



ASEMAKAAVAN MUUTOS



| | |
|------------------------|--|
| Kaavan nimi | VANHA TURUNTIE 95-109 |
| Kaavanumero | 7009 |
| Koskee kaavakarttaa | PIIRROS NRO 4-24 |
| Dokumentin tyyppi | Asemakaavan luonnoksen selostus |

Asemakaavan tunnistetiedot

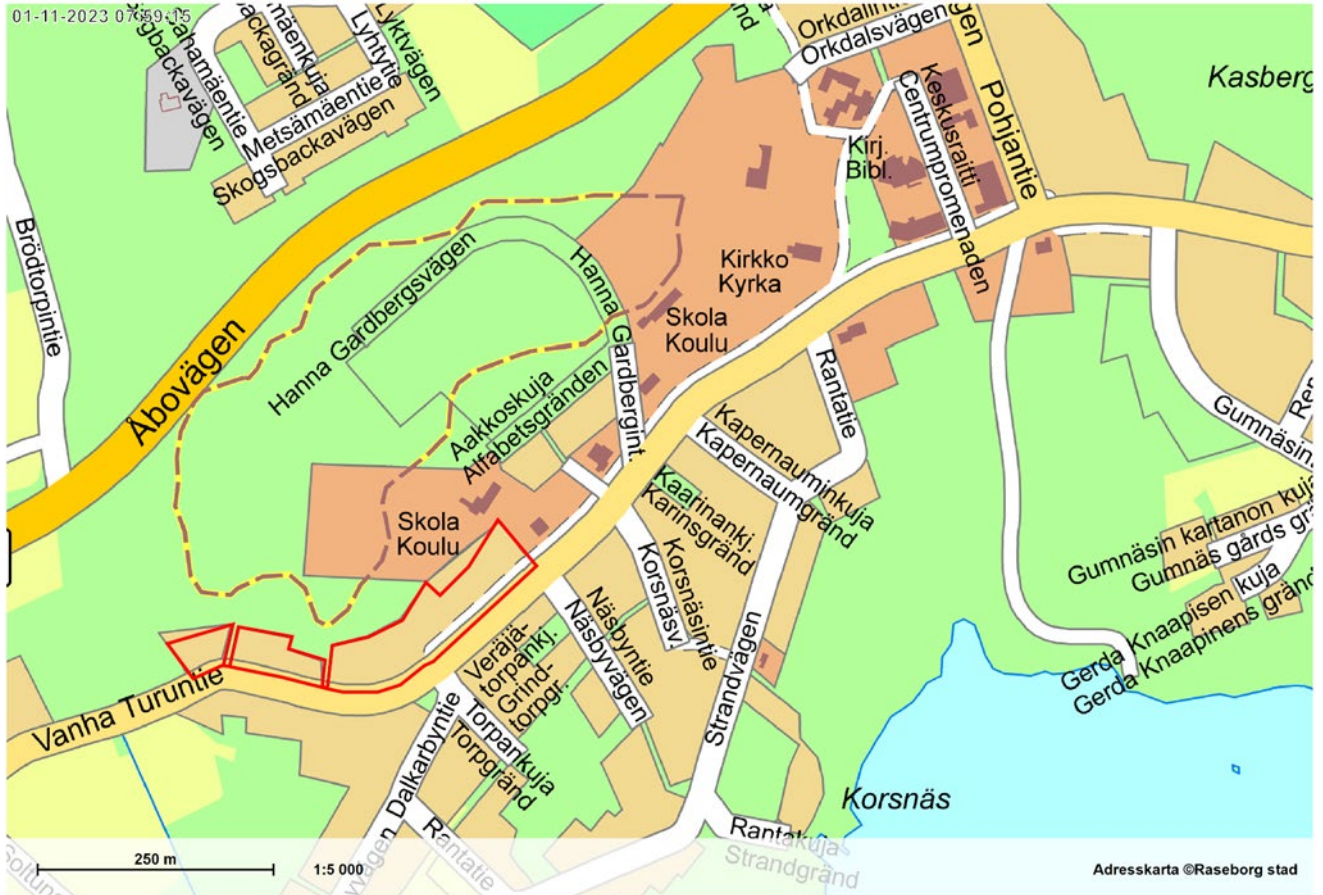
| | |
|--------------------|--|
| Kunta | Raasepori |
| Kaava-alue koskee | Kiinteistöt 710-404-1-9, 710-704-1-15, 710-704-1-68, 710-704-1-17, 710-704-1-18 korttelissa 3, 710-704-1-30, 710-704-1-41 korttelissa 2 ja 710-704-1-46 korttelissa 1 Pohjassa, Raaseporissa. |
| Kaavalla muodostuu | Korttelit 1, 2 ja 3 erillispientalojen korttelialueina. |
| Kaavan laatija | Kaavoitusyksikkö |
| Vireilletulo | Kuulutus xx.xx.20xx |
| Käsittely | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx |



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria ja alue sijaitsee Vanhan Turuntien varrella, alle kilometrin etäisyydellä Pohjan keskustasta, Raaseporissa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Vanha Turuntie 95–109.

