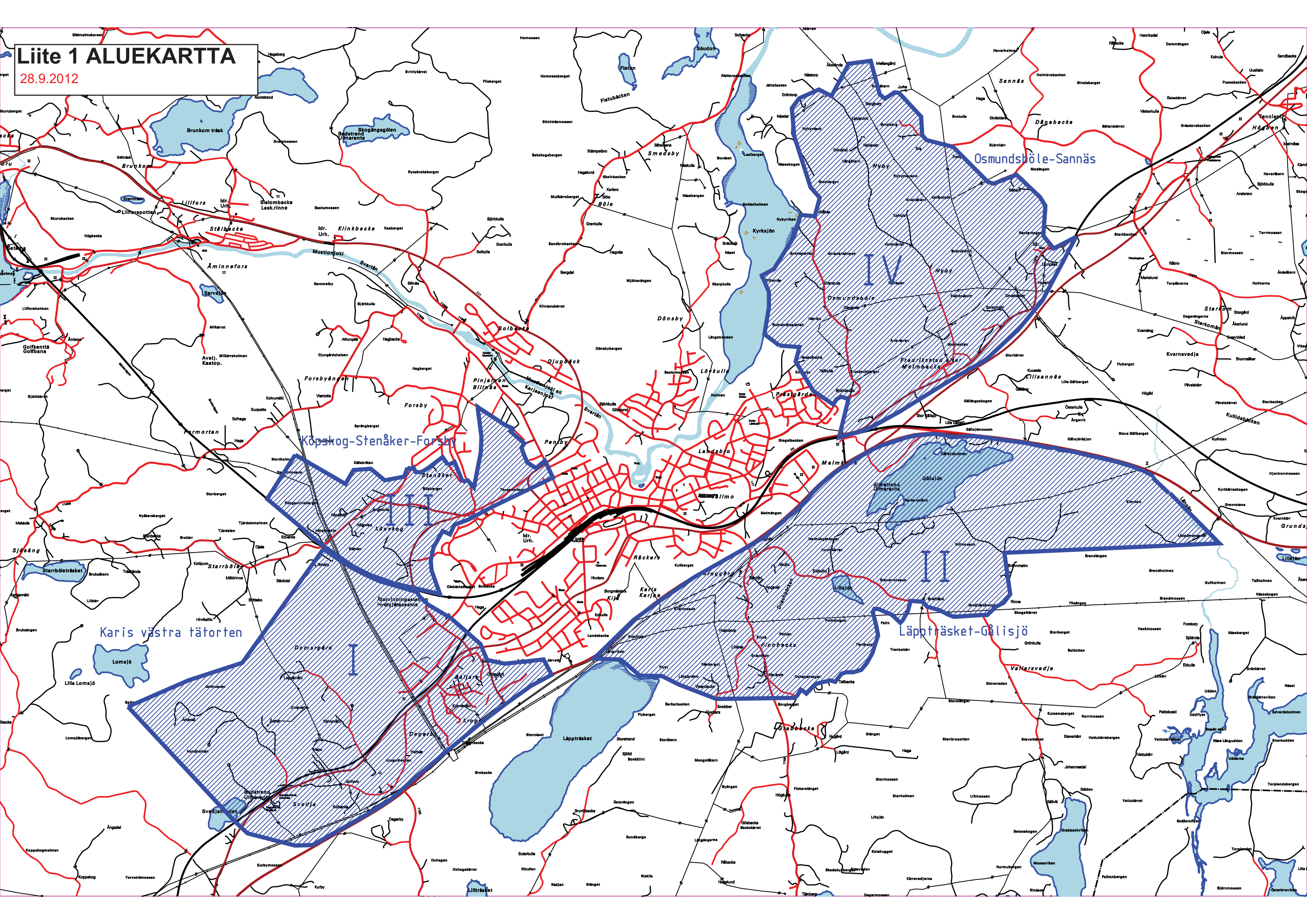
**3,75 ha AK**

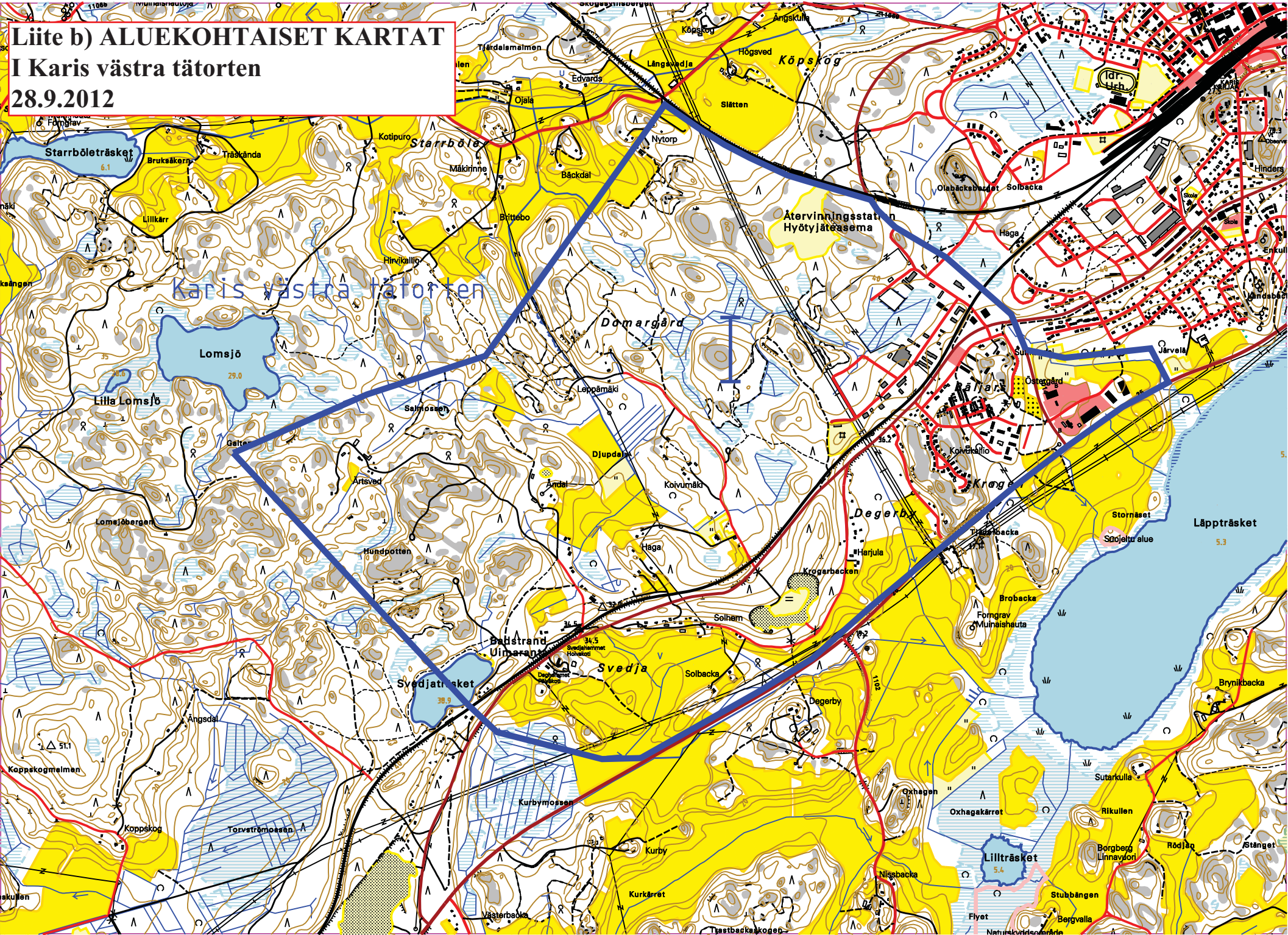
**3,75 ha AO, AP**

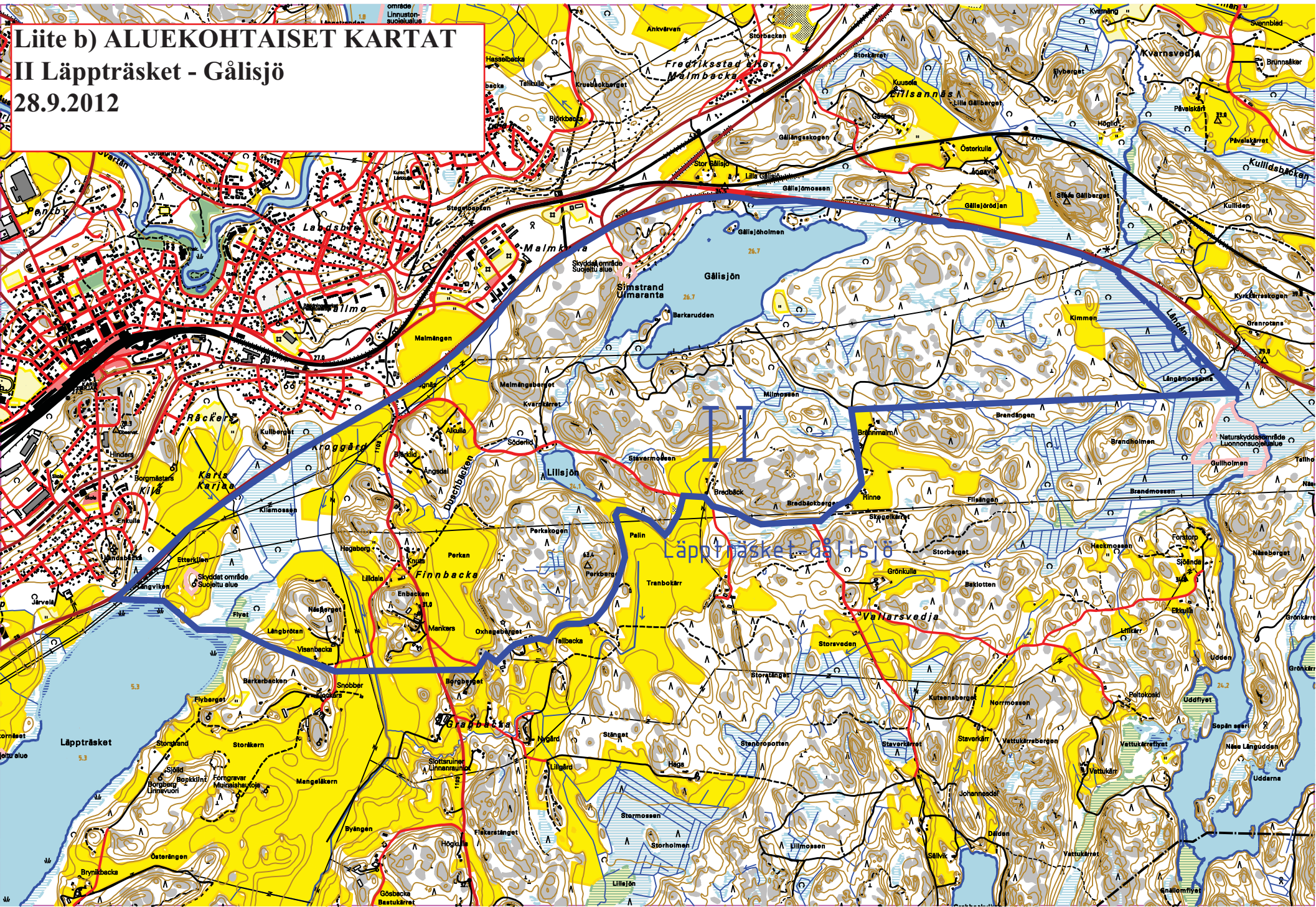
