



## POHJAN KIRKONKYLÄ

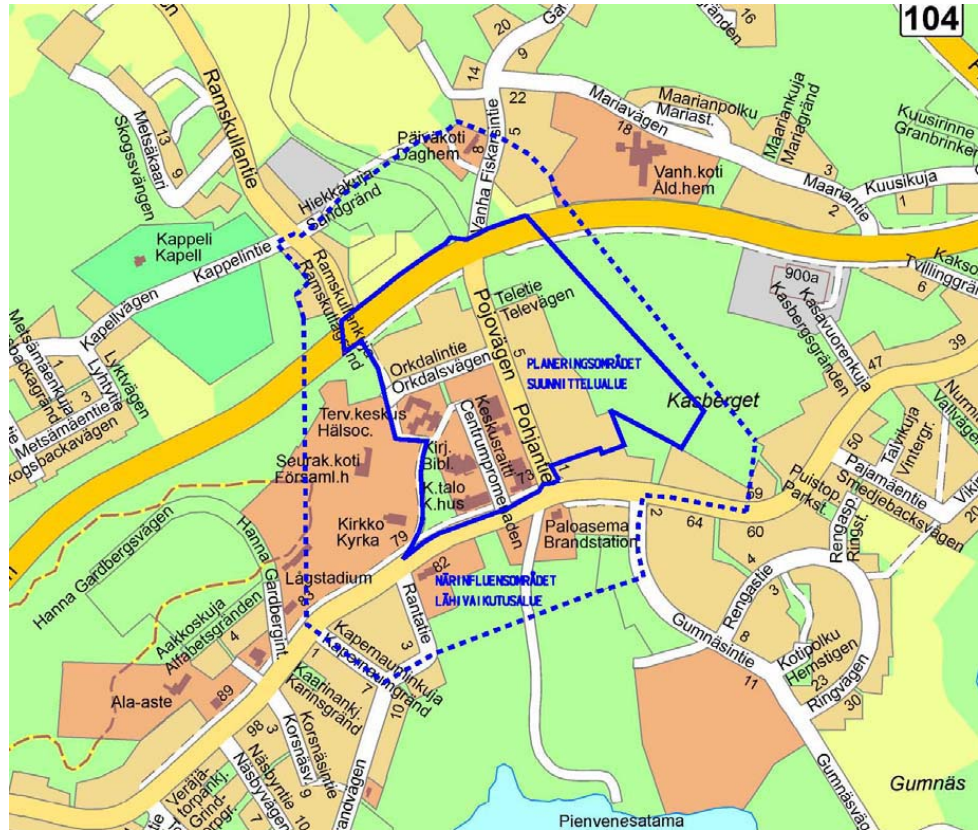
### Asemakaava ja asemakaavan muutos Raasepori

<i>Asemakaava koskee:</i>	Suunnittelualue käsittää Pohjan kaupunginosassa, Gumnäsin kylässä kiinteistöt 2:11, 2:13, 2:14, 2:36, 2:37, 2:44, 2:56 - 63 ja Kyrkbackan kylässä kiinteistöt 1:1, 1:4, 2:1, 2:2, 1:39, 1:76, 1:79, 1:83, 1:84, 1:92 sekä yleisten tien alueet 895:2:19 ja 895:2:27.
<i>Asemakaavan muutos:</i>	Asemakaavan muutos koskee Pohjan kirkonkylän kortteleita 28 ja 109-115 sekä alueeseen liittyviä katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita.
<i>Asemakaavalla muodostuu:</i>	Asemakaavassa muodostuvat korttelit korttelit 28, 109, 111, 113, 115, 200-202 sekä alueeseen liittyvät katu- ja viheralueet ja yleisen tien alueet.
<i>Piirustusnumerot:</i>	asemakaavaluonnos, piirustus nro. 16-13 havainnekuva, piirustus nro. 17-13
<i>Laatija, konsultti:</i>	Serum arkkitehdit Oy
<i>Vastuuhenkilö, kunta:</i>	Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa puh: (019) 289 3843 sähköposti: <a href="mailto:simon.store(at)raasepori.fi">simon.store(at)raasepori.fi</a>
<i>Vireilletulo:</i>	5.9.2013, kuulutus sanomalehdessä
<i>Käsittelyt:</i>	OAS Kaupunginhallitus 19.8.2013 § 349 Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 93 Kaavoituslautakunta 18.12.2013 §XX Kaavoituslautakunta, KH, KV
<i>kaavaluonnos hyväksymiskäsittely:</i>	

## 1 PERUSTIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pohjassa ja käsittää suurimman osan ydinkeskustan alueesta. Alue on pinta-alaltaan noin 16 ha ja kattaa voimassa olevien asemakaavojen korttelit 28, 109 - 115 sekä alueeseen liittyviä katu- ja viheralueita ja yleisen tien alueita. Suunnittelualue käsittää Pohjan kaupunginosassa, Gumnäsin kylässä kiinteistöt 2:11, 2:13, 2:14, 2:36, 2:37, 2:44, 2:56 - 63 ja Kyrkbackan kylässä kiinteistöt 1:1, 1:4, 2:1, 2:2, 1:39, 1:76, 1:79, 1:83, 1:84, 1:92 sekä yleisten tien alueet 895:2:19 ja 895:2:27.



Kuva 1: Suunnittelualue ja vaikutusalue.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pohjan kirkonkylän asemakaavan muutostyö on Raaseporin kaupungin aloitteesta käynnistetty hanke, jota koskeva asemakaavoitus aloitettiin kunnanhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa nimellä Pohjan kunnantalo. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.8.2013 § 349 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laajentamalla kaavoitusohjelmassa olevaa Pohjan kunnantalon asemakaava-aluetta ja muuttaa kaavan nimeksi Pohjan kirkonkylä, asemakaava.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vanhoja, eivätkä ne mahdollista Pohjan keskustan alueen ilmeen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista ja nykyaikaista rakentamista.

### 1.3 Sisällysluettelo

POHJAN KIRKONKYLÄ.....	1
1 PERUSTIEDOT .....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.3 Sisällysluettelo .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2 Asemakaava .....	4
2.3 Asemakaavan toteutuminen .....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus .....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.2.1 Osalliset .....	12
4.2.2 Vireilletulo.....	13
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	14
4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	15
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	16
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	16
4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	19
5.1 Kaavan rakenne .....	19
5.1.1 Mitoitus.....	19
5.1.2 Palvelut .....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21
5.3 Aluevaraukset.....	21
5.3.1 Korttelialueet .....	21
5.3.2 Muut alueet.....	22
5.4 Kaavan vaikutukset .....	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	24
5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön .....	24
5.4.3 Liikennevaikutukset .....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	25
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	25
5.7 Nimistö.....	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26

6.2	Toteuttamisessa huomioitavaa .....	26
-----	------------------------------------	----

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### Liite

- 1 Mitoitus
- 2 Asemakaavakarttavaihtoehdot
- 3 Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
- 4 Asemakaavan havainnekuva
- 5 Asemakaavan seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Gumnäsin ja kirkonkylän asemakaavaalueella. Kristiina Karlsson, 2013
- Rakennettu Uusimaa, selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Uudenmaan kulttuuriympäristöt, luonnos. Uudenmaan liitto 2005. Lauri Putkonen.
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993.
- Pohjan kunnan julkaisemat Pohjan Pitäjän historiaa käsittelevät teokset (I, II, III)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Käynnistyminen ja OAS

Pohjan kirkonkylän asemakaavan muutos käynnistyi 2013. Vireille tulosta on kuulutettu 5.9.2013.

Kaavoituspäätös sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksessa 19.8.2013 § 349 ja kaavoituslautakunnassa 21.8.2013 § 93, minkä jälkeen OAS lähetettiin osallisille.

#### Kaavaluonnos

Kaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 18.12.2013, jonka jälkeen se asetetaan nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksen laatimista on edeltänyt tavanomainen selvitystyö ja vaihtoehtojen tarkastelu. Asuntorakentamisen osalta kerrosalatavoite on selvitetty kaavatyön aikana ja suunnittelussa on panostettu rakentamisen sovittamiseen maisemaan ja maaston muotoihin.

#### Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen jälkeen laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa. Kaava on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa vuoden 2014 aikana.

### 2.2 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneet. Kaavat eivät mahdollista

Pohjan keskustan alueen ilmeen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista tai nykyäikäistä rakentamista alueella.

### 2.3 Asemakaavan toteutuminen

Kunnantalon muutostyön on arvioitu käynnistyvän vuosina 2014-2015 ja asuntojen rakentamisen ja täydentämisen vuosina 2014-2015

Raaseporin kaupunki vastaa kaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Turuntie, idässä Kasbergetin kallion lakialue, lännessä Pohjan kirkkotarha ja seurakuntakeskus sekä etelässä Vanha Turuntie. Alue on pääosin rakennettua eikä luonnontilassa olevia alueita Kasbergetin kalliorinnettä lukuun ottamatta juuri ole. Pohjan kirkonkylä on historiallisesti sijoittunut liikenteellisesti edulliseen paikkaan. Kylä on syväälle sisämaahan ulottuvan Pohjanpitäjänlahden perukassa, ja sen kautta kulkee myös vanha Turun - Viipurin rantamaantie. Kirkonkylän asutus on rannan ja nykyisen Turuntien välissä, merelle viettävän harjanteen etelälänsisivulla. Kirkonkylän historiallisen maiseman keskeisiä elementtejä ovat kirkko, maantie, Kasbergetin kallioselänne ja merensuuntaiset näkymät.

Nykyään Pohjan kirkonkylä on pääosin 1970-luvun jälkeen rakennettu hajanainen asuintaajama, jossa sijaitsee julkisia ja yksityisiä palveluja. Palveluiden määrä on vähentynyt ja vähenemässä.



