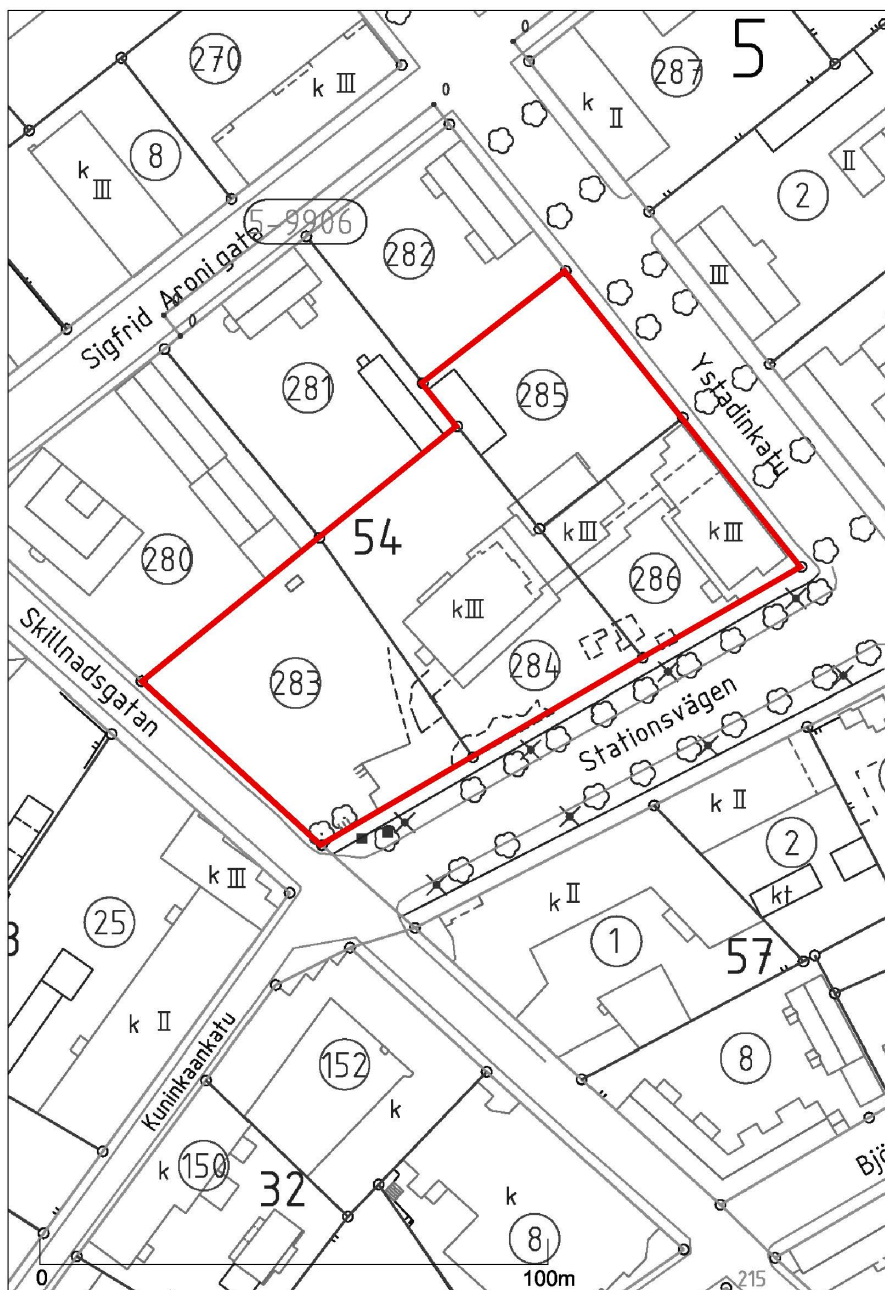


Asematie 2

Asemakaavan muutos

Maankäyttö- rakennuslain § 63:n mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Ote pohjakartasta ja suunnittelualueen rajaus.

13.09.2018

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 sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Asunto Oy Ekecenter:in toimesta. Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa III-IV kerrosta korkean liike- ja asuinkerrostalon rakentaminen Asematien ja Erottajankadun kulmassa sijaitsevalle tontille sekä II u1/2 kerrosta korkean liike- ja asuinkerrostalon rakentaminen Ystadinkadulle.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 54 sijaitsevat tontit no 283-286. Kaava-alue sijaitsee Asematien varrella, Erottajankadun ja Ystadinkadun välissä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 573 m².

4. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteina on mukauttaa asuin- ja liiketilojen kerrosalojen suhde vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita ja tavoitteita. Tarkoituksena on mahdollistaa liiketilojen rakentaminen katutasoon ja asuntojen rakentaminen ylempiin kerroksiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa nelikerroksisen rakennuksen rakentaminen tontille 283. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös sopivan rakennusoikeuden määrää suunnittelualueella siten, että saadaan alueelle lisää asuntoja ja että alueen kaupunkikuvallinen laatu paranee.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutos tähtää erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tukemiseen. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustan alueelle osoitettu keskustatoimintojen alue - merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava ”Tammisaaren läheisyyskaava”.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava 731-71 joka on hyväksytty 21.1.2002. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu KL-merkinnällä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korkein sallittu kerroslukumäärä on III (osittain III(½) Ystadinkadun varrella), ja enimmäiskerrosala on yhteensä 5490 m², josta 3290 m² muodostaa suojellun Alvar Aallon suunnitteleman liike- ja asuinrakennuksen. Korttelin sisäosalla on määräys P, *Pysäköintialue, jolla 50 % autopaikoista saa kattaa.*

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit kuuluvat Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Asunto Oy Ekecenter:in omistuksessa.

Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole luonnontilassa olevaa ympäristöä. Tontilla 283 on puustomainen nurmikkoalue, jossa on muutama vaahtera, orapihlaja-aita Erottajankatua vasten ja kaksi suurta vaahteraa Erottajankadun ja Asematien kulman lähellä. Tontit 284 ja 286 on rakennettu ja rakennuksen takana on vain pieniä viherkaistaleita pysäköintipaikkojen väleissä. Torimaisella tonttien osalla kasvaa koristepuita ja- istutuksia sekä kaksi isoa tammea.

Rakennettu ympäristö

Tonteilla 284 ja 286 sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema suojeltu liike- ja asuinrakennus, joka on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1968 ja 1986. Tontilla 285 sijaitsee pienehkö autotalli- ja huoltorakennus. Erottajankatua ja osittain Asematietä vasten sijaitsee matala luonnonkivimuuri, Kivet ovat kenties peräisin paikalla olleen rakennuksen perustasta ja uusiokäytetty puistoalueen reunuskiviksi. Samassa korttelissa asemakaavan vaikutusalueella, Sigfrid Aroniuksen kadulla sijaitsee useita asuin- ja talousrakennuksia, jotka on rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Kaikki em. rakennukset yhtä lukuun ottamatta ovat suojeltuja sr –merkinnällä voimassaolevassa asemakaavassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle on laadittu maanomistajan toimesta rakentamisen viitesuunnitelma.

7. Maankäyttösopimukset

Kaava-aluetta koskien tullaan laatimaan maankäyttösopimus.

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
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat

- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin neuvonhaltijat 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.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi (joka on kaupungin virallinen ilmoitustaulu).

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 kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin kotisivuille www.raasepori.fi, palvelupisteeseen Kustaa Vaasan katu 10, 10600 Tammisaari sekä kaaavoitusyksikköön, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin kotisivuille www.raasepori.fi, palvelupisteeseen Kustaa Vaasan katu 10, 10600 Tammisaari sekä kaaavoitusyksikköön Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

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 asemakaavan muutoksen 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

huhtikuussa 2018

Kaavan valmistelumateriaali:

- kaavaluonnos asetetaan nähtäville
- kaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus nähtävilläoloajan alussa

elo-syyskuussa 2018

Kaavaehdotus:

- kaavaehdotus laaditaan
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville

tammi-helmikuussa 2018

Kaavan hyväksyminen

- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen

toukokuussa 2019

Kaavan toteutus:

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

13. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy

Arkkitehti Kasper Järnefelt

p. 050 589 2002

kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

Kaavoitusyksikkö

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store

p. 019 289 3843

simon.store@raasepori.fi

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluosasto

Elina Kurjenkatu 11

10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteys henkilöiden osoitteisiin.