<b>AK</b>	<b>e=0,5</b>	<b>19000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>380 as. (50 m<sup>2</sup>/as.)</b>
<b>AO, AP</b>	<b>e=0,25</b>	<b>9375 k-m<sup>2</sup></b>	<b>100 as. (80 m<sup>2</sup>/as.)</b>

# Liite 1 ALUEKARTTA

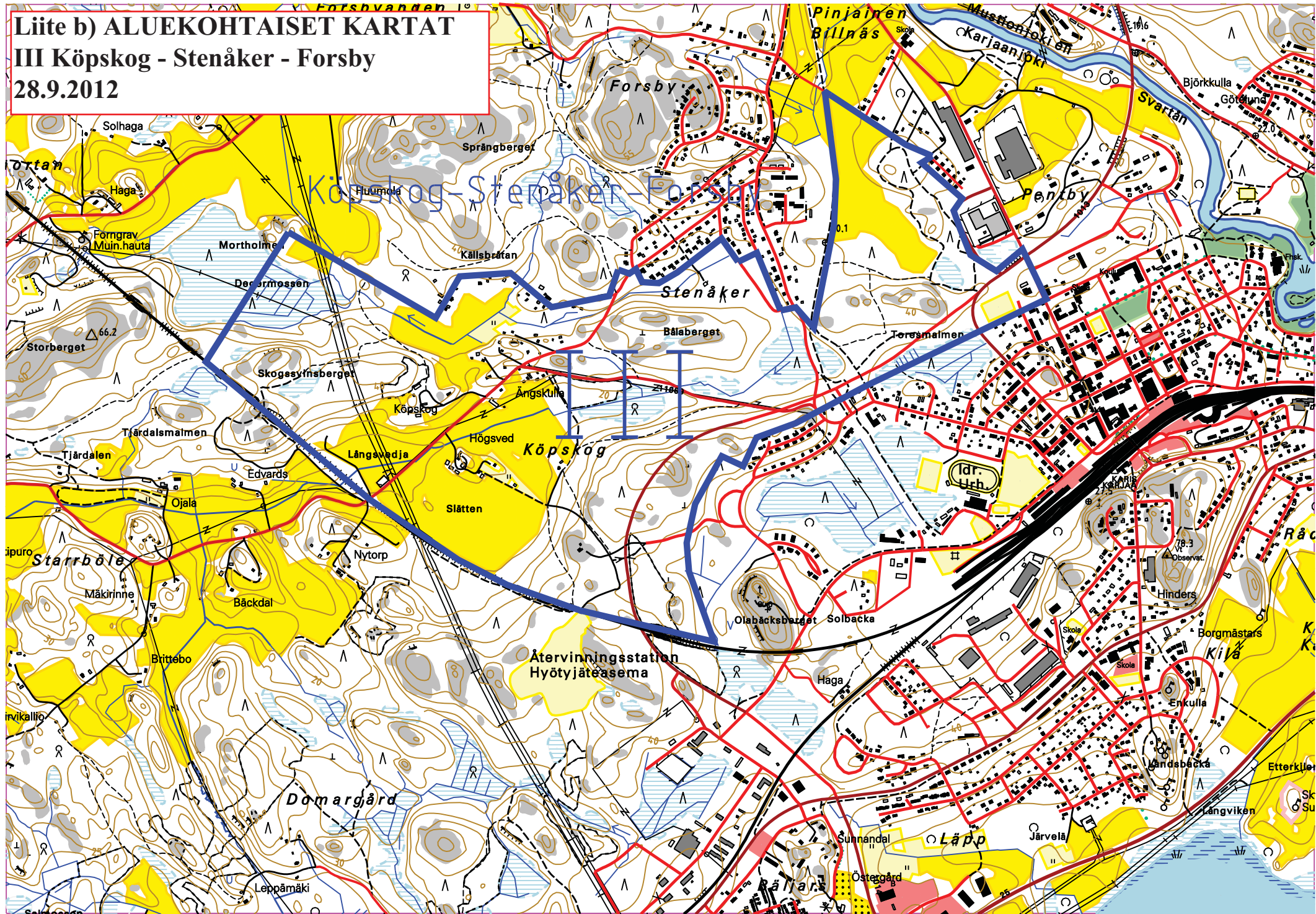
