

Västra Nylands yrkesskola**Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 9.-15.6. sekä 4.-24.8.2014. Asemakaavasta jätettiin kymmenen lausuntoa ja yksi muistutus. Taulukossa on esitetty tiivistelmä lausuntojen ja muistutuksen keskeisimmistä kohdista. Mikäli lausunnossa tai muistutuksessa ei ollut mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

Lausunnot		
Yhdyskuntatekninen lautakunta		
	<p>Kaavoitustyön yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma alueen hulevesien johtamisesta, sekä vesi- ja viemäriverkoston sijoittamisesta ja mitoituksesta.</p> <p>Tarvittavat johtovaraukset tulee huomioida kaavassa.</p> <p>Yleissuunnittelun yhteydessä on laadittu myös kustannusarvio kunnallistekniikan rakentamisesta, jota tarvitaan maankäyttösopimuksen laatimisessa kaupungin ja maanomistajan välillä.</p> <p>Asemakaavassa osoitettu katutila kaava-alueen ”sisällä” (Postimestarinkatu ja Esikunnankatu) katsotaan olevan riittävä kunnossapidon kannalta.</p>	Asemakaavaan on täydennetty tarvittavat aluevaraukset.
Ympäristöterveysuojelu		
	<p>Eteläkärjen ympäristöterveys huomauttaa, että asuinnoiksi muutettavat nykyiset rakennukset on tarkastettava ja varmistettava, ettei aikaisempi toiminta ole saastuttanut esim. lattioita öljyllä tai muilla kemikaaleilla.</p>	Rakenteiden ja säilyvien rakennusosien puhtaus varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.
	<p>Asemakaavamuutoksen myötä ei synny sellaista toimintaa joka aiheuttaisi terveysriskejä eikä ympäristöterveyden näkökulmasta ole muuta huomautettavaa koskien Västra Nylands yrkesskolan asemakaavaa.</p>	
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus		
	<p>Uudenmaan ELY-keskus on perehtynyt huolellisesti laadittuun ja perusteltuun asemakaavaehdotukseen, ja puoltaa sen hyväksymistä.</p>	

Uudenmaan liitto		
	Uudenmaanliitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo		
	<p>Maakuntamuseo on aiemmin 20.8.2013 antanut lausunnon saman kaavahankkeen luonnoksesta. Tuolloin nähtävillä oli kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua, joista molemmat olivat rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta varsin onnistuneita. Rakennussuojelun osalta suurimpana erona vaihtoehdoissa oli se, että toisessa Hilding Ekelundin suunnittelemaan pitkään rakennuskokonaisuuteen kuuluva auditorio-osa osoitettiin korvattavaksi ja toisessa säilytettäväksi. Maakuntamuseo piti ensisijaisena vaihtoehtoa, jossa auditorio-osa säilytetään.</p> <p>Nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen on valittu vaihtoehto, jossa auditorio-osa voidaan purkaa ja korvata uudisrakennuksella. Muilta osin suojelun laajuus on osoitettu kaavaluonnoksen mukaisesti ja esitetty asemakaavallinen ratkaisu on tarkennettu yhdistelmä aiemmista vaihtoehdoista. Lisäksi kaavaa varten on laadittu muun muassa kaavaratkaisua havainnollistavia kuvaesityksiä, olevien rakennusten uusia käyttömahdollisuuksia ja muutostarpeita rakennusten ominaispiirteiden pohjalta tarkasteleva selvitys sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.</p>	<p>Asemakaavaehdotuksessa esitetty suojelun laajuus perustuu kaavaprosessin kuluessa laadittuihin selvityksiin (rakennushistoriaselvitys ja selvitys olemassa olevien rakennusten uudesta käytöstä). Auditorio-osa on menettänyt suuren osan alkuperäisestä luonteestaan sisätilojen muutoksen yhteydessä 1990-luvulla. Auditoriolle ei ole löytynyt säännöllistä käyttöä nykymuodossaan. Myöskään rakennuksen muuttamiseksi muuhun käyttöön ei ole pystytty osoittamaan toteuttamiskelpoista suunnitelmaa.</p>
	<p>Maakuntamuseo pitää rakennussuojelun kannalta valitettavana sitä, että yllä mainittua auditorio-osaa ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa säilytettäväksi. Auditorio on osa arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelemaa rakennus-kokonaisuutta ja myös osa laajempaa "Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla" -nimistä valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) kokonaisuutta. Hilding Ekelund (1893-1984) oli yksi sukupolvensa merkittävimpiä arkkitehteja ja pääosa hänen suunnittelemissaan rakennuksista löytyy pääkaupunkiseudulta ja Uudenmaan ruotsinkieliseltä rannikkoseudulta, muun muassa juuri Karjaalta. Auditorio on arvokas nimenomaan kokonaisuuden osana ja yhden osan purkaminen vähentää väistämättä myös kokonaisuuden arvoa. Rakennussuojelun näkökulmasta on myös lyhytnäköistä päätyä purkamiseen vain siitä syystä, että rakennukselle ei tällä hetkellä ole tiedossa käyttöä. Näistä syistä maakuntamuseo katsoo, että kaavassa tulisi päätyä sellaiseen ratkaisuun, joka mahdollistaa myös auditorio-osan säilyttämisen uusien käyttäjien löytyessä.</p>	<p>Uudisrakentaminen luo taloudelliset edellytykset alueen kehittämiseksi ja vanhojen rakennusten säilyttämiselle. Tulevan toteuttajan kannalta suojelupyrkimykset eivät saa olla kohtuuttomat, jotta hanke ylipäänsä voi toteutua.</p> <p>Arvokkaimpien ammattikoulurakennusten säilymisen kannalta on eduksi, jos paikalle voidaan sijoittaa uudisrakennus, joka ottaa auditorio-rakennuksen kaupunkikuvallisen roolin kokonaisuuden osana. Rakennuskokonaisuuden suhde ympäristöön säilyy nykyisen kaltaisena.</p> <p>Rakennus on ollut vailla käyttöä jo muutamia vuosia. Alueen nykyinen omistaja ei ole valmis jatkamaan tyhjillään olevan rakennuksen ylläpitämistä. Uudisrakentaminen elävöittää aluetta ja luo taloudellisia mahdollisuuksia ammattikoulukokonaisuuden säilymiselle.</p> <p>Asemakaavan muutos ei estä nykyisen rakennuksen säilyttämistä, jos uusi käyttö ja omistaja löytyy.</p>

