



**RASEBORG
RAASEPORI**

**Gumnäs - Klockarudden
Asemakaavan muutos
Kaava 7602**

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

Pohjan kaupunginosassa, Kyrkbackan kylässä kiinteistöt 1:102, 1:59-63, 1:52, 1:89, 1:90-92, 1:30, 1:2, 1:42, 1:43 ja 1:49, sekä kylässä Gumnäs kiinteistöt 2:3, 3:1, 4:27, 4:33-35, 4:39 ja 4:1.

Käsittelyt:

26.02.2008, Pohjan kunnanvaltuusto 2.6.2008 § 50
21.11.2012



4.12.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Aloite ja suunnittelualue

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Pohjan kunnan aikana. Pohjan kunnanvaltuusto on käynnistänyt Gumnäsin asemakaavamutoksen 2.6.2008, § 50.

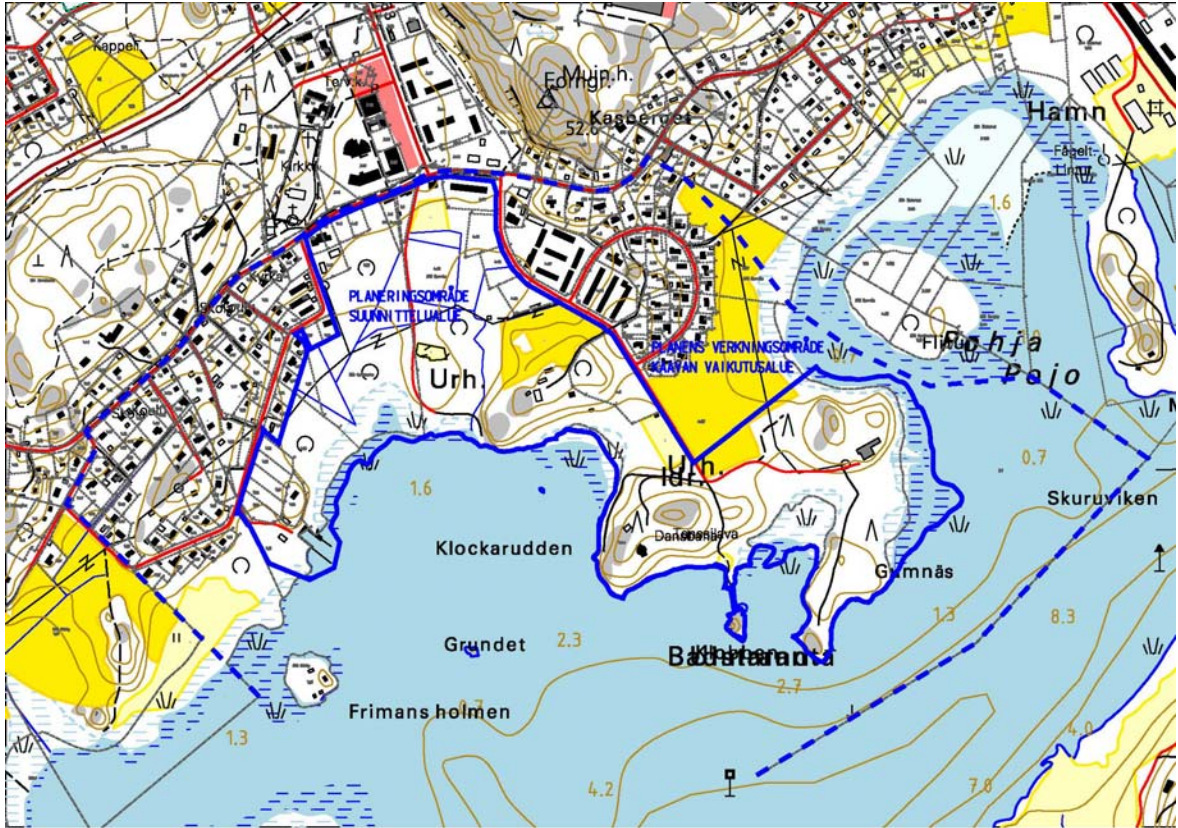
Raaseporin kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavamutosalueen laajentamisen 16.3.2009, § 118.

Kaava-alue sijaitsee Pohjassa, aivan keskustan tuntumassa. Alue on pinta-alaltaan noin 48,5 ha ja käsittää voimassa olevien asemakaavojen korttelit 19, 22 - 25, 30 - 38 ja 122, sekä alueeseen liittyviä katu- ja viheralueita. Kaava-alueen rajaus on esitetty liitteessä 1.

Kaavoitushanke on kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2013-2015 osoitettu käynnistettäväksi vuodelle 2013.



