

RAASEPORI
KARJAAN ALUE
LÖVKULLAN LÄNTISEN OSAN ASEMAKAAVA
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

06.03.2009

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Raaseporin kaupunki, Karjaan alue, Dönsbyn kylän tilat RN:0 1:75, 1:76 ja 1:79 sekä osa tilasta RN:0 1:67 ja osa tilasta RN:0 1:36

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee Raaseporin kaupungin Karjaan alueen Dönsbyn kylän (605) tilaa Dönsbyberget RN:O 1:79 (710-605-1-79) pinta-alaltaan 8,1463 ha ja tilaa Bergskulla RN:O 1:76 (710-605-1-76) pinta-alaltaan 3,1603 ha sekä tilaa Karis-Karjaa RN:O 1:75 (710-605-1-75) pinta-alaltaan 20,3593 ha. Tilojen pinta-ala on kiinteistörekisterin tietojen mukaan yhteensä 31,6659 ha.

Suunnittelualue koskee myös osaa tilasta Sjökulla RN:O 1:67 (710-605-1-67). Tilan kokonaispinta-ala on 57,9978 ha ja siitä kuuluu kaava-alueeseen noin 17,5 ha.

Kaava-alueelle etelästä johdettava uusi katuyhteys kulkee tilan Björkkulla RN:O 1:36 läpi ja näiltä osin (noin 1 ha) tila RN:O 1:36 kuuluu myös kaava-alueeseen.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 50 ha.

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee Turuntie niminen tie. Karjaan Läntisen ohikulkutien valmistumisen myötä tiehallinto luovuttaa Turuntien kaupungin hoitoon ja Turuntie muuttuu kaduksi. Karjaan Läntinen ohikulkutie kulkee suunnittelualueen länsipuolitse ollen lähimmillään noin 50 m etäisyydellä kaava-alueesta. Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Lövkullan asemakaava-alueeseen. Pohjoispuoleiset alueet ovat rakentamatonta metsämaata. Kauempana näkyy kaunis peltolaakso. Suunnittelualue on kokonaan rakentamaton. Alueen eteläpuolella /Turuntien eteläpuolella) virtaa Mustionjoki. Suunnittelualueen keskiosasta on Karjaan ydinkeskustaan matkaa 1,5 km. Karjaan keskustaan on hyvät kevyenliikenteen yhteydet, joista maise- mallisesti edustavin on suoraan Mustionjoen yli kevyenliikenteen siltaa pitkin johtava reitti. Helsingin keskustasta on suunnittelualueelle matkaa noin 75 km ja Pohjan kuntakeskuksesta 9 km. Tammisaaren keskustaan on matkaa noin 18 km.

Asemakaava-alueen sijainti on esitetty liitteellä 1.

2. Lähtötiedot

Ympäristöolosuhteet

Suunnittelualue on itä-länsisuunnassa noin 1 km:n pituinen ja pohjois-eteläsuunnassa pisimmillään noin 700 m. Alueen pinta-ala on melko tasan 50 ha.. Alueen eteläpuolella virtaava Mustionjoki on korkeustasolla + 12–13 m.

Suunnittelualuealue on maastoltaan vaihtelevaa selännealuetta, jossa avokalliot ja moreenipitoiset alat vuorottelevat. Suunnittelualueen eteläreunan korkeusasema on noin + 35 m josta maasto viettää etelä-lounaaseen kohden Turuntietä ja Mustionjokea. Suunnittelualueen eteläreunasta maasto nousee pohjoiseen keskiosan itä-länsisuuntaiselle selänteelle asti. Selänteen itäreunassa ja alueen keskellä korkein

kohta on + 70 m ja selänteen länsireunassa + 65 m. Selänteen korkeusasema on keskimäärin korkeusasemassa + 55 – 65 m. Suunnittelualan korkein kohta + 75 m sijoittuu alueen luoteisosan kalliolle. Suunnittelualan pohjoispuolella maasto laskee pohjoiseen ja noin 1.3 km:n päässä olevien peltojen korkeusasema on noin + 14-15 m. Alueen korkeussuhteita on havainnollistettu liitteellä 2.

Alueella vallitsevana luontotyyppinä ovat mäntyä kasvavat kangasmetsät. Suunnittelualan metsä on ollut talouskäytössä ja suureksi osaksi harvennushakattu viime vuosien aikana. Puustoa on jätetty harvaan siemenpuuasentoon. Eteläosassa kasvaa nuorehkoa istutettua puustoa. Kallioiden lakimetsät komeine petäjiineen on jätetty hakkuissa koskemattomiksi. Aluetta elävöittää kallioiden ohella myös muutama pieni puustoinen suo.