28.9.2012



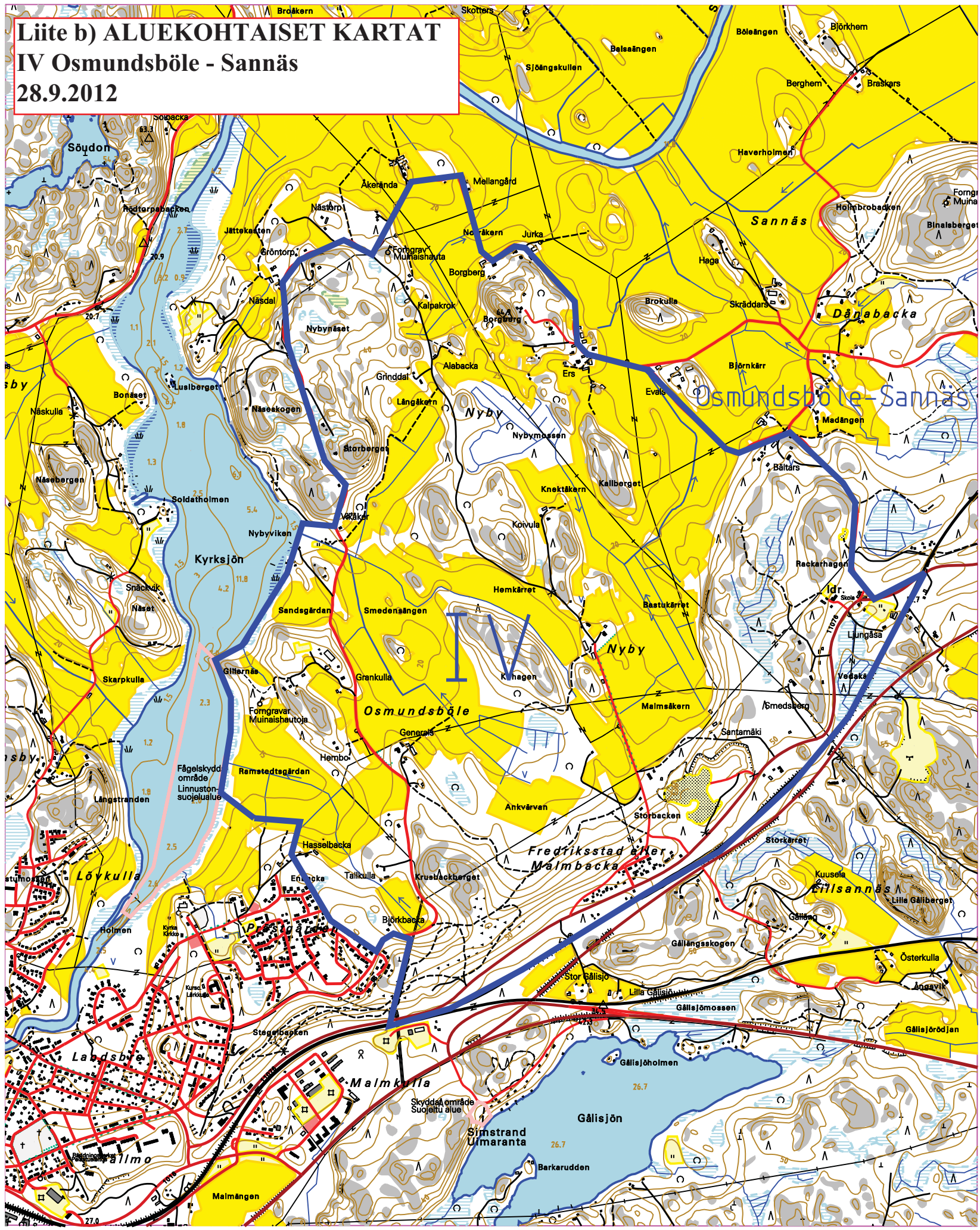




**Liite b) ALUEKOHTAISET KARTAT**  
**III Köpskog - Stenåker - Forsby**  
**28.9.2012**



**Liite b) ALUEKOHTAISET KARTAT**  
**IV Osmundsböle - Sannäs**  
**28.9.2012**





Liite c) RAASEPORIN  
KAUPUNGIN  
MAANOMISTUSKARTTA  
28.9.2012