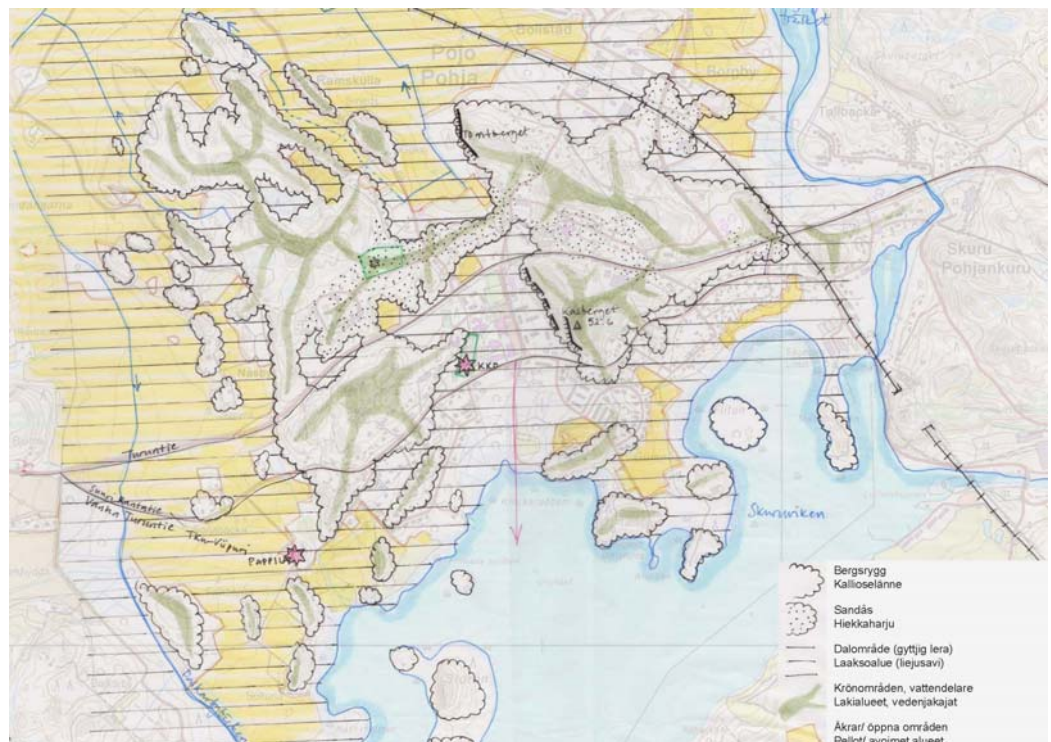
Kuva 2. Kaupunkirakenteen rakeisuus.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Pohjan keskustassa ja sen tuntumassa sijaitsevat Kasbergetin ja Tomtbergetin jyrkän- teiset kallioselänteet on merkitty luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaiksi kallioalueiksi Uudellamaalla. Selänteistä eteläisempi, Kasberget, hallitsee kylän keskustan maisemakuvaa erottumalla silmiinpistävästi korkeana kalliopahtana länsipuolelta kirkon suunnasta katsottaessa. Sen avokallioinen yläjyrkäne erottuu keskustan rakennusten ja viheralueiden takaa massiivisena seinä- mänä. Kasbergetin eteläpään huipulta avautuu maakunnallista luokkaa oleva merenlahtimaisema pitkin Pohjanlahden selkää ja sen ruovikkoisia rantoja etelään. Länsipuolella avautuu avara näkymä Pohjan keskustan rakennettuun ympäristöön ja si- tä reunustaviin jalopuumetsiköihin. Jylhät kalliomaisemat jyrkänteiden alueella ovat edustavia. Kasbergetin korkeimmalla laella on pronssikautinen muinaishauta, ja laki on hyvin suosittu paikallinen näköalapaikka.

Kaava-alueen maasto on suurimmaksi osaksi suhteellisen alavaa: maasto laskee loivasti pohjoisesta etelään (Turuntien korkeusasema on +12... +15 metriä ja Vanhan Turuntien korkeusasema +6... +9). Alueen itäreunassa jyrkkärinteinen Kasberget nousee tasaisesta maastosta lyhyellä matkalla yli 30 metriä. Suunnittelualueen itäisin kulma Kasbergetin huipulla kohoaa yli 52 metriin merenpinnasta.

Alueen kasvillisuus on pääosin istutettua puistolajistoa. Alueen itäosassa on luonnonti- laisen kaltaista lehtipuuvaltaista kallionalusmetsää sekä luonnontilassa säilynyttä mäntyvaltaista kallionrinne- ja lakimetsää. Itäisin kulma on avokalliota.



Kuva 3. Maisemarakenteen analyysi.

#### Pohjasuhteet ja pohjavesi

Kaava-alueesta ei ole tehty kattavaa maaperäselvitystä. Geologian tutkimuskeskuksen mittakaavaan 1:20 000 laaditussa maaperäaineistossa suunnittelualueen maaperä on pääosin liejusavea. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan pohjavesialueella.

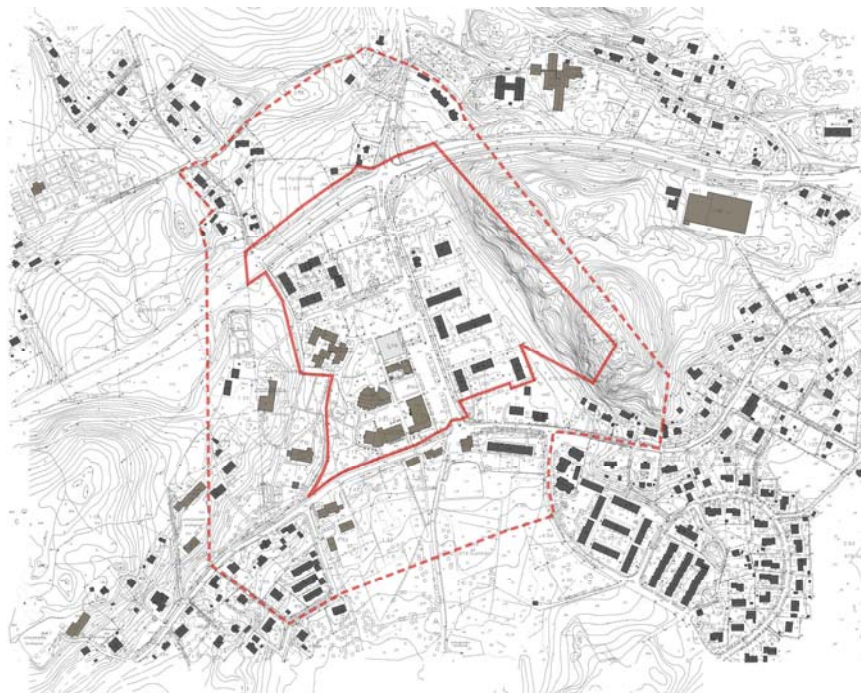
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Nykyinen rakennuskanta

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Aluetta hallitsevat julkisten palveluiden rakennukset Pohjan kunnantalo ja kirjasto 1970-luvun loppupuolelta sekä terveyskeskus 1960-luvun alkupuolelta. Keskustassa sijaitsevat muutamat kaupalliset rakennukset ovat rakentuneet vuosina 1975-1986. Osa niistä on tyhjiillään. Pohjantien varressa sijaitsevat kerrostalot ovat rakentuneet 1970-luvun alkupuolella, ja osan niistä omistaa Raaseporin kaupungin kiinteistöosakeyhtiö. Turuntien varren kerrostalot ovat rakentuneet 1970- ja -80 -lukujen vaihteessa.

Turuntien ja Pohjantien risteuksen tuntumassa on Soneran vanha puhelinkeskus, jonka käyttöaste on epäselvä. Sen pohjoispuolella on rakentamaton kaavassa huoltoasemarakennukselle varattu korttelialue ja länsipuolella Pohjantien toisella puolella rakentamaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen länsireunassa Pohjan kunnantalon vieressä on kaupungin puistoalueita.

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Gumnäsin ja kirkonkylän asemakaava-alueella on tehty vuoden 2013 aikana. Siinä tarkasteltu tarkemmin alueen rakennuskantaa ja kulttuuriympäristöä.



Kuva 4. Pohjan kirkonkylä.

#### Palvelut

Aluetta palvelevat suomen- ja ruotsinkieliset Pohjan Kirkonkylän koulut sijaitsevat Vanhan Turuntien varrella nykyistä katuverkostoa pitkin noin muutaman sadan metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Suomen- sekä ruotsinkielellä palveleva päiväkoti sijaitsee välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella Vanhalla Fiskarsintiellä. Muita julkisia palveluita asemakaava-alueella ovat terveyskeskus ja kirjasto. Päivittäistavarakauppa ja muita pieniä kaupallisia palveluita sijaitsee kaava-alueella. Julkisen liikenteen pysäkki

sijaitsee kaava-alueella.

### **Muinaismuistot**

Alueelle ei ole merkitty suojeltavia kohteita. Asemakaavan yhteydessä on kuitenkin oleellista huomioida vaikutukset Pohjan kirkkoon sekä Kasbergetiin, vaikka ne eivät sijaitse suoranaisesti kaava-alueella. Asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä Museoviraston aiemmissa inventoinneissa on tarkastelualueelta mainittu seuraavat muinaisjäännökset:

- Gumnäs, kiinteä muinaisjäännos
- Pohjan kirkko, kiinteä muinaisjäännos
- Kasberget, pronssikautinen röykkiö



*Kuva 5. Viistoilmakuva etelästä, edustalla Gumnäsin tilan rakennukset taustalla kirkonkylä. Kuva Lentokuva Vallas Oy*

### **Tieverkosto, kunnallistekniikka ja energiahuolto**

Alueen rakennukset ovat kytketty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Uudet rakennettavat alueet liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesiverkostoon. Alueen sisäiset katu yhteydet rakennetaan ennen kaavan toteutumista.