	<p>Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa auditoriota korvaamaan on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jolle sijoitettu uudisrakennusala soveltuu sinänsä hyvin miljööseen eikä maakuntamuseolla ole sen suhteen huomautettavaa. Viisikerroksisten rakennusten sijoittaminen alueelle vaikuttaa maakuntamuseon mielestä edelleen kerrosluvultaan liialliselta. Lisäksi maakuntamuseo katsoo edelleen, että koska suunnittelualue on suurelta osin valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta ja kokonaisuudessaan sen vaikutuspiirissä, tulee myös alueen uudisrakentamisesta pyytää museoviranomaisen lausunto. Maininta puuttuu kaavamääräyksistä.</p> <p>Muilta osin maakuntamuseon kaavaluonnokseen esittämät kommentit on pääosin huomioitu eikä maakuntamuseolla ei ole tällä hetkellä muuta kommentoitavaa asiaan.</p>	<p>Korkeimmat rakennukset sijoittuvat rinteeseen siten, että ne ovat alarinteen suunnasta katsottaessa viisi- ja pihan suunnasta katsottaessa nelikerroksisia.</p> <p>Kaavamääräykseen on täydennetty, että AK ja A-1 korttelialueilla uudisrakentamisesta sekä olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Esikunnankadun varrelle sijoittuvien pientalojen osalta lausunnon pyytämistä ei pidetä tarpeellisena. Asemakaavamääräysten ohella rakentamista ohjaa lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka noudattamisesta valvoo Raaseporin kaupungin rakennusvalvonta.</p>
Ympäristöviranomainen (Ympäristö- ja rakennuslautakunta)		
	<p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta toistaa ympäristönsuojeluviranomaisen aiemmin 11. syyskuuta 2013 asiasta antaman lausunnon.</p>	<p>Luonnosvaiheessa annettu lausunto on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa; tammikuja Postimestarinkadun varressa on merkitty säilytettäväksi, rakennusten keskelle muodostuu suojaisat sisäpihat leikkialueineen ja asuinkerrostalot sijoittuvat Mustionjoen vartta myötäilevään jonoon pientalojen liittyessä osaksi olemassa olevaa pientalokaupunkia.</p>
Rakennusvalvonta (Ympäristö- ja rakennuslautakunta)		
	<p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa kaavoituslautakunnalle, ettei rakennusvalvonnalla ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.</p>	
Museovirasto		
	<p>Asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä kaavan toteuttamiselle näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta estettä.</p>	
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos		
	<p>Katujen ja tonttiliittymien suunnittelussa on osoitteiden selkeys ja loogisuus otettava huomioon. Tonttiliittymän on oltava osoitteen määrittelemässä paikassa.</p>	<p>Osoitteiden määrittelyssä pyritään loogisuuteen.</p>

