



# RASEBORG RAASEPORI

## Matkakeskuksen alue Karjaalla

### Asemakaavan muutos

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



Kuvassa suunnittelualue osoitettu punaisella 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. Alueen voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista alueen uudistamista Karjaan matkustajaliikenteen tarpeisiin.

## 3. Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Karjaan keskustassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Ratakatu ja etelässä rautatiealue. Lännessä alue rajautuu Axxell:n koulurakennukseen ja idässä Lidl:n parkkialueeseen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 51 voimassa olevien asemakaavojen katu-, rautatie-, yleisen pysäköinnin- ja liikerakennusten korttelialueita. Kaava-alueeseen kuuluu osia kiinteistöstä 710-401-1-1 ja tontista 710-51-54-1.

## 4. Tavoitteet

Kaavamuuoksen keskeisin tavoite on alueen asemakaavojen muuttaminen, jotta mahdollistetaan Karjaan matkustajaliikenteen sujuvoittaminen ja saavutettavuuden parantaminen.

Kaavalla muutetaan LR -alue (rautatie alue) ja LP -alue (yleinen pysäköintialue) katualueiksi. Lisäksi katualuetta laajennetaan mahdollisimman lähelle junaraiteita ja alueen itäosassa kavennetaan korttelissa 54 tontin 1 parkkialuetta noin neljän metrin leveydeltä, alueen liikennejärjestelyiden parantamiseksi.

## 5. Suunnittelun lähtökohdat

### Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta.

Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan pohjavesialueella.



## 2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 30.10.2014.

Keskustatoimintojen alueen merkintä on 2. vaihemaakuntakaavassa kumottu ja se on korvattu uudella keskustatoimintojen merkinnällä. Karjaan keskustan alueelle on vaihemaakuntakaavassa lisätty myös tiivistettävän alueen merkintä. Kaavoitettava alue sijaitsee 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.

## Yleiskaavat

Kaavoitettava alue kuuluu Keskustan yleiskaavaa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.2.1987. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaava-alue on kaavassa osaksi keskustatoimintojen aluetta ja osaksi rautatiealuetta. Ratakatu on merkitty päätieksi.

Kaava-alue kuuluu myös Karjaan keskustan osayleiskaavaan, joka on vahvistettu Uudenmaan Ympäristökeskuksessa 1.10.1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Karjaan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty katu- ja rautatiealueiksi.

## Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 2 erillistä asemakaavaa.

- 230-100 (20.6.2005)
- 113-100 (6.7.1977)

## Rakennusjärjestys

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

## Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöä 710-401-1-1, joka kattaa suurimman osan kaava-alueesta, ei ole merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin.

## Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

## Maanomistus

Raaseporin kaupungilla ei ole alueella maanomistusta. Alueen omistaa Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt.

## Luonnonympäristö

Luonnontilassa olevia alueita ole.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella.



### Rakennettu ympäristö

Kaava-alue rajautuu jo rakennettuun kaupunkirakenteeseen. Alueella ei sijaitse rakennuksia.

## **6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat**

Kaava-alueelle laaditut selvitykset:

- Karjaan matkakeskuksen ideasuunnitelma – Sito 2015-2016

## **7. 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, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, VR-rata, Liikennevirasto, Senaattikiinteistöt, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia.
- 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.

## **8. 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.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen



Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

## 9. Viranomaisyhteistyö

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

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

## 10. 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 suunnittelutyön yhteydessä.

Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa.

Asemakaavan muutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia sen lähialueelle.

## 11. Kaavoituksen aikataulu

Kaavamuuotos on tarkoitus käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä muutoksena (MRL 52§ ja MRA 27§). Tavoitteena on, että kaupunginhallitus hyväksyy kaavamuuoksen syyskuussa 2016.



## 12. 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)

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.