### **Julkinen liikenne**

Kaava-alueella on päivittäin liikennöity julkinen liikenne, jota ylläpitää yksityinen yrittäjä.

### **Melualueet, ilmanlaatu**

Alueelle ei ole tehty melu- tai ilmanlaatuselvitystä. Turuntien liikenteen aiheuttamia melu- ja ilmanlaadun haittavaikutuksia pyritään vähentämään suojaavalla viheralueella ja rakentamisella.



### Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

#### 3.1.4 Maanomistus

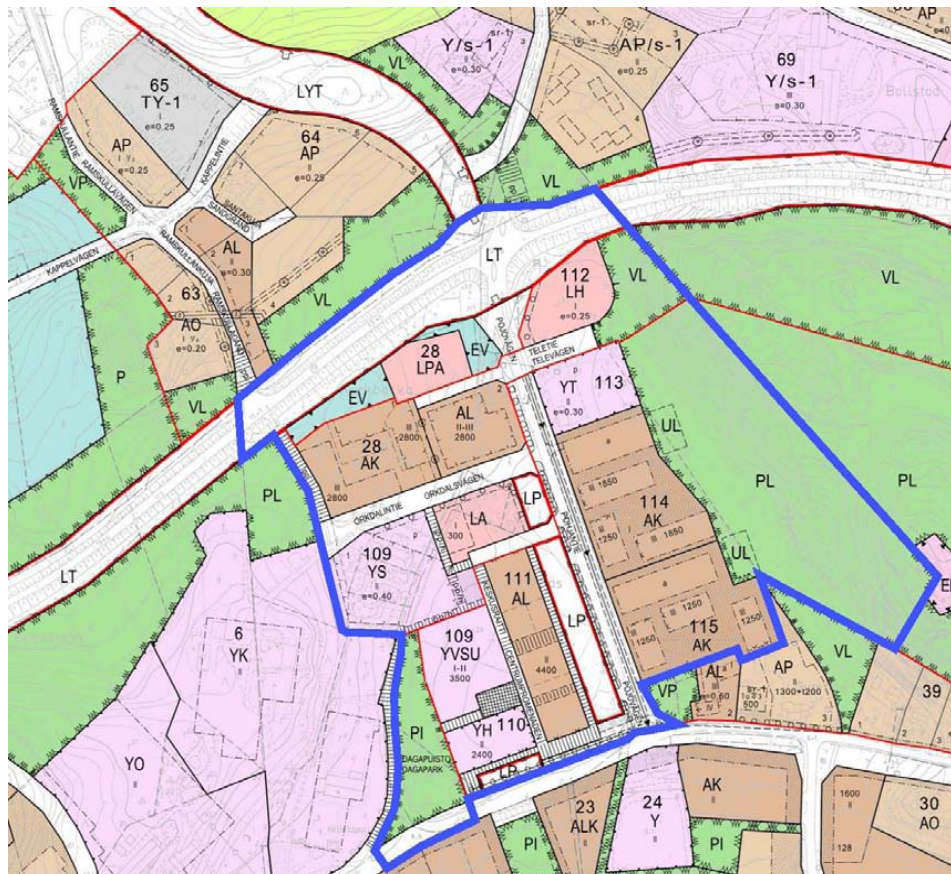
Alue on suurimmaksi osaksi Raaseporin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia sekä yleisen tien alueita (Turuntie 111 ja Vanha Turuntie).

#### 3.2 Suunnittelutilanne

##### 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaavat ja asemakaavat

- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, hyväksytty 20.3.2013
- Kaavoitettavalla alueella on voimassa neljä erillistä asemakaavaa:
  - 2002-11560 Puistoalue, asemakaavan muutos, vahvistettu 17.7.1981
  - 2002-11567 Gumnäsin kylä ja Kyrkbackan yksinäistalo, asemakaava, vahvistettu 18.10.1971
  - 2002-11528 Terveyskeskuksen alue, asemakaavan muutos, vahvistettu 21.3.1989
  - 2002-11527 Liikennealue, asemakaava ja asemakaavan muutos, vahvistettu 30.6.1989



*Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.*

### **Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset**

- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys, hyväksytty 7.6.2010, tullut voimaan 19.8.2011
- Tonttijako ja kiinteistörekisteri, asemakaavamuutosalueen kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos.
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Gumnäsin ja Kirkonkylän asemakaava-alueella. Kristiina Karlsson, 2013.

### **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)**

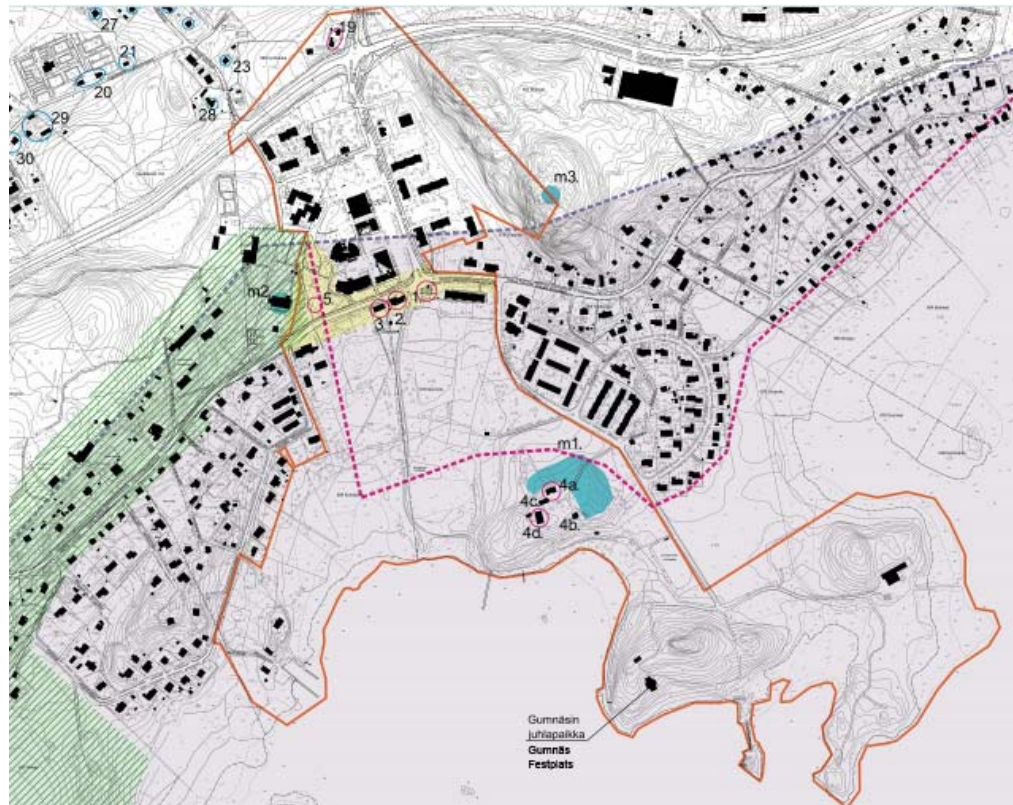
Museoviraston määrittelemät valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) sekä valtakunnallisten inventointien mukaiset kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet sijaitsevat asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Näiden alueiden huomioiminen asemakaavoituksen yhteydessä on tärkeää kulttuuriympäristön säilyttämisen kannalta.



*Kuva 7. Ote Fiskarsin- Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen uudesta rajausehdotuksesta. Uusi rajausta jättää Pohjan kirkonkylässä Vanhan Turuntien eteläpuoliset rakennetut alueet rajauksen ulkopuolelle. Gumnäsin alue ja ranta-alueet säilyvät rajauksen sisällä.*

Asemakaava-alueen länsireunaan rajautuva *Pohjan kirkonmäki ympäristöineen* sekä *Suuri Rantatie*, ovat valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Alueiden arvot tulee ottaa huomioon myös lähialueelle kohdistuvissa muutoksissa.

Tarkastelualueella sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, jotka on linjattu Valtioneuvoston periaatepäätöksessä 1995. Näitä ovat *Fiskarsin- Antskogin* ja *Pohjanpitäjänlahden* valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Inventointeja päivitetään parhaillaan, ja aluetta koskeva uusi raja on parhaillaan lausuntokierroksella. Periaatepäätös on tarkoitus uusida vuoden 2015 aikana.