Suunnittelualueen sijainti



Suunnittelualue yhtenäisellä viivalla ja lähivaikutusalue katkoviivalla.

2. Tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on sijoittaa Pohjan keskustan lähituntumaan monipuolista asumista alueen virkistysmahdollisuudet säilyttäen ja ottaen huomioon Pohjanpitäjänlahden suojelutavoitteet.

Asemakaavamuutoksella tullaan päivittämään alueella voimassa olevia kaavoja erityisesti rakentamattomien korttelialueiden osalta ja määrittelemään Gumnäsin tilan tuleva käyttötarkoitus. Samalla tarkistetaan jo rakennettujen kortteleiden asemakaavat ja niiden määräykset.

Alueelle tullaan selvittämään myös mahdollisuutta yleisen pienvenesataman sijoittamiseen.

Kaavatyön aikana on tavoitteena selvittää myös vaihtoehtoja hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan.



4.12.2012

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta, ja lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Alue kuuluu Pohjan kunnan oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka Pohjan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1976.

Yleiskaavassa suurin osa alueesta on viheraluetta. Gumnäsin niemi, tanssilava ja uimaranta ympäristöineen ovat virkistysaluetta. Lisäksi alueelle on sijoitettu yleiskaavassa muutamia asuntoalueita eri tehokkuuksilla ja yksi yleisten rakennusten alue.

Asemakaava

Suurin osa asemakaavan muutosalueesta sisältyy kirkonkylän vanhimpaan rakennuskaavaan, joka on vahvistettu 12.4.1969. Kaavan mukaan suuri osa alueesta on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Kaavassa on Gumnäsin tilan ympärillä laaja yleisten rakennusten korttelialuevaraus. Alueelle on tuolloin kaavailtu koulurakennusta, mutta koulu toteutettiin aikoinaan Karjaalle. Vanhan Turuntien varteen kaavassa on sijoitettu liikeasuinkerrostalojen (ALK) ja kerrostalojen (AK) korttelialueita sekä yleisten rakennusten korttelialue nykyisen palolaitoksen paikalle. Gumnäsentien varteen on ”koulun tontin” lisäksi sijoitettu kolme rivi- tai ketjutalojen tonttia (AR), jotka eivät ole toteutuneet.

Läntisin osa kaava-alueesta sisältyy uudempaan, 9.12.1981 vahvistettuun, asemakaavaan. Tältä osin kaava-alueeseen sisältyy PL-alueen lisäksi kortteli 19. Korttelissa on viisi ohjeellista AOR-tonttia ja yksi AO-tontti. AO-tontti (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue) on rakennettu. AOR-kortteli on erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue, josta tulee laatia lähiympäristösuunnitelma.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavamuuutosalue siirtyy Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin tonttijakojen ja tontinlohkomisten myötä.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Raaseporin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on kahdeksan yksityistä maanomistajaa, jotka omistavat pienempiä yksittäisiä alueita.



4.12.2012

Luonnonympäristö

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Vanha Turuntie ja kuntakeskus liikerakennuksineen, idässä kyläraja Gumnäsin ja Borgbyn välillä, lännessä Rantatie asuinrakennuksineen ja etelässä Pohjanpitäjänlahti. Pohjanpitäjänlahti on Natura 2000-alueita, jonka rajaus Pohjanpitäjänlahden perukassa kulkee aivan rantaviivan mukaisesti. Kaava-alueeseen rajautuu myös lintuvesialueeksi ehdotettu suojelualue.

Kaava-alue on maasto-olosuhteiltaan pääosin matalaa, lukuun ottamatta Gumnäsin tilan mäkeä. Maasto kohoaa loivasti kohti kuntakeskusta (Vanhan Turuntien korkeusasema 6.0 – 9.0).

Alue on kasvillisuudeltaan pääosin niittyä, josta tulee esiin paikoitellen yksittäisiä koivikkoja. Gumnäsin tilan mäki on etelä- ja länsirinteiltään havupuuvältaista. Mäen rinteillä on myös istutettua kasvillisuutta. Gumnäsin niemen alue on varttunutta mänty- ja kuusimetsää.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta. Vanhan Turuntien ja Rengastien varressa olevat rakennukset ovat 50 - 70-luvulta. Gumnäsin tilan rakennukset ovat eri-ikäisiä ja osin huonossa kunnossa.

Gumnäsin niemessä on Pohjan kunnan vanha jätevedenpuhdistamorakennus, joka ei ole enää toiminnassa. Rakennuksen vieressä on Pohjan kirkonkylän matonpesupaikka.