	<p>Korkeat rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaat ajoneuvot voivat toimia rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Mahdolliset pihakansirakennelmat on huomioitava (myös maanalaiset tilat).</p>	<p>Pelastustiet suunnitellaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Pääsääntöisesti ajoyhteys tontille on kadulta, korttelin 179 tontille 4 ajoyhteys on tontin 6 reunalla olevan pysäköintialueen läpi ja tontille 7 tontin 14 eteläreunaa myöden. Osa asuinkerrostaloista sijoittuu rinteeseen siten, että alin kerros avautuu ainoastaan alarinteen suuntaan.</p>
	<p>Pelastuslaitos ei puolla rakennettavaksi kolmea kerrosta korkeampia rakennuksia alueelle. Pelastuslaitos voi puoltaa korkeampia rakennuksia, mikäli niissä on kaksi tarkoituksenmukaista uloskäyntiä (rakennus varustetaan esim. luhtikäytävällä ja luhtikäytävän molemmissa päissä on portaat)</p> <p>Perustelu: Pelastuslaitoksen on pystyttävä palvelemaan kaikkia asukkaita tasapuolisesti. Jos Raaseporin alueella rakennetaan kerrostalo, jonka kerroskorkeus on suurempi, kuin kolme kerrosta, ei pelastuslaitos pysty palvelemaan kaikkia asukkaitaan tasapuolisesti. (Pelastuslaitoksella ei ole miehitettyä nosturia Raaseporin alueella.)</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa korkeimmillaan alarinteen suunnasta katsottuna viisi-, ja pihan suunnasta katsottuna nelikerroksisten rakennusten rakentamisen alueelle.</p> <p>Suunnittelun lähtökohtana on ollut muun muassa alueen olemassa oleva rakentaminen ja muodostuva kokonaisuus. Tavoitteena on rakentaa alueelle hyvin varusteltuja kerrostaloasuntoja. Alle nelikerroksisilla rakennuksilla ei ole toteutumisedellytyksiä hissillisinä.</p>
	<p>Asuinrakennukset joiden varauoskäytävät sijaitsevat yli 10 metrin korkeudella on sijoitettava tontille siten, että on mahdollista rakentaa pelastusteitä ja nostopaikkoja. Varauoskäytävien suunnittelussa on otettava huomioon mahdollisuus rakentaa pelastusteitä puiston puolella sijaitseviin asuntoihin. Pelastusteiden suunnittelussa on mahdolliset istutukset ja vanhojen puiden säilyttäminen otettava huomioon. Huom! Kevyen liikenteen väylä ei sovellu käytettäväksi pelastustienä.</p>	<p>Pelastustiet suunnitellaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat rinteeseen Mustionjoen varteen. Asunnot pyritään avaamaan parvekkeiden välityksellä jokilaakson suuntaan. Nostopaikat tulevat siis todennäköisesti sijoittumaan rannan puolelle kevyen liikenteen väylälle.</p>
	<p>Alue sijaitsee pohjavesialueella. Rakennusten, liikenneväylien ja toiminnan sijoittamisessa ja suunnittelussa on huomioitava mahdolliset onnettomuudet kuten esim. tulipalot, sammutusveden talteenotto (korkeuserot, maaston muoto, alueiden tiheys jne.)</p>	<p>Sammutusvesien johtaminen suunnitellaan rakennussuunnittelun yhteydessä.</p>
	<p>Umpikujat on varustettava kääntöpaikalla.</p>	<p>Esikunnankatu ja Postimestarinkatu päättyvät asemakaavan muutosalueelle. Molempien katujen päissä on varattu tilaa kääntöpaikoille.</p>
	<p>Pihalle ajoa varten suunnitellut kevyen liikenteen väylät on rakennettava niin, että ne kestävät pelastuslaitoksen raskaat ajoneuvot.</p>	<p>Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu on siirretty korttelin 179 tontin 14 itäpuolelle. Ajoyhteys tontille 7 on osoitettu rasiiteena tontin 14 etelälaidalle. Pihasuunnitelmassa tulee huomioida reitin toimiminen pelastustienä.</p>
	<p>Sammutusveden saatavuus alueella on turvattava. Sammutusvesijärjestelyjen on vastattava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatimaa sammutusvesisuunnitelmaa.</p>	<p>Sammutusvesihuollon toimivuus varmistetaan rakennussuunnittelun yhteydessä.</p>