	Bygda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och värdefulla landskapsområden som fastställts genom inventeringar	Valtakunnallisten inventointien mukaiset kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet (RKY 2009)
	Landskapsområden som fastställts i riksomfattande inventeringar	Valtakunnallisten inventointien mukaiset maisema-alueet
	nuvarande avgränsning	nykyinen raja
	nytt förslag till avgränsning 2013	uusi ehdotettu raja 2013
	Fornlämningar (Museiverket)	Muinaisjäänneksöt (museovirasto)
	Värdefull byggd kulturmiljö (inventering 2013)	Arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde (inventointi 2013)
	Värdefull byggd kulturmiljö (inventering 2009)	Arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde (inventointi 2009)
	Betydelsefullt område med tanke på stadsbilden och kulturhistorien där måttskalan i byggnationen och viktiga vyer ska bevaras	Kaupunkikuvallisesti ja kulturihistoriallisesti merkittävä alue, jolla rakentamisen mittakaava ja tärkeät näkömät tulee säilyttää
	Gräns för utredningsområde	Selvitysalueen raja

Kuva 8. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Kristiina Karlsson, 2013

### **Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteet**

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Selvitysalueen eteläosa luokitellaan maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, ja alueen halli johtava Vanha Turuntie on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi luokiteltu tie. Alueen itäreunaan rajoittuva Kasberget on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Uudenmaan liiton mukaiset kulttuuriympäristöt:

- 1 Pohjan kirkonkylä
- 35 Rantamaantie Pohjan alueella
- Pohjan-Karjalohjan maantie (No 104)

Suomen ympäristökeskus on vuonna 2004 määrittänyt *Kasberget– Tomtberget* -kallioalueen luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi Uudellamaalla.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutostyö käynnistettiin Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa nimellä Pohjan kunnantalo. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 19.8.2013 § 349 käynnistää asemakaavan muutoksen laajentamalla kaavoitusohjelmassa olevaa Pohjan kunnantalon asemakaava-alueita ja muuttaa kaavan nimeksi Pohjan kirkonkylä, asemakaava.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vanhentuneita, eivätkä ne mahdollista Pohjan keskustan alueen ilmeen uudistamista, uusien palveluiden sijoittamista tai nykyaikaista rakentamista alueella.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 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
- Pohjan kirkonkylän viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Pohjan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, TeliaSonera Finland Oyj
- 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.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 5.9.2013. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raaseporin kaupungin kaavoitus on tiedottanut Pohjan Kirkonkylä asemakaavan muutoksesta kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset on julkaistu kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavan vireilletulosta on kuulutettu suomeksi ja ruotsiksi paikallisessa sanomalehdessä, Etelä-Uusimaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle:

*Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elina Kurjenkatu 11  
10300 Karjaa*

Osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään alueelle laadittuja luonnoksia. Yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle.

Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentoitavaksi.

Kaavahankkeesta järjestetään (MRL 66 § ja MRA 26 §) mukainen viranomaisneuvottelu tarvittaessa. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

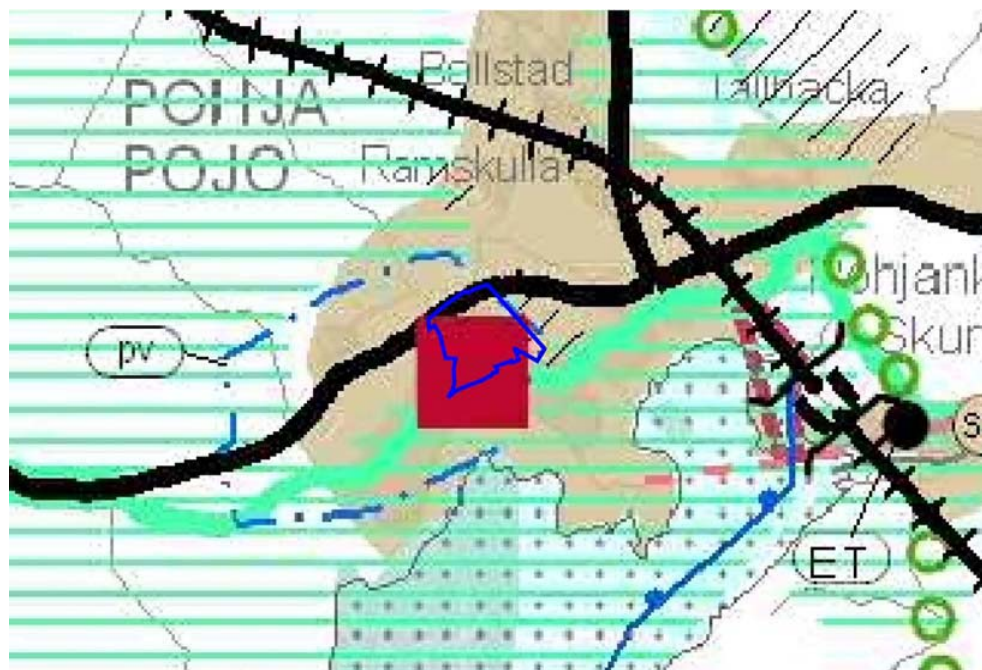
##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja niihin tehdyt tarkistukset 1.3.2009. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää ja tukea maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden saavuttamista, joista keskeisimpiä ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö.

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

##### Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Pohjan keskustan alueelle on osoitettu keskustatoimintojen merkintä. Maakuntakaavassa asemakaava-alue luokitellaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi ja aluetta etelässä rajaava Vanha Turuntie kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi luokitelluksi tieksi. Alueen itäreunaan rajoittuva Kasaberget on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi.



Kuva 9. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013. Ympäristöministeriö ei ole vielä vahvistanut kaavaa. Vaihemaakuntakaavassa ei ole määritelty lisämerkintöjä kaava-alueelle.

### Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavaa laatiessa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Alueella on voimassa Pohjan kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka ei sido asemakaavoitusta. Yleiskaava on hyväksytty Pohjan kunnanvaltuustossa 15.12.1976. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty keskusta-alue, yleisten rakennusten alue, asuntoalue (e=0,2) ja viheraluetta.

### Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Ensisijaiseksi tavoitteeksi on asetettu Pohjan kunnantalon uusien käyttömahdollisuuksien kartoittaminen ja mahdollistaminen kaavalla. Tavoitteena on kehittää Pohjan keskusta-alueen maankäyttöä ja muuta toiminnallista uudistamista. Kaavassa pyritään selvittämään Pohjan kaupallisen keskustan sijoittumisen mahdollisuudet. Keskustan ilmettä pyritään parantamaan ja mahdollistamaan palveluiden ja asumisen monipuolinen sijoittuminen Pohjan keskustaan sekä turvaamaan nykyisten kaupallisten ja julkisten palvelujen säilyminen. Keskusta-alueen rajausta tarkennetaan selkeämmän kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Kaavan tavoitteena on Pohjan keskustan liikenteelliset ratkaisujen parantaminen. Uusien palvelujen sijoittuminen keskustaan vaatii uusia, joustavia ja selkeämpiä liikenneyhteyksiä sekä alueen sisällä että ulkopuolella. Kevyen liikenteen yhteyksiin tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Alueen pysäköintimahdollisuudet, lisätarve ja sijoittuminen tullaan ratkaisemaan myös kaavatyön yhteydessä. Kaavan merkittävin liikenteellinen haaste on yhteensovittaa ajoneuvo- ja kevyt liikenne sekä pysäköinti liikenneturvallisuuden ollessa keskeisellä sijalla suunnittelussa.

Kaavatyön yhteydessä tullaan myös selvittämään torin sijaintia Pohjan keskustassa. Kaavassa tullaan miettimään alueen viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta kokonaisuutena. Tavoitteena on luoda ympärivuotisesti viihtyisiä, elävä ja palveluja tarjoava Pohjan keskusta. Mahdollinen lisärakentaminen tullaan toteuttamaan parantamalla kaupunkikuvaa ja ympäristön laatua.

### **4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Alueen maisemallisia arvoja on selvitetty kaavatyön osana tehdyn maisema-analyysin pohjalta ja rakentamisen sovittaminen kulttuurillisesti tärkeän suurmaiseman muotoihin on huomioitava.

Raaseporin kaupungin edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa esitettiin, että on tärkeää huomioida rakentamisen teknis-taloudelliset realiteetit. Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää tutkia mahdollisuutta toteuttaa uudis- ja täydennysrakentaminen vaiheittain. Paikoitusratkaisut on perusteltua sijoittaa maantasoon.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

###### Vaihe 1

Serum arkkitehdit on laatinut maankäytön vaihtoehtoluonnokset (7.11.2013), joissa oli kuusi vaihtoehtoa. Jatkokehitykseen päätettiin jatkaa kahta erilaista vaihtoehtoa, joista toisen tuli huomioida diagonaalinen puistoyhteys ja -näkyvä Turuntieltä kirkon suuntaan. Valitun vaihtoehdon ratkaisujen vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

- Todettiin, että Kasabergetin juurelle rakentaminen ei ole kovin järkevää, koska alueen hulevedet valuvat juuri sinne.
- Alueen läpi lounaasta koilliseen jatkuvaa puistovyöhykettä pidettiin hyvänä ajatuksena, jota viedään eteenpäin. Lähialueen koulut kaipaavat liikuntapaikkoja. Näiden sijoittamista puistoakselille tutkitaan.
- Lisärakennusoikeuden tarjoamista entiselle kunnantalolle sekä apteekille voidaan harkita. Kaupalle tulee tarjota vähintään 1500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaupan ympäristön liikenneyhteydet sekä mahdollisuus sijoittaa linja-auton pysähtymispaikka samalle alueelle tutkitaan.
- Alueen vaiheittaista toteuttamista on syytä tutkia. Erityisten tärkeänä pidetään torin tai muun yhteisöllisen paikan muodostumista kylän keskustan alueelle jo varhaisessa vaiheessa.
- Suunnittelualan autoparkitus tulee ratkaista kaavatasolla ohjeellisen tonttijonon puitteissa.



Kuva 10: Vasemmalta ylhäältä vaihtoehto A ja oikealla alhaalla vaihtoehto F. (Vaihe 1, 7.11.2013)



## Vaihe 2

Kahta luonnosvaihtoehtoa tutkittiin tarkemmin saatujen suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tässä suunnitteluvaiheessa tarkennettiin paikoitusjärjestelyjä sekä kehitettiin alueen virkistyskäyttöä. Suunnitteluvaiheen tuloksena Serum arkkitehdit laati maankäytön vaihtoehtoiset luonnokset 27.11.2013.



Kuva 11: Vaihtoehto "VE1" (Vaihe 2, 27.11.2013)



Kuva 12: Vaihtoehto "VE2" (Vaihe 2, 27.11.2013)

### Vaihe 3

Tilaaajan ohjeiden mukaisesti suunnittelua jatkettiin yhdistämällä molempien vaihtoehtojen parhaita puolia yhteen vaihtoehtoon. Suunnitelman asuinalueen perusrakenteena käytettiin vaihtoehdon "VE1" linjauksia. Suunnitteluvaiheen pohjalta tehtiin maankäytön luonnos 4.12.2013. Tämä suunnitelma on toiminut asemakaavan laatimisen lähtökohtana.