Ympäröivät alueet ovat metsää, idässä asutus tulee varsin lähelle. Etelässä, suunnittelun sisääntulotien kohdassa kasvaa varttunutta kuusikkoa. Metsän läpäisee pieni noro, joka vaikuttaa alajuoksultaan melko luonnontilaiselta. Noron latva ulottuu varsinaiselle kaava-alueelle, mutta on siellä kaivettu ojaksi ja siten menettänyt luonnontilaisuutensa.

Keväällä ja alkukesällä 2009 tehtävässä luontoselvityksessä kiinnitetään huomiota alueen erityisiin luonnonarvoihin, joita voi olla esim. kalliokasvillisuudessa, pikkusoilla ja sisääntulotien kuusimetsässä.

Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmän mukaan alueella ei ole suojelualueita tai suojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai kohteita eikä muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita. Alueelta ei ole myöskään tiedossa muinaismuistokohteita. Ote Hertta-tietojärjestelmästä on esitetty liitteellä: KARJAA-YMPSLU-H-1.

Kiinteistöolosuhteet

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt ovat kaikki yksityisten tahojen omistuksessa. Kaupunki ja maanomistaja laativat kaavatyön kuluessa maankäytösopimuksen alueen toteutuksesta. Maanomistaja vastaa alueen suunnittelutyön ja selvitysten kustannuksia.

Yleinen vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Lövkullan asemakaavoitetulle alueelle ja runkojohto kulkee myös Turuntien varressa. Uusi kaava-alue voidaan liittää olemassa olevaan verkostoon.

Suurimmalle osalle suunnittelualuetta on aikoinaan Karjaan kaupungin toimesta laadittu asemakaavan pohjakartta. Loppuosalle kaava-alue pohjakartta laaditaan kaavatyön aikana. Ote pohjakartasta ja suunnittelualan liittymisestä Lövkullan asemakaava-alueeseen on esitetty liitteellä 2.

Maakuntakaava

Suunnittelualaue sisältyy Uudenmaan liiton uuteen maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualan itäpuolella oleva Lövkullan alue on osoitettu taajama-alueena. Taajama-aluevaraus ulottuu uuden asemakaava-alueen itäisempään osaan. Mustionjoen alue on osoitettu Natura-alueena maakuntakaavassa. Arvokkaat maisemakokonaisuudet aluevaraus kiertää suunnittelualuetta ja Lövkullan kaava-alue Mustionjoen rantavyöhykkeitä mukaillen. Suunnittelualaueesta pohjois-koilliseen olevilla peltoalueilla maisema-aluevaraus laajentuu koskemaan myös peltoalueita. Suunnittelualaue on

maakuntakaavassa lähes kokonaan valkoista aluetta. Itäisin osa alueesta on maakuntakaavan taajama-alue. Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3.

Uudenmaan liiton maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä vaihemaakuntakaavassa ei suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ole esitetty mitään varauksia.

Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Karjaan kaupunginvaltuuston 16.02.1987 hyväksymään yleiskaavaan. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu pääosin M alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Ote yleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

Asemakaavat

Kaava-alue rajoittuu itäosastaan kiinteästi Lövkullan taajama-alueeseen. Lövkullan alue on asemakaavoitettu. Lövkullan asemakaavat ovat toteutuneet lähes kokonaan. Lövkullan asemakaavatilanne on esitetty liitteellä 2.

3. Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Asemakaavatyön päätehtävä on suunnitella alueelle Raaseporin Karjaan alueen asemakaavoitettuun ydintaajamaan liittyvää uutta tehokasta, pääosin pientalorakentamiseen tarkoitettua asuinalueita.

Yleiset, sekä olemassa olevan tilanteen antamat tavoitteet ja reunaehdot suunnittelulle:

- Suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Selvityksiä tarkennetaan suunnittelutyön aikana kevättalvella, keväällä ja kesällä 2009.
- Suunnittelualueen itäosaan järjestettävän puistoalueen suunnittelussa varmistetaan että uuden kaava-alueen ja Lövkullan nykyisen asemakaava-alueen välille muodostuu yhtenäinen ja ympäristön olosuhteet hyvin huomioiden ulkoilupolusto. Suunnittelualueen itäinen osa (Dönsbybergen), Lövkullan nykyiseen asemakaava-alueeseen rajoittuva osa varataan pääosin virkistysalueeksi.
- Suunnittelualueen koillisosassa järjestetään riittävä ajoneuvoyhteys uuden kaava-alueen ja Lövkullan nykyisen taajama-alueen välille. Tämä yhteys toimi Lövkullan alueen "hätäpoistumistienä" ja myös huoltoajoneuvojen yhteytenä.
- Suunnittelualueen liittyminen nykyiseen päätieverkostoon järjestetään alueen eteläosasta ja pääkatu liitetään Turuntiehen. Turuntien muututtua kaduksi voidaan liittymän tekninen suunnittelu toteuttaa katunormitusten pohjalta. Suunnittelualueen kiinteistöillä on voimassa oleva rasi- ja viemäri-oikeus Turuntien ja kaava-alueen välillä.
- Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja ympäristökuvaltaan laadukkaan asuin ympäristön luomiseen. Alueelle suunnitellaan vaihtelevan kokoisia pientalotontteja ja pientaloasuntoja.
- Rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hule- ja sadevesien keräilyssä/johtamisessa pyritään hyödyntämään myös alueen sisäiset vesiaiheet ja lammikot sekä suopainanteet.

- Alueelle laaditaan tarpeellisessa laajuudessa rakentamistapaohjeet asemakaavatyön ohessa ja ohjeet hyväksytään rakennus- ja palsta-/tonttikohdaisen suunnittelun pohjaksi.
- Karjaan kaupungin 01.12.2008 tekemässä asemakaavan käynnistämispäätöksessä suunnittelulle asetetuista reunaehdoista on esitetty ote liitteellä: Karjaa-KH-päätös-011208-Ote.

Asemakaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien suunnitelmavaihtoehtojen ja arviointien pohjalta.

4. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin tehtävä kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistajat ja haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat.
- Viranomaistahoista osallisia ovat Raaseporin hallintokunnat, Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, sekä museovirasto/maakuntamuseo ja tiehallinto.
- Lisäksi osallisia ovat mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

5. Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Kaavaprosessin yleisistä vaiheista ja Raasepori-Karjaa alueen erityspiirteistä tulee olemaan kuvaus Raaseporin internetsivuilla. Kaavatyön päävaiheet ovat seuraavat:

| | |
|---|--|
| Asemakaavatyön aloittaminen | <ul style="list-style-type: none"> – Karjaan kaupunki on tehnyt päätöksen Dönsbyn alueen asemakaavan laatimisesta 01.12.2008 § 193. Ote päätöksessä asetetuista reunaehdoista on esitetty liitteellä: Karjaa-KH-päätös-011208-Ote. – Suunnittelun taustaksi alueen kehittäjät ovat alkuvuonna 2009 tehneet vaihtoehtoisia idealuonnoksia tavoitteiden täsmentämiseksi. |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen | <ul style="list-style-type: none"> – Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ehdotus on laadittu 06.03.2009 – Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan kaupungin käsittelyyn maaliskuun alussa 2009. |
| Asemakaavan vireilletulo | <ul style="list-style-type: none"> – Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa kirjeellä lähialueen osallisille ja yleisesti kuulutuksella Raaseporin kaupungin käyttämissä ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustauluilla sekä kaupungin internetsivuilla (www.raasepori.fi). |

| | |
|--|---|
| Viranomaisneuvottelu | <ul style="list-style-type: none"> – Hankkeeseen liittyvä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään Uudenmaan ympäristökeskuksen, maanomistajan edustajien ja kaupungin kanssa siinä vaiheessa kun lähtöaineistot on koottu ja analysoitu ja on laadittu alustavia idealuonnoksia (arvio: huhti-toukokuu 2009). Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia koskee. |
| Luonnoksen kokoaminen | <ul style="list-style-type: none"> – Konsultti laatii asemakaavaluonnoksen (alustava ajankohta kesäkuu 2009). Luonto- ja ympäristöselvitykset laaditaan kevättalvella/kevällä sekä alkukesällä 2009. |
| Luonnoksen jatkokäsittely ja alustavien lausuntojen pyytäminen | <ul style="list-style-type: none"> – Kaupunki käsittelee luonnoksen ja päättää luonnoksen nähtävälle asettamisesta. – Laatimisvaiheen aineisto ja kaavaluonnos on kommentoimisaikana nähtävillä (30 pv.) kaupunkisuunnitteluosaston ilmoitustaululla sekä Karjaan toimipisteessä (alustava ajankohta kesä 2009). – Luonnos lähetetään tavallisella kirjeellä osallisille. – Laadittujen selvitysten, tehtyjen vaikutustarkastelujen ja laaditun luonnoksen esittelemiseksi järjestetään yleisötilaisuus laatimisvaiheen kuulemisen aikana. – Osalliset voivat antaa luonnosta koskevia mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti. – Pyydetään alustavat lausunnot viranomaisosallisilta. – Luonnosta koskevat kommentit ja huomautukset toivotaan jättettävän viimeistään kaavan viimeisenä nähtävänäolopäivänä kaupunkisuunnitteluosastolle. – Konsultti laatii vastineet saatuihin kommentteihin ja lausuntoihin ja tekee ehdotuksen miten ne otetaan kaavaehdotusta laadittaessa huomioon. |
| Kaavaehdotuksen laatiminen | <ul style="list-style-type: none"> – Konsultti laatii kaavaehdotuksen sen jälkeen, kun luonnoksesta saatu palaute on käsitelty kaupungin organisaatiossa. |
| Kaavaehdotuksen jatkokäsittelyä varten | <ul style="list-style-type: none"> – Kaupunki käsittelee kaavan ja hyväksyy kaavaehdotuksen julkista nähtävänäpitoa varten. |
| Julkinen nähtävänäpito ja lausuntojen pyytäminen | <ul style="list-style-type: none"> – Kaavaehdotus pidetään nähtävillä kaupunkisuunnitteluosaston ilmoitustaululla sekä Karjaan toimipisteessä 30 päivän ajan (MRA 27 §) syksyllä 2009 – Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävillä oloajan päättymistä. – Kaavaehdotuksesta mahdollisesti annetun palautteen käsittely. – Tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu. |
| Kaavan hyväksyminen | <ul style="list-style-type: none"> – Kaupungin kaavoja valmisteleva elin käsittelee kaavan. – Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan – Ilmoitetaan niille, jotka ovat jättäneet ehdotuksesta muistutuksen ja joiden osoite on tiedossa.. – Ilmoitetaan Uudenmaan ympäristökeskukselle. |