Asemakaavan tavoitteena on muokata rakennusaloja ja maantien suojelualuetta siten, että ne mahdollistavat autotallien tai talousrakennusten rakentamisen kaava-alueen kiinteistöille. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä tulee huomioida ja sen erityispiirteitä säilyttää. Samalla huomioidaan pohjavesialue ja sen suojelutarpeet. Kiinteistöjen rajat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 | Kaava-alueen sijainti..... | 1 |
| 1.2 | Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 1 |
| 1.3 | Selostuksen sisällysluettelo | 2 |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 2 |
| 1.5 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 2 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 3 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet..... | 3 |
| 2.2 | Asemakaava | 3 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 3 |
| 3 | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1 | Selvitys kaava-alueen oloista | 4 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 14 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 16 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve | 16 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo | 17 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 17 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 18 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 20 |
| 5.1 | Kaavan rakenne..... | 20 |
| 5.2 | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 20 |
| 5.3 | Aluevaraukset | 20 |
| 5.4 | Kaavan vaikutukset..... | 21 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät | 24 |
| 5.6 | Kaavamerkinnot ja -määräykset | 25 |
| 5.7 | Nimistö | 25 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 25 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 25 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 25 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 25 |
| 7 | YHTEYSTIEDOT | 25 |

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjat ja taustaselvitykset

Avellan Johanna, 2024. Rakennuskuvaus kaava-alueen rakennuksista.

Lähdemateriaalit

- Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Maanmittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)



- Raaseporin kaupungin karttapalvelu (karta.raseborg.fi)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), 132/1999 (finlex.fi)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA), 895/1999 (finlex.fi)
- Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 503/2005 (finlex.fi)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 (rky.fi)
- Pekka Onnila, Jaana Huuhko (Ramboll Oy) 2013. Raaseporin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Raaseporin vesi ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki maanomistajat ja kaavamuutos on mukana kaavoitusohjelmassa, jonka Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt vuonna 2024. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.2024 § xx.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.2024
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.2024. Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x mielipide.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx. Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x mielipide.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen käyttötarkoitus, kiinteistöjen rajat ja rakennusoikeus eivät muutu asemakaavamuutoksen yhteydessä. Rakennusalat ja maantien tievaraus muuttuvat. Osa-alue, joka voimassa olevassa kaavassa tulee pitää pääosin rakentamattomana, liitetään suurelta osin rakennusaloihin. Näin kaava-alueelle voidaan rakentaa autotalleja tai talousrakennuksia siinä määrin kuin kiinteistön sijainti ja muut olosuhteet sen sallivat. Samalla otetaan huomioon pohjavesien suojelu ja RKY-alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat toteuttamisesta omien tarpeidensa mukaan. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pohjan keskustan kupeessa ja siihen kuuluvat kiinteistöt 710-404-1-9, 710-704-1-15, 710-704-1-68, 710-704-1-17, 710-704-1-18, 710-704-1-30, 710-704-1-41, 710-704-1-46. Kyseessä on pientaloalue (AO), joka koostuu puisista asuinrakennuksista ja niihin liittyvistä ulkorakennuksista ja istutetuista pihoista. Alue on kooltaan noin 1,9 hehtaaria. Pohjoisessa ja idässä alue rajoittuu koulualueeseen (YO) ja viheralueeseen (PL). Viheralue jatkuu lännessä. Kaava-alue rajoittuu etelässä Vanhaan Turuntiehen. Tien eteläpuolella on pientaloalue (AO).

Suhteellisen suuri osa kaava-alueesta koostuu maantielle varatusta alueesta ja pääosin rakentamattomana pidettävästä osa-alueesta, mikä on vaikeuttanut maanomistajien autotallien tai talousrakennusten rakentamista. Koska kyseessä on kallionrinne, sopivien rakennuskohteiden löytäminen kiinteistöillä on haastavaa.

3.1.1 Luonnonympäristö

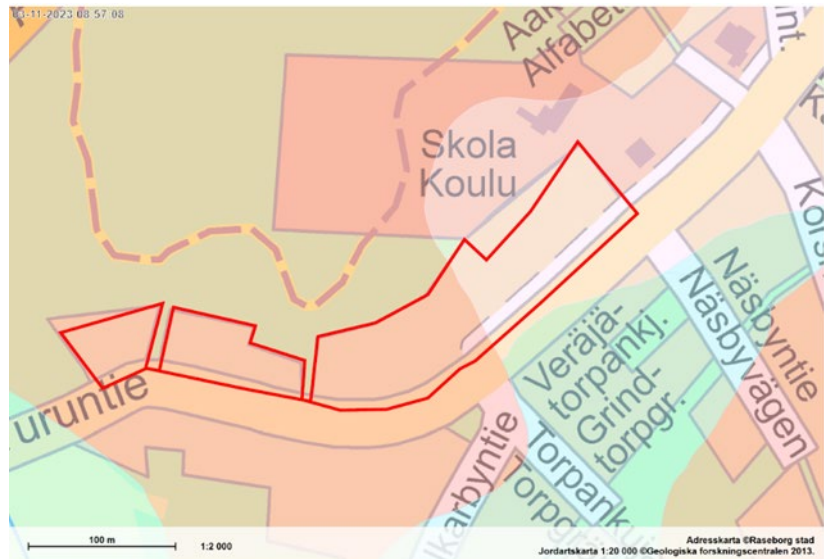
Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemaa hallitsevat vehreät pientalojen pihat, jotka sijaitsevat maisemassa kiemurtelevan Vanhan Turuntien molemmin puolin. Tie on osa Suurta Rantatietä eli Kuninkaantietä (RKY-alue). Kaava-alue on myös osa RKY-aluetta, Pohjan Kirkonmäki ympäristöineen. Historiallinen ympäristö, hautausmaan ympäröimä keskiaikainen kirkko mäen harjalla, eri aikoina rakennetut koulurakennukset, Högsåran kunnantalo ja kauempana keskellä peltoa pappilan taloryhmä antavat leimansa koko alueeseen. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee osittain harjumuodostelmalla ja etelään laskevalla rinteellä. Maaperä koostuu pääasiassa moreenista ja pinnalla olevasta kalliosta.