Kuva 13: Vaihtoehto "VE1B" (Vaihe 3, 4.12.2013)

#### **4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Suunnittelun eri vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia vertailtiin ja arvioitiin hankkeen aikana. Vaihtoehtoista ja niiden vaikutuksista keskusteltiin yhdessä Raaseporin kaupungin edustajien ja konsultin yhteisissä suunnittelukokouksissa. Valitun vaihtoehdon ratkaisujen vaikutuksia on arvioitu seuraavasti:

- Alueen läpi lounaasta koilliseen jatkuva puistovyöhyke parantaa keskustan viihtyvyyttä ja kevyen liikenteen turvallisia yhteyksiä sekä mahdollistaa liikuntapaikkojen sijoittamisen koulun ja asukkaiden lähelle keskustaan.
- Puistovyöhyke palauttaa vanhan Kirkkotien näkymäakselin ja nostaa valtakunnallisesti arvokkaan Pohjan kirkon näkymäakselin päätteeksi ja maamerkiksi.
- Kaupalliset palvelut paranevat ja sijainti Turuntien varressa houkuttelee ohikulkuvaa liikennettä asiakkaisiksi.
- Ympäristön liikenneyhteydet paranevat, ja linja-auton pysäkki erillisenä kaupan palveluiden vieressä parantaa joukkoliikenneyhteyksien mahdollisuuksia.
- Alueen vaiheittainen toteuttaminen on yksinkertaista, ja pienet rakentamisen yksiköt on helppoja toteuttaa.
- Asemakaava-alueen keskelle muodostuu puisto- ja torialueita, jotka yhdistävät sekä kaupallisia että julkisia palveluja toisiinsa.
- Suunnittelun alueen autoparkitus on ratkaistu ohjeellisen tonttijaon puitteissa maantasoon, mikä yksinkertaistaa kaavan toteuttamista.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Pohjan kirkonkylän asemakaava-alueetta täydennetään asuin- ja liikerakentamisella. Alueen olemassa olevaa asemakaavaa muutetaan vastaamaan paremmin tämän hetken tarpeita, millä mahdollistetaan tulevaisuuden kehittyminen asuinalueena sekä ympäröivien alueiden julkisten ja kaupallisten palveluiden lähikeskuksena. Kaava-alueella on viheralueita, jotka liittyvät osaksi Pohjan kylän ja Gumnäsin alueen virkistysreitistöä sekä valtakunnallisesti tärkeitä kulttuurimaisema-alueita. Katualueet säilyvät pääosin ennallaan, mutta niiden luonne kaupunkimaistuu rakentamisen tiivistymisen myötä.



Kuva 14: Pohjan kirkonkylän tärkeät yhteydet ja reitit

#### 5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeutta uudelle asuntorakentamiselle asemakaavaluonnoksessa on osoitettu 7 100 k-m<sup>2</sup>, sekä lisäksi työpaikka- ja kaupalliselle palvelurakentamiselle 1 200 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan olemassa oleva ja täydennysrakentaminen mukaan luettuna asemakaava-alueella tulee olemaan asuntorakentamista 25 000 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa noin 500 asukasta.

#### Väestömäärä

Kaava-alueelle tulee olemaan arviolta 500 asukasta, josta uusien asuinkortteleiden osuus on 125-150 asukasta. Uuden ja täydennysrakentamisen asumismuotona on pääasiassa kerrostaloasuminen. Asuinrakentamisen kerrosalaa asemakaava-alueelle on määritetty 25 000 k-m<sup>2</sup>. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutusyksiköiden koosta ja asuntojakaumasta.

### Pysäköintimitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueella pysäköinnin mitoitus on vähintään 1 ap/asunto. Kaupallisten palveluiden ja liikerakennuksien korttelialueelle on rakennettava autopaikkoja seuraavasti:

Asuin- ja liikeyrakennusten korttelialueet AL vähintään:

1 ap / asunto  
1 ap / 35 k-m<sup>2</sup> (liikerakennus)

Liikerakennusten korttelialueet KL vähintään:

1 ap / 25 k-m<sup>2</sup> päivittäistavara-kaupat  
1 ap / 40 k-m<sup>2</sup> muut vähittäistavara-kaupat  
1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> toimistotilat

1 ap / 25 k-m<sup>2</sup> päivittäistavara-kauppa  
1 ap / 40 k-m<sup>2</sup> muulle vähittäistavara-kauppa  
1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> toimistotilat

Nämä pysäköintipaikat on tarkoitettu kaupallisten palveluiden, liikerakennuksien, ravintola- ja muiden palveluiden lyhytaikaiseen pysäköintiin. Keskustan LPA-alue palvelee keskustan palveluiden käyttäjiä sekä viereisiä asuinkortteleita.

Kunnantalon pysäköintialueella (A-1, 201) mitoitus on vähintään 0,8 ap/asunto, ja pysäköintipaikat ovat sijoitettu maantasoon omalle tontille.

### Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa sijoittuu julkisten palveluiden alueille ja joitakin työpaikkoja liikerakennusten korttelialueille. Turuntien varteen sijoittuva 1 200 k-m<sup>2</sup> liikerakennusten korttelialue (KL) tarjoaa mahdollisuuden uusille työpaikoille. Korttelin 111 kerrostalojen katutasoon tulee rakentaa myymälätiloja kaavan mukaisesti. Kortteleiden 202 (KL-1) ja 113 (AL) käyttötarkoitus pidetään ennallaan, joten niissä on mahdollista jatkaa nykyistä liiketoimintaa ja kehittää sitä edelleen. Uusien työpaikkojen lopullista määrää on vaikeaa arvioida kaupallisten palveluiden kehittymisen ennalta-arvaamattomuudesta johtuen.

## **5.1.2 Palvelut**

Aluetta palvelevat suomen- ja ruotsinkieliset Pohjan Kirkonkylän koulut sijaitsevat Vanhan Turuntien varrella nykyistä katuverkostoa pitkin noin muutaman sadan metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Suomen- ja ruotsinkielellä palveleva päiväkoti sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä pohjoiseen Vanhalla Fiskarsintiellä.

Päivittäistavara-kauppa ja muita pieniä kaupallisia palveluita sijaitsee kaava-alueella. Näiden olemassa olevien liikerakennusten käyttötarkoitus säilytetään kortteleissa 202 (KL-1) ja 113 (AL). Alueen pohjoisosaan Turuntien varteen kaavoitetaan lisää rakennus-oikeutta kaupallisille palveluille, yhteensä 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Julkisen liikenteen pysäkki sijaitsee kaava-alueella liikerakennuksien korttelialueen vieressä. Pysäkki on sijoitettu erilleen katualueesta omalle kääntöpaikalle, joka palvelee samalla yhteytenä korttelin 28 paikoitukselle ja liikerakennusten korttelialueen huollolle.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

Asemakaava tulee kehittämään alueen nykyisen taajaman rakennetta ja ilmettä. Kaavan tarkoituksena on vahvistaa keskuskadun luonnetta alueen keskuksena tiivistämällä kaupunkirakennetta ja muodostamalla kaupunkimaisia aukiota ja puistoja ihmisten tapaamispaikoiksi.

Kaavamääräyksillä ja aluerakenteella mahdollistetaan luonnontilaiseksi jäävien alueiden arvojen säilyminen myös asemakaavan toteutuksen jälkeen. Alueella tulee rakenteellisin ja muin toimenpitein mahdollisimman suuressa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinrakennusten korttelialue (AK / A / A-1 / AL)

Pohjantien varteen muodostetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialue 115, jossa yhdistetään aiempi kortteli 113 (YT) sekä asuin- ja liikerakentamisen korttelit AK) 114 ja 115 yhdeksi korttelialueeksi (AK) 115. Tonteille 1 ja 4 annetaan lisärakennusoikeutta ja muodostetaan ohjeelliset tontit 2 ja 5, sekä näille LPA-tontit 3 ja 7 pysäköintiä varten. Uudis- ja täydennysrakentaminen sijoitetaan kiinni Pohjantiehen. Tällä pyritään rajaamaan paremmin katualuetta ja suojaamaan kortteleiden sisäpihoja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä. Tontti 6 jää yhdyskuntateknisten toimintojen alueeksi, jossa sijaitsee olemassa oleva Soneran puhelinkeskus.

Asuinrakennusten korttelialue 28 pysyy pääosin ennallaan, mutta sille osoitetaan lisärakennusoikeutta, joka on mahdollista toteuttaa esimerkiksi lisäkerroksena nykyisen kerrokorkeuden lisäksi. Korttelin pysäköinti sijoitetaan pysäköintialueelle (LPA 28, 1-2) Turuntien varteen. Tällä pyritään vähentämään tien meluhaittoja.

Voimassaolevassa kaavassa asuin- ja liikerakentamisen korttelialue (AL) 111 muutetaan asuin- ja liikerakentamisen korttelialueeksi (AK) 111, liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) 202 sekä asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL) 113.

Pohjoiseen asuinrakentamisen kortteliin (AK) 111 sijoitetaan kadunpuolelle nelikerroksisia, parvekkeilla yhteen kytkettyjä kerrostaloja, jotka suojaavat piha-alueita Pohjantietä vasten ja samalla rajaavat katualuetta. Pysäköinti on maantasossa korttelialueen sisällä puistoaluetta vasten.