Alueella on myös koirapuisto entiselle pienvenesatamalle johtavan tien varrella. Koirapuiston paikalla on ennen toiminut kaatopaikka. Kaatopaikan kohdalle on kasattu täyttömaata, minkä johdosta alueen korkeusasema on keskimäärin noin +2.5, eli 1,5 metriä ympäröivää maastoa korkeammalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen rakennukset ovat kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella sijaitsee myös kunnan jätevedenpumppaamo.

Aluetta ympäröivät katualueet ovat olemassa.

Uudet rakennettavat alueet liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon. Alueen sisäiset katualueet rakennetaan ennen kaavan toteutumista.



4.12.2012

4. Kaavaa varten tehdyt selvitykset, inventoinnit ja suunnitelmat

- Gumnäsin ranta-alue Yleissuunnitelma, 30.3.1998 (Maisema-arkkitehtitoimisto Pitkänen Oy)
- Skötselplan över de innersta delarna av Pojoviken, sommaren 2002 (Mirva Virta)
- Opinnäytetyö: Gumnäsin ja Klockaruddenin yleissuunnitelma, kevät 2007 (Miia Ketonen)
- Pohjanpitäjänlahden perukan hoito- ja käyttösuunnitelma, 23.6.2008 (Luontotieto Keiron Oy / Esko Vuorinen)
- Alueen rakennettavuusselvitys (kairausaineisto), 27.1.2010 (Geo Union Oy / Matti Mäntysalo)
- Pilaantuneiden maiden ympäristötutkimus, 11.6.2010 (Pöyry Finland Oy / Jari Ruohonen)
- Gumnäs ja Klockarudden -alueen ideasuunnitelma, 16.11.2012 (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy)

Gumnäs ja Klockarudden -alueen ideasuunnitelma

Gumnäsin alueen aktiivisen kaavoituksen jatkuessa jälleen keväällä 2012 on kaavamuuosaluueelle päätetty teettää ideasuunnitelma, jonka tarkoituksena on ollut kahden erilaisen maankäyttövaihtoehdon laatiminen asemakaavoituksen pohjaksi. Tämä suunnitelma on valmistunut marraskuussa 2012 ja se tullaan asettamaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina. Suunnitelmaa on tarkoitus käyttää pohjamateriaalina kaavaehdotusta laadittaessa, jolloin suunnitelmasta poimitaan ehdotukseen Pohjan keskustan kasvua parhaiten tukevat ja tarkoituksenmukaisimmat ratkaisut. Lisäksi otetaan huomioon ideasuunnitelmasta saatu asukaspalaute. Suunnitelmaa tullaan myös esittelemään sen nähtävillä oloaikana erillisessä asukastilaisuudessa.

5. Osalliset

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 ja yritykset
- Pohjan kirkonkylän viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Pohjan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea



4.12.2012

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

6. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi, kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa suomeksi ja ruotsiksi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto, eli ideasuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA. Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään alueelle laadittua ideasuunnitelmaa. Yleisötilaisuudesta tiedotetaan lehti-ilmoituksella samalla kun ilmoitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, osoitteeseen: Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta on oikeus esittää kirjallinen muistutus. Asemakaavamuutosehdotuksessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

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

7. Viranomaisyhteistyö

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

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa (MRL 66 § ja MRA 18 §) mukainen viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.10.2009. Muita neuvotteluita tullaan järjestämään tarpeen mukaan.



4.12.2012

8. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset ainakin

- asuinympäristöön
- luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- liikennemääriin ja -turvallisuuteen
- Pohjanpitäjänlahden suojelutavoitteisiin
- rakennettuun ympäristöön
- Pohjan keskustan elinvoimaisuuteen
- Pohjan keskustan virkistysmahdollisuuksiin

9. Kaavoituksen kulku

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- yhdyskuntatekniselle lautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville

loppusyksy 2012

Kaavan valmistelumateriaali:

- alueesta laadittu ideasuunnitelma asetetaan nähtäville
- ideasuunnitelmasta pidetään yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen

kevättalvi 2013

tammikuu 2013

Kaavaehdotus:

- kaavaehdotus laaditaan
- yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville
- kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa

kevät 2013

kevät-kesä 2013

kevät-kesä 2013

Kaavan hyväksyminen

- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen

syksy 2013

Kaavan toteutus:

- Kaavahanke
- Kaava-alueen rakentaminen, täydentäminen

2008 - 2013

2014 -



4.12.2012

10. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh: (019) 289 3842
sähköposti: leena.kankaanpaa@raasepori.fi

tai

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh: (019) 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

11. Liitteet

- Kaava-alueen rajaus
- Ote voimassaolevista asemakaavoista (kaavayhdistelmäote)