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti



Kuva 2. Maaperäkartta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023). Kaava-alueen maaperä koostuu moreenista (vaaleampi väri) ja pinnallisesta kalliosta (tummempi väri).



muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on arvioitu erittäin pieneksi kaava-alueella karttapalvelussa Happamat sulfaattimaat (gtk.fi).

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue sijaitsee etelään viettävällä rinteellä. Se on rakennettu pientaloilla, joilla on hoidetut pihat, nurmikoineen, istutettuine pensasaitoineen, puineen ja pensaineen. Pihoilla on myös suuria koivuja, kuusia, vaahteroita ja mäntyjä. Kaava-alueen pohjoispuolella alkaa metsäkasvillisuus, jossa on suuria puita, kuusia, mäntyjä ja muita lehtipuita. Kaava-alueen keskiosassa metsäinen kallio-osuus ulottuu Vanhalle Turuntielle. Siellä kasvaa pääasiassa mäntyjä ja nuoria lehtipuita. Alueella on vihreä ja vehreä luonne huolimatta siitä, että se sijaitsee suurelta osin kallioisella maalla.

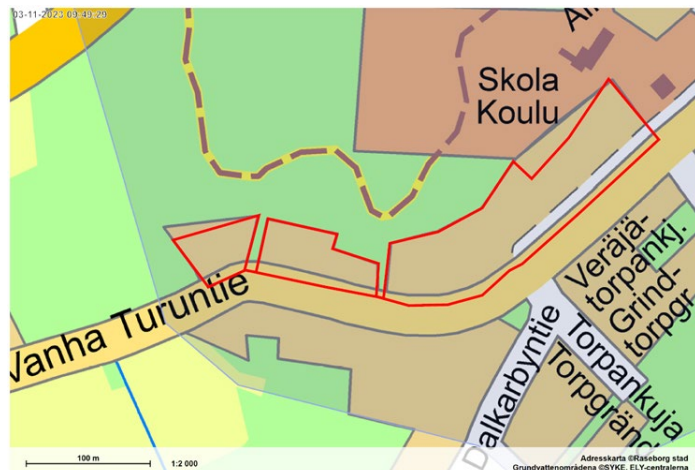
Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Koko kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, joka on tärkeä yhdyskunnan vesihuollolle. Pohjavesi virtaa pääasiassa etelän suuntaan. Korsnäsin vedenottamo sijaitsee noin 0,5 km kaava-alueelta.

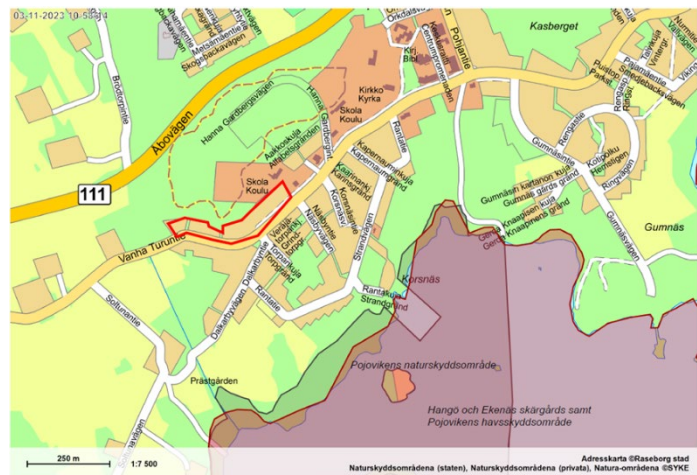
Pohjanpitäjälähti sijaitsee reilun puolen kilometrin päässä kaava-alueelta.

Luonnonsuojelu

Alueeseen ei kuulu luonnonsuojelu- tai Natura-alueita tai -kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet ovat suhteellisen lähellä, noin puolen kilometrin päässä. Nämä ovat Pohjanpitäjälahden luonnonsuojelualue, joka on yksityinen luonnonsuojelualue, sekä Hangon ja Tammisaaren saaristo ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



Kuva 3. Koko kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023).