| | |
|-----------------------|--|
| Kaavan voimaan tulo | – Ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla: www.raasepori.fi . |
| Yleinen tiedottaminen | – Kaupungin kaavoituksesta on jatkuvasti tietoja kaupungin kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa. |

6. Kaavan toteuttaminen

Kaupunki ja maanomistaja neuvottelevat kaavan toteuttamisesta. Kaupungin ja maanomistajan kesken laaditaan sopimus alueen toteuttamisen kustannusjaosta.

7. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Kaava-alueen toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten laajuus tarkentuu. Kaavan laativat suunnittelijat ja tarpeen mukaan muut eri alojen asiantuntijat selvittävät ja arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asiantuntijatyönä. Osallisilla on mahdollisuus tutustua selvitettyihin vaikutuksiin ja lausua niistä mielipiteensä, kun kaavaluonnos esitellään yleisötilaisuuksissa ja asetetaan julkisesti nähtäville sekä kaavaehdotuksen yhteydessä.

Arvioitavia kohteita ovat alustavan tarkastelun mukaan seuraavat:

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutuminen.
- Suunnittelulle asetettujen keskeisten tavoitteiden toteutuminen.
- Uuden asemakaava-alueen ja Lövkullan taajaman yhdyskuntarakenne ja kehittämisperiaatteet sekä alueiden keskinäiset yhteydet. Liittyminen Karjaan nykyiseen ydinkeskustaan ja palveluihin.
- Kaava-alueen sijoittuminen Mustionjoen kulttuurimaisemaan ja alueen sisäiset maisemalliset ja muut ympäristölliset kysymykset
- Alueen yleinen virkistyskäyttö.
- Kevyen liikenteen yhteydet ja turvallisuus.
- Kunnallisten palvelujen tarpeet ja toteutustavat alueella.
- Yleisen katu- ja muun liikenneverkon kehittämistarpeet ja liikenneturvallisuus.
- Katuverkoston ja vesihuollon tekniset ratkaisut. Vaativan maaperän ja topografian vuoksi kaavatyön ohessa tehdään vuorovaikutteista kunnallistekniikan tarkastelua/suunnittelua, jolla varmistetaan kunnallistekniikan toteuttamiskelpoisuus (kadut, vesi- ja viemäriverkosto, hule- ja sadevedet)
- Mahdollinen melu ja muu ympäristöhäiriö.

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Raaseporin kaupunkisuunnitteluosaston asiakaspalvelusta os: Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle: Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru tai suoraan kaavan laatijalle.

9. Suunnittelijat ja yhteystiedot:

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja seuraavasti:

Raasepori:

Raaseporin kaupunkisuunnitteluosasto

Vanha Turuntie 75, 10420 Pohjankuru

p. 019-2892000 /

Faksi 019-2892528

Yhteyshenkilö: kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen,

kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi

Kaavan laatija/konsultti

Seppo Lamppu tmi: Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo

Yhteyshenkilö: Seppo Lamppu, 040-8674451,

seppo.lamppu@kaavoitus.fi