Kunnantalon korttelialue 110 (YH) muutetaan asuinrakentamisen korttelialueeksi (A-1) 201 ja siihen osoitetaan lisärakennusoikeutta. Tuleva toiminta voi olla asumista, erityisasumista tai majoituspalveluita. Pysäköinti sijoitetaan omalle tontille Vanhan Turuntien varteen.

### **Liikerakennusten korttelialueet (KL)**

Kaupalliset palvelut sijoitetaan Turuntien varteen liikerakennusten korttelialueelle. Tällä pyritään houkuttelemaan paikallisten käyttäjien lisäksi ohikulkijoita. Asemakaavassa muutetaan LPA-alue 28 sekä suojaviheralueet (EV) liikerakennusten korttelialueeksi KL. Korttelialueen vieressä olevalle katualueelle osoitetaan julkista liikennettä varten kääntöpaikka sekä pysäkit. Liikerakennuksen on tarkoitus olla maamerkki Turuntien suuntaan sekä keskustan kiintopiste ja asemakaava-alueen kaupallisen toiminnan lähi-keskittymä.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1) 202 ja asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL) 113 säilyttävät nykyisen käyttötarkoituksen ja muodostavat liikerakennuksien keskittymän asemakaava-alueen keskelle. LPA-alue muutetaan keskustan keskeiselle paikalle liikerakennusten korttelialueiden ja torialueiden läheisyyteen, jolloin se palvelee kirjaston lisäksi ympäröivien korttelialueiden asiointi- ja muuta pysäköintiä.

Torialueet toimivat asukkaiden yhteisenä tapaamispaikkana, ja ne tulee toteuttaa viihtyisänä ja houkuttelevana keskustamaisena oleskelualueena. Torialueilla sallitaan huoltoajo.

Liikerakennusten korttelialue (KL-1) 202 on kaava-alueen eteläosassa Pohjatien ja Vanhan Turuntien risteyksessä. Nykyisten liikerakennusten käyttötarkoitus säilyy. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Pysäköinti on sijoitettu maantasoon sekä omalle tontille Pohjantien varteen että viereiselle LPA-alueelle.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Kirjaston tontti erotetaan omaksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL) 200. Korttelista liitetään osa puistoalueeseen, jotta voidaan muodostaa mahdollisimman laaja yhtenäinen puistoalue.

### **Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)**

Korttelialue (YS) 109 säilyy pääosin ennallaan, mutta siitä liitetään pieni osa kaava-alueen keskeiseen puistoalueeseen (VP).

## **5.3.2 Muut alueet**

### **Puisto- ja lähivirkistysalueet (VP / VL)**

Kaava-alueen keskelle muodostetaan diagonaalinen puistoalue (VP), joka palauttaa vanhan Kirkonkyläntien näkymäkselin kirkkoa kohden. Liikenneyhteys on aiemmissa asemakaavoissa muutettu kulkemaan Pohjantien kautta. Puistoalueelle sijoitetaan liikuntapaikkoja, jotka aktivoivat puistoa toiminnallisesti. Puisto yhdistää keskustan eri puolet toisiinsa ja toimii oleskelupaikkana.

Turuntien varressa sijaitseva nykyisen asemakaavan kortteli 112 (LH) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja yhdistetään itäpuolen virkistysalueeseen. Viheralue suojaa asuinalueita ja jatkaa Kasbergetin jyrkänteinen harjumaaston vihreää vyöhykettä tien varteen.

### **Katualueet ja pysäköintialueet**

Alueen pääkatuna toimii Pohjantie, jonka kaupunkimaisuutta pyritään kehittämään uudis- ja täydennysrakentamisella. Olemassa oleva lehtipuukuja säilytetään ja sitä täydennetään. Vihreyttä lisätään toiselle puolelle sijoitettavalle viherkaistalle. Katuverkko pysyy pääosin ennallaan.

Pysäköinti sijoitetaan maantasoon. Pysäköinti ratkaistaan omilla tonteilla tai kortteleiden viereisillä LPA-alueilla. Pysäköinti tulee järjestää siten, että huomioidaan kortteleiden piha-alueiden viihtyisyys.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavojen toteutumisen vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tavoitteena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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 ja 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 ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

### **Yleiskaavallinen tarkastelu**

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (MRL 54 §).

Pohjan kirkonkylällä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin on asemakaavaa laadittaessa erikseen huomioitu yleiskaavaa varten annetut Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ulottuvat pääasiassa suunnittelualueeseen sekä lähialueen asuin- ja virkistysalueisiin. Kaavan tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on vaikutus kunnan asuntotarjontaan, talouteen sekä alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Asemakaava-alue on toimiva taajama palveluineen, jossa on olemassa olevaa rakennettua ympäristöä.

Rakentaminen lisää kirkonkylän asukasmäärää, millä toivotaan olevan positiivinen vaikutus taajamaan ja sen palveluihin. Kirkonkylän kehittäminen toteuttaa valtakunnallisesta strategiaa olemassa olevien rakenteen tiivistämisestä ja sillä on merkitystä alueellista ekologisuutta tarkasteltaessa. Olemassa oleva infrastruktuuri ja rakennukset säilyvät pääosin, ja uusi asemakaava vahvistaa nykyisen taajaman rakennetta.

Asemakaava-alueen keskeiselle paikalle rakennettava tori voi toimia taajaman yhteisöllisenä keskipisteenä. Tori- ja puistoalueet ovat asukkaiden tapaamispaikkoja ja mahdollistavat alueen sosiaalisen pääoman kasvun.

Uudis- ja täydennysrakentaminen on kerrostalovaltaista jatkaen taajaman vallitsevaa rakennustypologiaa ja kerroskorkeutta. Pistetalot ovat vaihteittain toteutettavia ja teknis-taloudellisesti realistisia.

Asemakaava-alueelle lisätään liikerakentamista 1 200 m<sup>2</sup>, mikä parantaa alueen kaupallisia palveluita ja lisää työpaikkoja. Huonokuntoisen ja tyhjillään olevan liikerakennuksen tontti muutetaan asuinkerrostalojen kerrostaloalueeksi. Maantasokerroksen myymälätilat mahdollistavat pienimuotoisten palveluiden muodostumisen ns. kivijalkaliikkeinä.

Rakennusinventoinnin perusteella kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittävää rakentamista. Asemakaavan vaikutusalueella on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä ja maisema-alueita. Vaikutusalueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti merkittävän kirkon asema on palautettu hallitsevaan asemaan vahvistamalla ja avaamalla 1970-luvulla muutetun Kirkonkyläntie (Kyrkbyvägen) diagonaalista näkymä-akselia puistovyöhykkeellä. Pohjantien kaupunkimaista luonnetta on vahvistettu sijoittamalla uudis- ja täydennysrakentamista sen varrelle, mikä nostaa katulinjan päätteenä olevan paloaseman merkitystä.

#### 5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan myötä maisema muuttuu tiiviimmin rakennetuksi etenkin Pohjantien varressa. Pohjantien lisäksi myös Turuntien maisema muuttuu kirkonkylän kohdalla rakennettumaksi uuden liikerakennuksen myötä. Olevaa puustoa poistuu rakennettavilta alueita. Monitoimikentän kohdalle rakennettava puistoreitti avaa näkymiä kirkon suuntaan. Puiston osalta on mahdollista säilyttää keskustassa nykyistä puustoa ja muodostaa asemakaava-alueen keskelle laadukas viheralue. Itäosan luonnontilaiset alueet säilyvät nykyisellään. Pohjantien nykyinen lehtipuukuja säilyy ja sen lisäksi Pohjantielle osoitetaan lisäistutusalue.



Asemakaava-alueen virkistysmahdollisuudet paranevat puisto-alueen laajenemisen ja parantuneiden toimintojen vuoksi. Kasabergetin harjumaastoon liittyvät viher- ja virkistysalueet ovat kasvaneet. Hulevesien luonnonmukainen käsittely helpottuu laajentuneiden imeyttävien puistoalueiden myötä. Katu- ja viheralueiden sekä korttelien jatkosuunnittelussa tonttikohtainen sadevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on tärkeää.

Rakennettavat alueet eivät vaadi maaperäolosuhteiden vuoksi louhintaa, eikä suuria maastonmuokkauksia tarvita rakennusalueiden sijoituessa tasaiselle liejusavipohjalle (Geologian Tutkimuskeskuksen maaperäaineisto).

### 5.4.3 Liikennevaikutukset

Uudis- ja täydennysrakentamisen määrä alueella kasvaa, painottuen asuinrakentamiseen. Suurin osa liikennemäärien kasvusta syntyy läheisen Gumnäsin alueen uudisrakentamisesta, joka aiheuttaa liikennettä kaava-alueen läpi. Alustavan liikennesuunnitelman mukaan alueen synnyttämät liikennemäärät ovat verrattain alhaiset, jolloin erityisiä toimivuusongelmia ei odoteta syntyvän. Katuverkko säilyy lähes ennallaan.

Liikenneturvallisuus on suunnittelussa huomioitu seuraavilla toimenpiteillä:

- katujen nopeusrajoitukset on määritelty kadun käyttötarkoituksen mukaan
- kevyelle liikenteelle on suunniteltu katujen varsille pääosin oma verkostonsa
- näkymät on huomioitu katuliittymissä
- linja-autopysäkit on suunniteltu katualueen levennyksille, ajoratapysäkkejä ei ole esitetty
- suunnittelussa on noudatettu yleisiä suunnitteluohjeita

Pyöräilyn ja kävelyn reittejä on lisätty ja vahvistettu asemakaava-alueella. Puistoreitti alueen läpi sekä Kasabergetin harjun reunassa kulkeva ulkoilureitti parantavat yhteyksiä mm. palveluiden, päiväkodin, koulun ja asuinalueiden välillä sekä tulevaisuuden Gumnäsin asuinalueiden suuntaan.