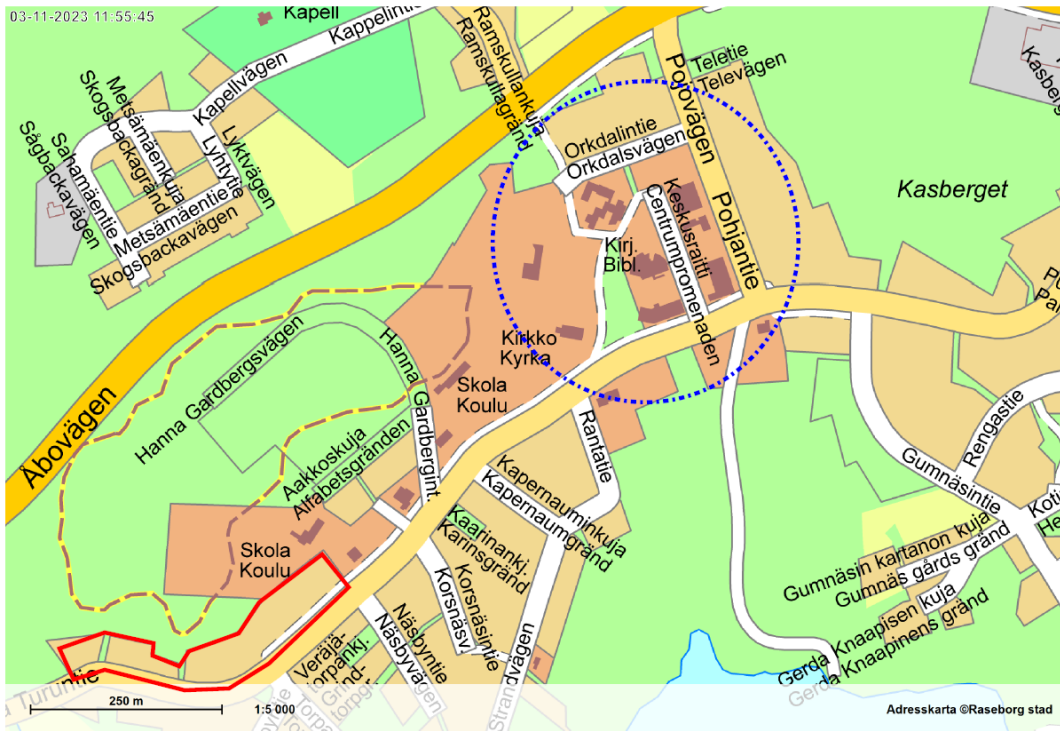


Kuva 4. Pohjanpitäjälahden luonnonsuojelualue sekä Hangon ja Tammisaaren saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualue sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisella alueella Vanhan Turuntien varrella. Vanhan Turuntien eteläpuolinen alue oli aikoinaan viljelysmaata, jota on rakennettu pientaloilla 1900-luvun puolivälistä lähtien. Se sijaitsee Pohjan keskustan ja sen palveluvalikoiman välittömässä läheisyydessä.



Kuva 5. Kaava-alue on pientaloalue Pohjan keskustan läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023). Kaava-alue on merkitty punaisella, Pohjan keskusta sinisellä katkoviivalla.

Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue on Vanhan Turuntien varrella sijaitsevaa pientalovaltaista taajamaa. Talot ovat rakennettu vuosina 1911–1958 siten, että vanhimmat talot sijaitsevat alueen itäosassa ja nuorimmat länsiosassa. Kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella on koulualue, jossa on koulurakennuksia noin sadan vuoden ajalta. Uusrenessanssityylinen puukoulu on peräisin 1870-luvulta. Kaksikerroksinen punatiilinen koulu on peräisin 1900-luvun alusta ja toiminut kirjastona vuodesta 1954. Klassistinen valkoiseksi rapattu rakennus on peräisin 1930-luvulta ja nuorin koulu 1950-luvulta. Vanhan Turuntien eteläpuolella on pientaloalue, jonka rakennukset ovat pääosin 1950- ja 1960-luvuilta, mutta niiden seassa on myös hieman vanhempia taloja 1920- ja 1930-luvuilta. Koko kaava-alue on osa RKY-alueita, Pohjan kirkonmäki ympäristöineen, joka antaa alueelle kulttuurihistoriallisen luonteensa.

Kaava-alueen rakennukset



Kuva 6. Vanha Turuntie 95, talo on rakennettu 1910–1920-luvulla. Ikkunat ovat osittain uusittu, laudoitus on muutettu ja itäpäädyn sokkeli on muutettu. Talolla on vanha palapeltikatto.



Kuva 7. Vanha Turuntie 97, talo on rakennettu 1910–1920-luvulla. Vanha laudoitus ja vanha palapeltikatto. Ikkunat ovat pääosin vanhoja.



Kuva 8. Vanha Turuntie 99, talo on rakennettu 1910–1920-luvulla. Talo on mahdollisesti siirretty Terijoelta nykyiselle sijainnilleen 1924. Osa ikkunoista on uusittu. Katto uusittu 2019. Laudoitus uusittu. Talon itäinen osa on laajennettu.



Kuva 9. Vanha Turuntie 101, talo on rakennettu 1930-luvulla. Ikkunat uusittu. Vanha peltikatto.



Kuva 10. Vanha Turuntie 103, talo on rakennettu 1920–1930-luvulla. Talossa on vanhat ikkunat mutta joitakin ikkunalaseja on uusittu.



Kuva 11. Vanha Turuntie 105, talo on rakennettu 1940-luvulla. Talon on laajennettu vuosina 1975 ja 2000.



Kuva 12. Vanha Turuntie 107, talo on rakennettu 1940–1950-luvulla. Osa ikkunoista on uusittu, katto on uusittu ja kattoerkkeri talon pohjoispuolella on rakennettu vuoden 1995 jälkeen. Laudoitus todennäköisesti alkuperäisessä muodossaan.

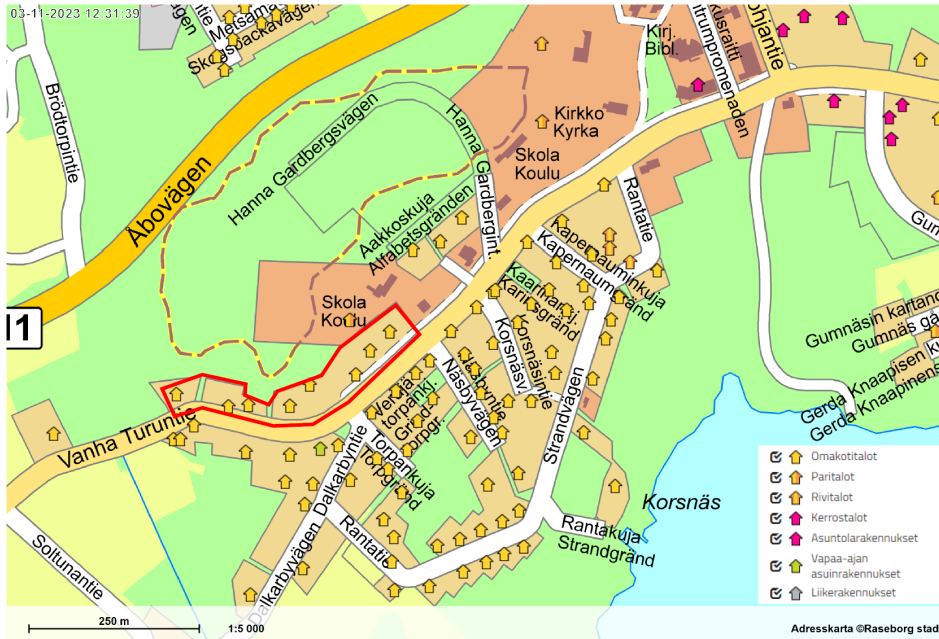


Kuva 13. Vanha Turuntie 109, talo rakennettu 1950–1960-luvulla. Ikkunat uusittu, laudoitus uusittu ja lämmöneristys lisätty. Katto on uusittu.



Asuminen

Kaava-alue on nykyisen kaavan mukaan rakennettu pientaloalue.



Kuva 14. Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisella alueella (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023).

Palvelut

Pohjan keskustan palvelut ovat lähellä, vajaan kilometrin päässä. Keskustassa on apteekki, ruokakauppa, kirjasto, terveystalot ja ravintoloita. Koulut ovat kävelyetäisyydellä.



Kuva 15. Palvelujen valikoima alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueelta, joka on merkitty punaisella (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2023).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen itäpuolella on Pohjan keskusta, jossa on päivittäistavara- ja erikoisliikkeitä sekä kouluja, kirjasto ja ravintoloita – liike-elämän, palvelualojen ja opetusalan työpaikkoja kävelyetäisyydellä.

Virkistys

Kaava-alueen pohjoispuolella on lenkipolku. Gumnäs sijaitsee noin kilometri lounaaseen kaava-alueelta. Sieltä löytyy retkeilyreitti, uimaranta, nuotiopaikka ja frisbeegolfrata.

Liikenne

Vanha Turuntie (maantie 11059) kulkee kaava-alueen etelärajaa pitkin. Se on pienempi maantie. Kaava-alueen pohjoispuolella on Turuntie (111), joka on alueen pääväylä. 1980-luvulla rakennettiin pyörätie Vanhaa Turuntietä pitkin keskustasta Vanhalle Turuntie 99:lle.



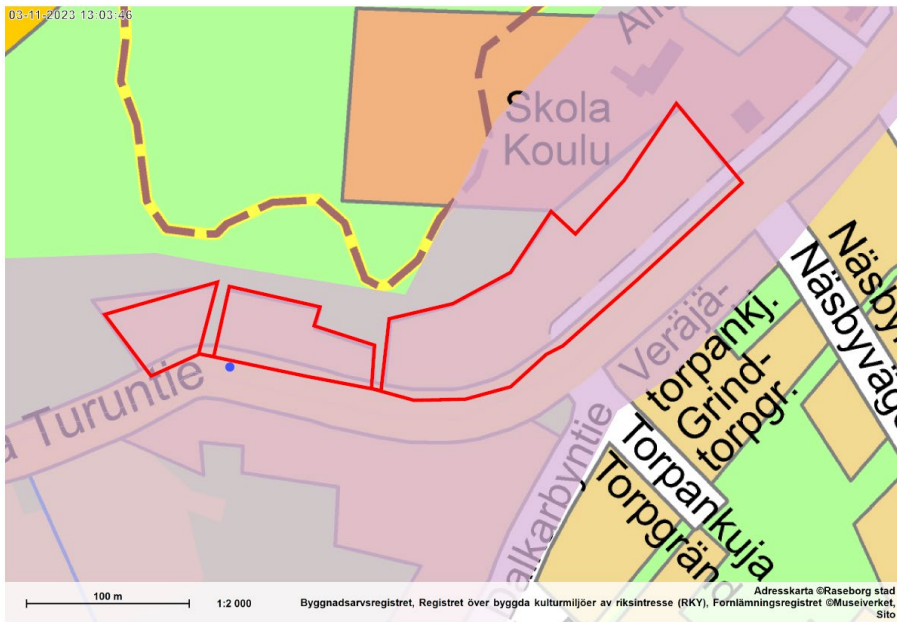
Kuva 16. Vanha Turuntie jalankulku- ja pyörätiellä.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue sijaitsee Suuren Rantatien eli Kuninkaantien (RKY) varrella ja alue on myös osa RKY-alueetta Pohja kirkonmäki ympäristöineen. Historiallinen ympäristö, hautausmaan ympäröimä keskiaikainen kirkko mäen harjalla, eri aikoina rakennetut koulurakennukset, Högsåran kunnantalo ja kauempana keskellä peltoa pappilan taloryhmä antavat leimansa koko alueeseen. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Aivan kaava-alueen etelärajan tuntumassa, alueen länsiosassa on kiinteä muinaisjäänös, Fleminginkivi, joka sijaitsee osittain kaava-alueella. Lohkareen koko on noin 2x3x4 metriä. Käskynhaltija Klaus Flemingin kerrotaan saaneen sairauskohtauksen kiven kohdalla matkallaan Viipurista Turkuun vuonna 1597.