Joukkoliikenteelle on varattu oma kääntöpaikka ja pysäkki kaupallisten palveluiden läheisyydessä. Siirron merkitys nykyisestä paikasta ei ole suuri ja joukkoliikenteen kannalta merkittävämpi tekijä on julkisen liikenteen verkko ja liikennöinnin vaihteluväli.

Autopaikoitusta varten on esitetty maantasossa olevia pysäköintialueita, jotka sijoittuvat lähelle asuinkortteleita ja ovat saavutettavissa esteettömästi.

Meluhaittoja on vähennetty osoittamalla rakenteellisten ratkaisujen lisäksi pysäköintikatoksia ja viheralueita sekä liikerakentamista Turuntien viereen.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittäviä muutoksia tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Ks. kaavakartta

## 5.7 Nimistö

Kaava-alueella on olemassa oleva nimistö, joka säilytetään. Tarvittava uusi nimistö laaditaan ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Raaseporin nimistötoimikunta antaa lausunnon uusista kadunnimistä ehdotuksen nähtävilläoloaikana.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaa rakentamistapaohjeet, jossa määritellään korttelikohtaisesti talorakentamiselle asetettavat vaatimukset.

Kunnallistekniikan rakentamisen pääperiaatteet määritellään asemakaavaehdotuksen yhteydessä laadittavissa katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmissa.

### 6.2 Toteuttamisessa huomioitavaa

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee pohjasuhteet varmistaa yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla. Tulevien rakennusten kohdilta, katualueelta sekä putkilinjojen kohdilta on suositeltavaa, että kairauksia tehdään noin 20 metrin välein (tarvittaessa tiheämpään).

Asuinrakentamisen korkeusasemiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Liiallisia täyttöjä ja maastonleikkauksia tulee välttää. Tonttien rajoilla maanpinnan korkeus on sovitettava ympäristöön, tarvittavat luiskaukset on toteutettava tontin puolella. Rakennusluvan ehtona on vaadittava selvitys tontin korkeusasemista suhteessa ympäröivään maastoon ja katuihin.

BILAGA 1/ LIITE 1

	AREA (ha) PINTA-ALA (ha)	VÄNINGSYTA (k-m <sup>2</sup> ) KERROSALA (k-m <sup>2</sup> )	EXPLOATERINGSTAL (e) TEHOKKUUS (e)
A-1	0,38	3800	1,00
AK	3,08	23800	0,77
AL	0,14	1350	0,96
<b>A sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>3,60</b>	<b>28950</b>	<b>0,80</b>
YL	0,21	1300	0,62
YS	0,74	2000	0,27
<b>YS sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>0,95</b>	<b>3300</b>	<b>0,35</b>
KL	0,43	1200	0,28
KL-1	0,42	1900	0,45
<b>K sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>0,85</b>	<b>3100</b>	<b>0,36</b>
VP	1,68	100	0,01
VL	3,92		
<b>V sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>5,60</b>	<b>100</b>	<b>0,00</b>
LT	1,55		
<b>L sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>1,55</b>		
LPA	0,77	400	0,05
<b>LH sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>0,77</b>	<b>400</b>	<b>0,05</b>
ET	0,17	500	0,29
<b>E sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>0,17</b>	<b>500</b>	<b>0,29</b>
EV	0,16		
<b>EH sammanlagt/ yhteensä</b>	<b>0,16</b>		
GATOR/ KADUT	1,37		
TORG/ TORIT	0,23		
<b>PLANOMRÅDET SAMMANLAGT KAAVA-ALUE YHTEENSÄ</b>	<b>15,25</b>	<b>36350</b>	<b>0,24</b>



## RASEBORGS STAD POJO KYRKBY

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 28 och 109-115 i Pojo kyrkby och gatu- och grönområden i anslutning till kvarteren samt områden för allmän väg.

De kvarter som bildas i detaljplanen är 28, 109, 111, 113, 115, 200-202 och gatu- och grönområden i anslutning till kvarteren samt områden för allmän väg.

### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus.

**A-1**

Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

**AK**

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

**YL**

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

**YS**

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

**KL**

Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

**KL-1**

Liikerakennusten korttelialue.












## RAASEPORIN KAUPUNKI POHJAN KIRKONKYLÄ

Asemakaavan muutos koskee Pohjan kirkonkylän kortteleita 28, 109-115, sekä niihin rajoittuvia viher-, katu- ja erityisalueita.


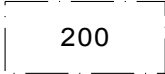
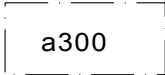
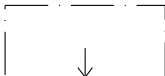
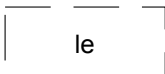
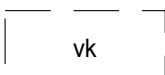
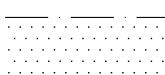
Asemakaavalla muodostuu korttelit 28, 109, 111, 113, 115, 200-202, sekä niihin rajoittuvat viher-, puisto-, katu- ja erityisalueet.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

BILAGA 3(2) / LIITE 3(2)

Park.		Puisto.
Område för närrekreation.		Lähivirkistysalue.
Område för landsväg.		Maantien alue.
Kvartersområde för bilplatser.		Autopaikkojen korttelialue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.		Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns		Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.	<b>12</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Kvartersnummer.	<b>4210</b>	Korttelin numero.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.	as 00%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	23	Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

## BILAGA 3(3) / LIITE 3(3)

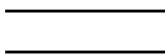
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	1/2 kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e= 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pintaalaan.
Beteckningen anger hur många kvadratmeter våningsytan av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som måste användas för butiksutrymmen.	m130	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Betäckningen anger de byggnadsytor på vilka byggnadsrätterna som anges med arabiska siffror hör.		Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.
Riktgivande gräns för för byggnadsyta.	— — —	Rakennusalan ohjeellinen raja.
Byggnadsyta för förvaring av bil och tillåten byggrätt för förvaringsplatsen.		Auton säilytyspaikan rakennusala ja sallittu säilytyspaikan rakennusoikeuden määrä .
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
För lek och utevistelse reserverad del av område.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
För spelplats reserverad del av område.		Pelikenttää varten varattu alueen osa.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.

BILAGA 3(4) / LIITE 3(4)

Trädrad som skall bevaras/planteras.

○ ○ ○ ○ Säilytettävä tai istutettava puurivi.

Gata.

 Katu.

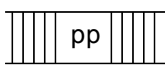
Öppen plats/torg.

 Katuaukio/ tori.

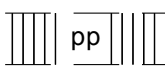
Riktgivande friluftsled.

 Ohjeellinen ulkoilureitti.

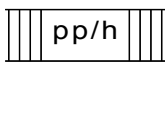
Gata/ väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

 Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/ tie.

Riktgivande områdesdel som anvisats för allmän gång- och cykeltrafik.

 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

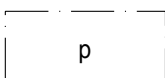
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

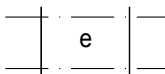
Körförbindelse.

 Ajoyhteys.

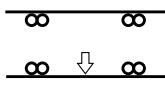
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

 Pysäköimispaikka

Planskild korsning.

 Eritasoristeys.

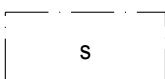
Ungefärligt läge för in- och utfart.

 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(111-1) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Område där miljön bevaras.

 Alue, jolla ympäristö säilytetään.



## BILAGA 3(5) / LIITE 3(5)

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.

#### Minimiantal bilplatser:

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK:  
Minst 1 bp / bostad

Kvartersområde för bostadsbyggnader  
A-1:  
Minst 0,8 bp / bostad

Kvartersområden för bostads- och  
affärsbyggnader AL:  
Minst 1 bp / bostad  
Minst 1 bp / 35 k-m<sup>2</sup>  
(affärsbyggnader)

Kvartersområde för affärsbyggnader KL:  
Minst 1 bp / 25 k-m<sup>2</sup>  
dagligvaruhandel  
Minst 1 bp / 40 k-m<sup>2</sup> övrig  
detaljhandel  
Minst 1 bp / 80 k-m<sup>2</sup>  
kontorsutrymmen

På LPA-områden ska reserveras  
utrymmen för bilplatser för kortvarig  
gästparkering.

#### Bullerbekämpning:

Det tillåtna riktvärdet för ljudnivån på  
områden för utevistelse och lekplatser  
är högst 55 dB dagtid och 45 dB  
nattetid.

Generellt ska balkonger inglasas om de  
exponeras för trafikbuller som  
överstiger det högsta tillåtna värdet  
55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

#### Dagvatten:

Regn-, smält-, takvattenflödet och  
flödet från täckdiken ska genom  
konstruktioner och andra metoder  
dämpas så mycket som möjligt samt  
låta absorberas i marken.

#### Bostadskvarteren A, A-1 och AK:

Byggnadernas våningar i markplanet på  
Pojoavägssidan ska framhåvas med  
material som avviker från fasaden i  
övrigt. I våningen i markplanet placeras  
utöver butikslokaler också  
gemensamma utrymmen för  
flervåningshusen. Våningarna i  
markplanet ska förses med öppningar  
för att undvika ett slutet intryck.  
Utomhuslagring är inte tillåten.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET.

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK:  
Vähintään 1 ap / asunto

Asuinrakennusten korttelialue A-1:  
Vähintään 0,8 ap / asunto

Asuin- ja liikekerakennusten  
korttelialueet AL:  
Vähintään 1 ap / asunto  
Vähintään 1 ap / 35 k-m<sup>2</sup>  
(liikekerakennus)

Liikekerakennusten korttelialueet KL:  
Vähintään 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>  
päivittäistavarakaupat  
Vähintään 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup> muut  
vähittäistavarakaupat  
Vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>  
toimistotilat

LPA-alueilla on varattava tilaa  
autopaikoille lyhytaikaista  
vieraspysäköintiä varten.