Kuva 17. Kaava-alue sijaitsee Pohjan kirkonmäen RKY-alueella (vaaleanpunainen). Kiinteä muinaisjäänös, Fleminginkivi, sijaitsee osittain kaava-alueella (sininen piste) (Raaseporin karttapalvelu, 2023).



Kuva 18. Fleminginkivi.

Tekninen huolto

Kaava-alue kytkeytyy keskustan katuverkkoon Vanhan Turuntien kautta. Pohjan keskustasta kaava-alueelle kulkee kevyen liikenteen väylä osoitteeseen Vanha Turuntie 99 asti.

Alueella on kunnallinen vesihuolto- ja viemäriverkko. Pohjan keskustassa on kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

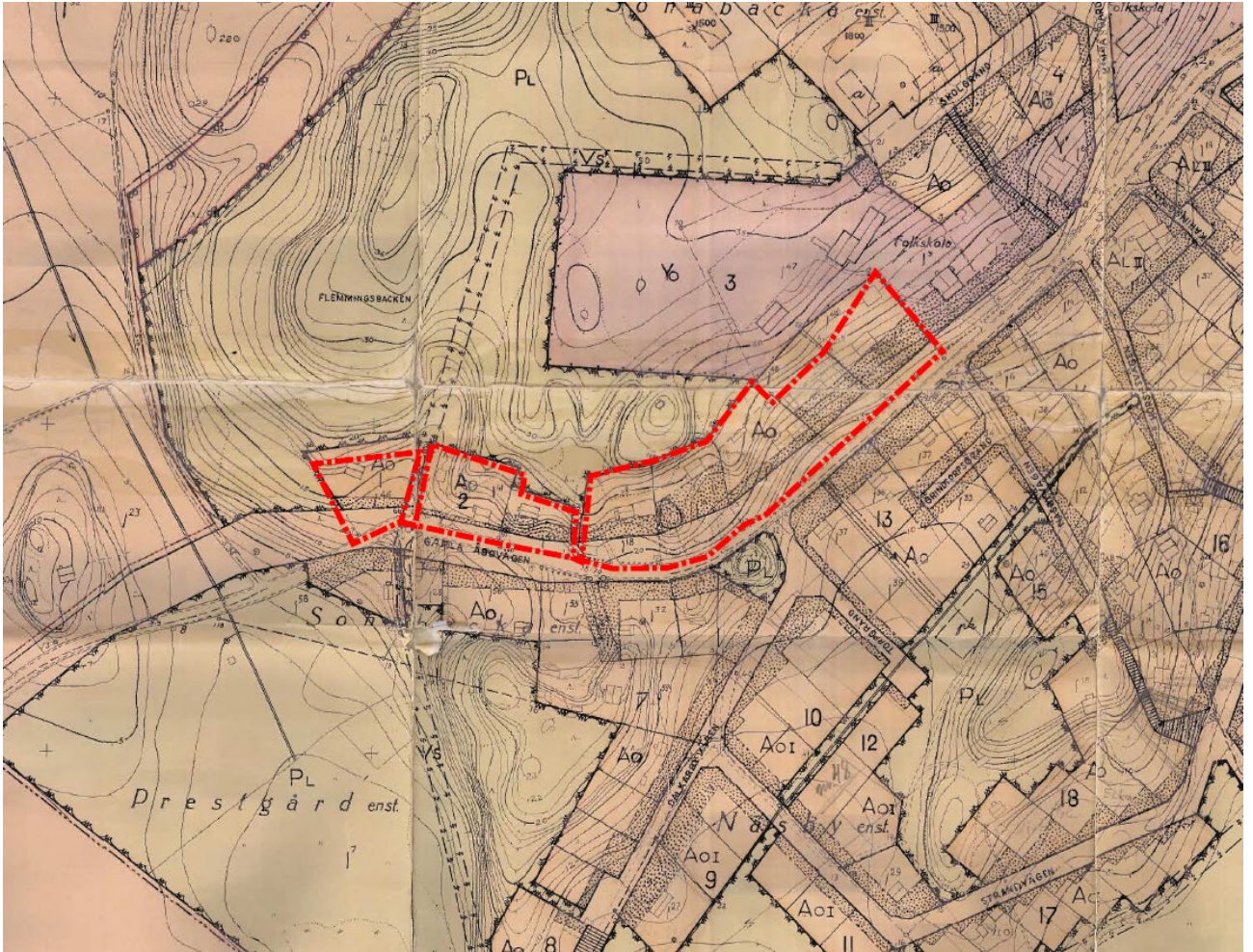
Kaava-alue kuuluu alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty seuraavasti:

- pohjavesialue
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
 - Suuri Rantatie
 - Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 20. Ote asemakaavasta nro 315–100. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueella on voimassa asemakaava (315–100) vuodelta 1969. Voimassa olevassa kaavassa valtatielle on varattu suhteellisen suuri alue ja sen lisäksi osoitettu osa-alue, joka on tarkoitus pitää pääosin rakentamattomana. Tämän seurauksena rakentaminen on rajoitettua kaava-alueen kiinteistöillä. Nykytilanteessa ei ole perusteltua rajoittaa rakentamista niin voimakkaasti maantien takia, ja kiinteistönomistajat haluavat pystyä rakentamaan autotalleja tai muita talousrakennuksia kiinteistöilleen. Siksi rakentamattomana

pidettävää aluetta, tievarausta ja rakennusaloja on tarpeen muuttaa siten, että talousrakennuksia tai autotalleja voidaan rakentaa siellä, missä maaston luonne sen sallii.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki maanomistajat ja kaavamuutos on mukana kaupungin kaavoitusohjelmassa. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.2024 § xx.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj



Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa autotallien tai muiden talousrakennusten rakentaminen kiinteistöille arvokasta kulttuuriympäristöä kunnioittaen ja suojellen. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen



kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa sijainnin, muodon, mittasuhteiden, mitoituksen, katon muodon, värimaailman sekä julkisivun, ikkunoiden ja ovien suunnittelun osalta. Kiinteistörajat eivät muutu, kuten ei myöskään rakennusoikeus.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen valtakunnallisia maankäyttötavoitteita ovat toimiva yhteiskunta ja kestävä liikennemuodot, toimiva liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Koko alue on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö: Pohjan kirkonmäki ympäristöineen sekä Suuri Rantatie eli Kuninkaantie, jotka tulee huomioida asemakaavoituksessa.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu pohjavesialueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, Suuren rantatien sekä Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjälahden kulttuurimaisemat.

Nykyisessä asemakaavassa alue on osoitettu pientaloille. Kiinteistöillä on osa-alue, joka on säilytettävä rakentamattomana. Erityisistä syistä alueelle saa kuitenkin rakentaa pieniä taloustiloja, jos ne voidaan rakentaa hyvää rakennustapaa noudattaen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, Pohjan kirkonmäkeä ympäristöineen ja sijaitsee Suuren Rantatien (RKY) varrella. Tavoitteena on turvata ja säilyttää kulttuuriympäristön erityispiirteet tuleville sukupolville.

Lisäksi kaava-alue on yhdyskunnan vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue, jonka suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on, että heidän kiinteistöilleen voidaan rakentaa autotalleja tai muita talusrakennuksia. Kiinteistöt ovat rинnesijaintinsa vuoksi vaikeasti rakennettavia.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimiva, kestävä ja vetovoimainen asuinalue, joka ottaa huomioon vallitsevan taajamakuvan ja kulttuuriympäristön. Uudet rakennukset mukautetaan ympäristöön, ja rakennetaan siten, että ne koon, muodon, materiaalin ja värityksen osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten ja koko kulttuuriympäristön kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Samalla otetaan huomioon, että kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Muut tavoitteet

Täydennetään suunnitteluprosessin aikana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Selkiytyy kaavoitusprosessin aikana.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava mahdollistaa asumisen erillisissä pientaloissa pohjavesialueella, valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alueen rakennusalat laajennetaan mahdollisuuksien mukaan, jotta voidaan rakentaa alueelle, joka voimassa olevassa kaavassa vuodelta 1969 osoitetaan pidettäväksi suurelta osin rakentamattomana. Kiinteistörajaus säilyy samana kuin nykyisessä asemakaavassa. Rakennusoikeus ei myöskään muutu.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jonne voidaan rakentaa yksi asuinrakennus enintään kahdella asunnolla talousrakennuksineen. Kulttuuriympäristön arvokas luonne on säilytettävä koko kaava-alueella ja uudisrakentaminen on sopeutettava siihen. Rakennusalat ulottuvat kiinteistöjen pohjoisrajalta etelään mahdollisuuksien mukaan 20 metrin päähän tien keskiviivasta liikennejärjestelmistä ja maanteistä annetun lain maanteiden suojelualueita koskevien säännösten mukaisesti. Rakennusalojen ja maantien välinen alue tulee istuttaa.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,9265 hehtaaria ja koko kaava-alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaava-alueen tehokkuusluku on 0,25. Kullekin kiinteistölle voidaan rakentaa yksi asuinrakennus kahdella asunnolla niihin liittyvine ulkorakennuksineen. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä on II.

5.1.2 Palvelut

Pohjan keskustan palvelut sijaitsevat noin 1 kilometrin päässä kaava-alueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa uudisrakentamista sopeutumaan vallitsevaan kulttuuriympäristöön ja ottamaan huomioon pohjavesialueen. Arvokkaan kulttuuriympäristön erityispiirteet on otettava huomioon korjaus- ja muissa muutostöissä. Kaadetut puut on korvattava uusilla. Näillä toimenpiteillä säilytetään kulttuuriympäristön erityispiirteet ja tehdään asuinalueesta viihtyisä ja kestävä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO*Erillispientalojen korttelialue*

Kiinteistölle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen kahdella asunnolla, ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla



vähintään 4 metriä. Rakennuksen saa kuitenkin rakentaa lähemmäksi, tai kiinni tontin rajaan, jos naapuri antaa siihen suostumuksensa.

5.3.2 Muut osa-alueet



Istutettava alueen osa.

Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymän.

5.3.3 Suojelukohteet

/s-1

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että alueen ja rakennusten kulttuuriympäristön säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kiinteä muinaisjäännös.

Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

/pv

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava 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, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

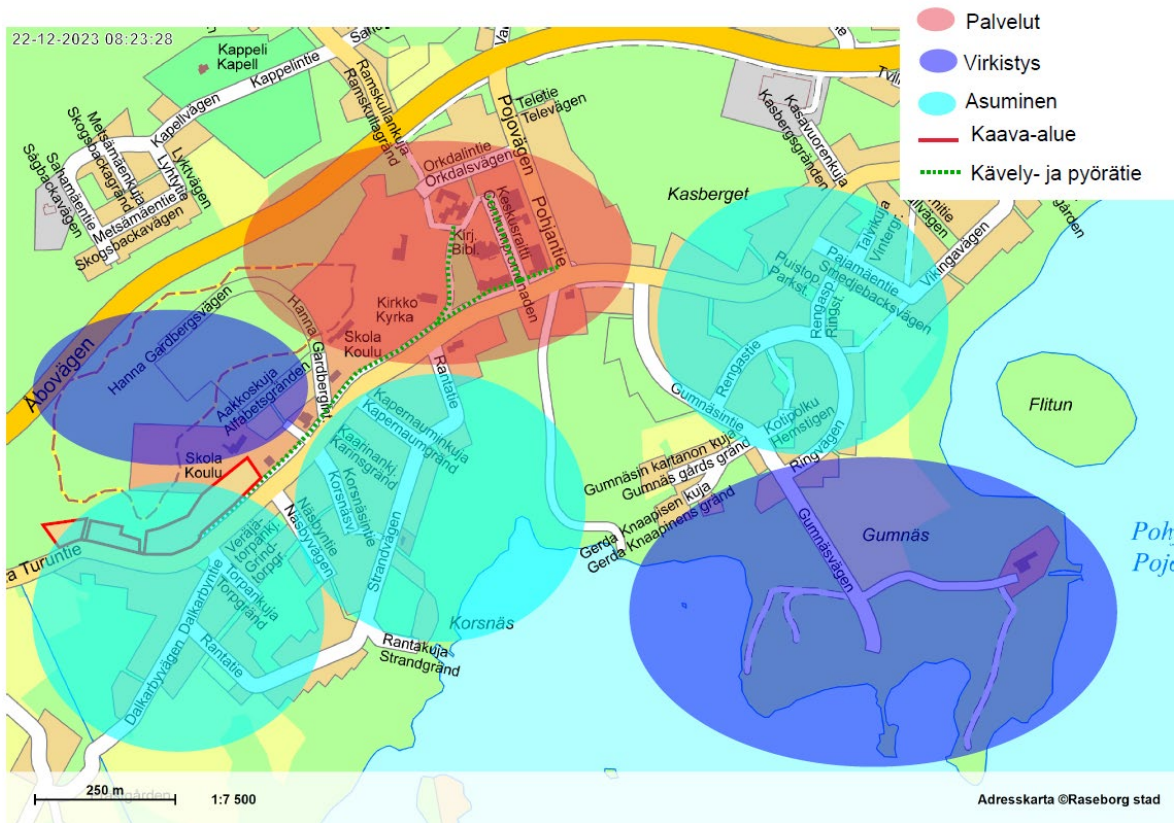
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

| <i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i> | <i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i> |
|--|--|
| 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, | Alue on jo osoitettu asuinalueeksi ja se sijaitsee taajamassa. Alueella on olemassa oleva infrastruktuuri ja se on kävelymatkan päässä asukkaita palvelevista palveluista. |
| 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, | Alue hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue sijaitsee maantien vieressä, jossa on kevyen liikenteen väylä. Alueella on vesi- ja viemäriverkostot. |
| 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, | Palveluita löytyy alle 1 kilometrin päässä kaava-alueesta. |
| 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; | Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1 kilometrin päässä Pohjan keskustasta. Kevyen liikenteen väylä yhdistää kaava-alueen keskustaan. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Jätehuolto hoidetaan olemassa olevan jätehuoltojärjestelmän puitteissa. |
| 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; | Kaavamuutosalue sijaitsee lähellä keskustaa palveluvalikoimiseen. Kaava-alueen pohjoispuolella on viheralue, jossa on lenkipolku. Noin 1 km lounaaseen kaava-alueelta sijaitsee Gumnäs, jossa on retkeilyreitti, uimaranta, nuotiopaikka ja |



| <i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i> | <i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i> |
|---|---|
| | frisbeegolfrata. Kaava-alue on rauhallinen ja turvallinen asuinalue, jossa on hyvät mahdollisuudet viettää terveellistä elämää. |
| 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; | Kaava-alue on asuinalue. Elinkeinoelämää harjoitetaan Pohjan keskustassa, noin 1 km kaava-alueelta. |
| 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; | Ympäristölle erityisen haitallisia toimintoja ei ole kaava-alueella eikä niitä osoiteta kaavamutoksessa kaava-alueelle. |
| 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä | Kaava sisältää rakentamistapaa koskevat määräykset yhtenäisen kaupunkikuvan luomiseksi ja arvokkaan kulttuuriympäristön turvaamiseksi. Laadukas maisemakuva varmistetaan asetuksilla siitä, miten ympäristöä suojellaan ja miten uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi kiinteistöillä on määräyksiä istutuksista. |
| 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. | Kaava-alueen läheisyydessä on riittävästi virkistysalueita, kuten viheralue lenkkipolkuineen heti kaava-alueen pohjoispuolella sekä virkistysalueet retkeilyreitteinä ja uimarantoina noin 0,5 km kaakkoon kaava-alueelta. |





Kuva 21. Palvelu- ja virkistystarjonta kävelymatkan päässä kaava-alueesta.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, sillä määräyksissä on huomioitu arvokas kulttuuriympäristö.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on rakennettu, eikä kaavamutoksella liene kielteisiä vaikutuksia olemassa olevaan luontoon ja luonnonympäristöön. Rakentaminen sallitaan sille osalle, joka aiemmin pidettiin rakentamattomana, mutta jonne erityisistä syistä sai rakentaa pieniä talousrakennuksia. Jos puita kaadetaan, istutetaan uusia.

5.4.4 Muut vaikutukset

Selkeytyy kaavoitusprosessin aikana.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, eikä kaavamutoksesta aiheudu ympäristöhaittaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Maankäyttösuunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen: kaavoitus(at)raasepori.fi