#### Meluntorjunta:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu  
äänitaso päivöhearvo on enintään  
55 dB ja yööhearvo 45 dB.

Yleisesti parvekkeet on lasitettava,  
mikäli ne altistuvat sallitun  
päivöhearvon 55 dB ja yööhearvon  
45 dB liikennemelulle.

#### Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muin  
toimenpitein mahdollisimman suuressa  
määrin hidastaa sade-, sulamis-,  
katto- ja salaojavesien virtausta ja  
imeyttää vedet maaperään.

#### Asuinkorttelialueet A, A-1 ja AK:

Pohjantien puoleisten rakennusmassojen  
maantasokerros on korostettava  
muusta julkisivusta erottuvalla  
materiaalilla. Maantasokerroksiin  
sijoitetaan myymälätoimintojen lisäksi  
kerrostalojen yhteistiloja.  
Maantasokerrokset on kadun puolella  
aukotettava umpinaisen vaikutelman  
välttämiseksi. Ulkovarastointi ei ole  
sallittua.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriaali är rappning.

Byggnadernas balkonger ska inglasas.

Det är tillåtet att utöver den byggrätt som i detaljplanekartan angetts för varje våning använda den del av trapphusen som överstiger 15 m<sup>2</sup> som byggnadsyta.

IV-maskinrummen får utöver den angivna byggrätten byggas ovanpå de översta våningarna.

Byggnaderna ska ha platt tak. Byggnadernas översta våning ska vara indragen åtminstone på en sida där takterrasser eller gemensamma vistelseutrymmen för bostäderna ska placeras.

Lek- och vistelseplatser samt till dem angränsande vistelseområden ska planeras och förverkligas enhetligt när tomternas gårdsområden gränsar mot varandra. Det är inte tillåtet att bygga inhägnader mellan tomterna.

Den del av tomten som inte används som vistelse- eller lek område, för trafik eller annan gemensam användning ska planeras. Därutöver ska grupper av buskar och träd planeras på tomten. Områden för ledningar under jord ska lämnas oplanterade.

Utrymmen för avfallshantering ska placeras i byggnadernas våningar i markplanet eller i anslutning till parkeringsplatserna.

Byggnadernas parkeringsarrangemang ska planeras så att det lämnas tillräckligt med rum för aktiviteter och planteringar på gården. Syftet med placeringen av biltaken är att de ska avgränsa tomten och vid behov skydda mot buller.

Rakennuksien pääjulkisivumateriaali on rappaus.

Rakennusten parvekkeet on lasitettava.

Porrashuoneiden 15m<sup>2</sup> ylittävä osa on sallittua rakentaa jokaisessa kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

IV-konehuoneet saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ylimpien kerroksien päälle.

Rakennuksissa on oltava tasakatto. Rakennuksien ylin kerros on oltava sisäänvedetty vähintään yhdeltä sivulta, jolle on sijoitettava asuntojen kattoterasseja tai yhteisoleskelutiloja.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät oleskelualueet suunniteltava ja toteutettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aitaaminen ei ole sallittua.

Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, liikenteeseen tai muuhun vastaavaan yhteiskäyttöön, on istutettava. Tämän lisäksi tontille tulee istuttaa pensas- ja puuryhmiä. Maanalaisten johtolinjojen alueet on jätettävä vapaiksi istutuksista.

Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksien maantasokerrokseen tai pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Rakennusten pysäköintijärjestelyt on suunniteltava siten, että pihatoiminnoille ja istutettaville alueille jää riittävästi tilaa. Autosuojien sijoituksella pyritään muodostamaan tontille rajaus sekä tarvittaessamelun suojausta.

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK 28:

Den tilläggsbyggrätt som anvisats kvarteret ska placeras ovanpå den högsta våningen och användas för gemensamma utrymmen.

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK 111:

Flervåningshusen i kvarteret ska förenas med varandra genom en inglasad balkongzon.

De delar av tomten som gränsar mot parkområdet ska avgränsas med en häck. Bilplatserna ska avgränsas med tak, staket eller murar som passar in i arkitekturen.

Bostadskvarter A-1 201:

I området får placeras bostads- och inkvarteringsbyggande.

Högst 20 % av den förverkligade byggrätten får vara allmänna utrymmen, kontorsutrymmen och affärslokaler.

Kvartersområde för affärsbyggnader KL:

Huvudfasadmaterialet på byggnaden 28/4 i kvartersområdet för affärsbyggnader vid Åbovägen ska vara rapping eller natursten. Byggnaden ska fungera som ett landmärke i området. Byggnaden får inte skymma vyn genom parken mot kyrkan från anslutningen till Åbovägen.

Torgområden:

Torgområdena ska anläggas med både högklassiga ytmaterial och gatumöbler. Grönanläggningarna ska förverkligas i form av trädplanteringar. Anslutningen till intilliggande kvartersområden ska byggas högklassigt.

Servicetrafik till de intilliggande kvarteren är tillåten på torget.

Butikslokalerna i flervåningsbostadshuset 111 ska placeras på den sida av huset som vetter mot torget.

Asuinkerrostalolen korttelialue AK 28:

Kortteliin osoitettu lisärakennusoikeus tulee sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen päälle, ja sinne voidaan sijoittaa korttelin yhteistiloja.

Asuinkerrostalolen korttelialue AK 111:

Korttelialueen kerrostalot tulee yhdistää toisiinsa lasitetulla parvekevyöhykkeellä.

Puistoalueeseen rajautuvat tontin osat tulee rajata pensasaidalla. Autopaikat on rajattava arkkitehtuuriin sopivilla katoksilla, aidoilla tai muureilla.

Asuinkorttelialue A-1 201:

Alueelle saa sijoittaa asuin- ja majoitusrakentamista.

Yleisiä tiloja, toimistotiloja ja liiketiloja saa rakentaa enintään 20 % toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Liikerakennusten korttelialue KL:

Turuntien varressa sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen 28/4 rakennuksen pääjulkisivumateriaali tulee olla rapattu tai luonnonkivipintainen. Rakennuksen tulee toimia alueen maamerkkirakennuksena. Rakennus ei saa peittää näkymäakselia Turuntien liittymältä puiston läpi kirkolle.

Torialueet:

Torialueet tulee toteuttaa korkealuokkaisesti sekä pintamateriaalien että kadunkalusteiden osalta. Torialueiden viherrakentaminen on toteutettava puuistutuksin. Liittyminen viereisiin korttelialueisiin on toteutettava korkealuokkaisesti.

Torialueilla sallitaan viereisten kortteleiden huoltoajo.

Asuinkerrostalokorttelin 111 myymälätilat tulee sijoittaa rakennuksen torinpuoleiselle laidalle

LPA-områden:

Bilplatserna som anläggs på marknivå ska med hjälp av trädplanteringar indelas i mindre delar för fem bilar.

Avfallsskjul och förråd för uteredskap får placeras under biltaken. Biltaken kan förenas med staket eller murar.

Parkområden VP:

I området får placeras spelplaner, träningsplatser och -anläggningar som fyller behovet av en park för närmotion.

I området får anläggas en liten byggnad på högst 100 m<sup>2</sup>-vy som stöder användningen av lek- och närmotionsparken.

Det ska finnas högkvalitativa vistelseplatser i parkområdet som utrustas med behövliga möbler.

LPA-alueet:

Maantasoon rakennettavat autopaikat on jäsennettävä puu- tai pensasistutuksin pienempiin osiin viiden autopaikan välein.

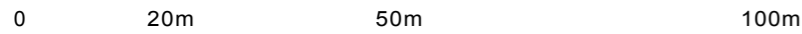
Autokatoksiin saa sijoittaa jätehuoltotiloja tai ulkoviivelinevarastoja. Katokset voidaan kytkeä toisiinsa aidoin tai muureilla.

Puistoalueet VP:

Alueelle saa sijoittaa lähiliikuntapuiston tarpeisiin pelikenttiä, suorituspaikkoja ja laitteita.

Alueelle saa rakentaa pienen leikki- ja lähiliikuntapuiston käyttöä tukevan enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokoisen rakennuksen.

Puistoalueella tulee olla laadukkaita oleskelupaikkoja varustettuna tarvittavilla kalusteilla.



SKALA/ MITTAKAAVA 1:2000

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	11.12.2013
Kaavan nimi	Pohjan kirkonkylä, asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.09.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7708
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,0000	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,2500</b>	<b>95,3</b>	<b>36410</b>	<b>0,24</b>		
<b>A yhteensä</b>	3,6000	23,6	29000	0,81		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,9500	6,2	3300	0,35		
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,8500	5,6	3100	0,36		
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	5,6000	36,7	100	0,00		
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,9200	25,7	400	0,01		
<b>E yhteensä</b>	0,3300	2,2	510	0,15		
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Blankett för uppföljning av detaljplanen

**Basuppgifter och sammandrag**

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	11.12.2013
<b>Planens namn</b>	Pojo kyrkby, detaljplan		
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Förslagsdatum</b>	
<b>Godkännare</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	05.09.2013
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7708
<b>Genererad plankod</b>			
<b>Planområdets areal [ha]</b>	16,0000	<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	16,0000

**Stranddetaljplan**      **Strandlinjens längd [km]**  
**Byggplatser [antal]**      **Med egen strand**      **Utan egen strand**  
**Fritidsbost.byggpl. [antal]** **Med egen strand**      **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>15,2500</b>	<b>95,3</b>	<b>36410</b>	<b>0,24</b>		
<b>A sammanlagt</b>	3,6000	23,6	29000	0,81		
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>	0,9500	6,2	3300	0,35		
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	0,8500	5,6	3100	0,36		
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	5,6000	36,7	100	0,00		
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	3,9200	25,7	400	0,01		
<b>E sammanlagt</b>	0,3300	2,2	510	0,15		
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>					