Raaseporin Vesi		
	Tarvittavat aluevaraukset vesihuoltoa varten on tehtävä laaditun vesihuoltosuunnitelman mukaisesti.	Asemakaavaan on täydennetty tarvittavat aluevaraukset.
Muistutukset		
Raimo ja Gungerd Sutinen		
	<p><u>1) Muistutus</u> <u>Alueen toimintamuotoa suunnitellaan muutettavaksi radikaalisesti, koulutustoiminnasta asuinalueeksi!</u></p> <p>Matalien omakotitalojen ympäröimä koulurakennuskortteli (114) muutetaan matalien omakotitalojen ympäröimiksi kerrostaloiksi. Vaikutus ympäristöön tulee olemaan merkittävä. Korttelin luonne muuttuu täydellisesti. Alueen sisäinen ja ulkoinen liikenne lisääntyy huomattavasti.</p> <p>Perustuen yllä mainittuihin seikkoihin kysymme nyt suunnittelijoilta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onko toimittu oikein kuin ainoastaan yhtä tonttia korttelissa 114 on huomioitu kaavoitusprosessissa? - Eikö koko korttelia olisi pitänyt huomioida, kun on kyse näin merkittävästä muutoksesta? Olisi voitu kysyä muilta, joita tämä mahdollisesti koskee. <p>Nämä kysymykset nostimme esille jo ensimmäisessä asukaskokouksessa syksyllä 2013.</p>	<p>Olemassa olevat ammattikoulun rakennukset poikkeavat volyymiltaan ympäröivästä pientaloasutuksesta. Alue muodostaa selkeän oman kokonaisuutensa. Asemakaavan muutosalueen rajaus on siten luonteva.</p> <p>Olemassa olevan pientaloalueen asemakaavan uudistamiseen liittyvät kysymykset ovat toisenlaisia, kuin muutettaessa ammattikoulualueen käyttötarkoitus asumiseksi. Torikatu - Mäntynummi osittain vanhentuneen asemakaavan ajanmukaistaminen on mukana Raaseporin kaupungin kaavoitusohjelmassa vuosille 2014-2018.</p> <p>Asemakaavan muutosaluetta ympäröivän pientaloalueen asukkailla on ollut mahdollisuus saada tietoa kaavaprosessin etenemisestä sekä ilmaista mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.</p>
	<p><u>2) Ehdotetun kaavan muutosehdotus</u> <u>a) Kerrostalo omakotitalon rajalle</u></p> <p>Asumme omistamassamme matalassa omakotitalossa suunnittelualueen naapurintontilla 10/114. Tonttirajan välittömään läheisyyteen (n. 10 m) suunnitellaan nelikerroksista kerrostaloa (korkeus n. 15 m).</p> <p>Emme voi hyväksyä tätä ratkaisua, vaan ehdotamme, että kaavaa muutetaan.</p> <p>Perustelu: Yleisen tavan mukaisesti uusi kaava on sopeutettava välittömässä läheisyydessä sijaitsevan asutusalueen olosuhteisiin. Siirtyminen uuden kaavan rakennuksiin on oltava joustava. Tätä on meille entinen kaupunginarkkitehti korostanut.</p>	<p>Mahdollisuutta muuttaa asemakaavaehdotusta esittämälläne tavalla on tutkittu. Kevyen liikenteen väylä siirretään ehdotuksenne mukaisesti kulkemaan kaavoitettavan alueen rajalle, tonttien 10/114 ja 14/179 välille.</p> <p>Yhden asuinkerrostalon poistaminen kokonaan ei ole mahdollista. Uudisrakentaminen luo taloudelliset edellytykset alueen kunnostamiselle ja uudelle käytölle. Myöskään kerrosluvun pienentäminen ei ole mahdollista, sillä alle nelikerroksisilla rakennuksilla ei ole toteutumisedellytyksiä hissillisinä.</p> <p>Itäisintä asuinkerrostaloa on ehdotuksenne mukaisesti siirretty länteen, niin etäälle tonttine rajasta kuin asuinkerrostalojen väliset etäisyydet huomioon ottaen on ollut mahdollista.</p>

	<p>Ehdotuksia/vaatimuksia tärkeysjärjestyksessä:</p> <p>I) Itäisin kerrostalo poistetaan kaavasta.</p> <p>II) Kahden itäisimmän kerrostalon välille suunniteltu kävelytie siirretään lähemmäksi tonttia 10/114. Itäisin kerrostalo korvataan kaksikerroksisella omakotitalolla, joka on samaa suuruusluokkaa kuin kaavan muut omakotitalot.</p> <p>III) Kahden itäisimmän kerrostalon välille suunniteltu kävelytie siirretään lähemmäksi tonttia 10/114. Itäisin kerrostalo korvataan kaksikerroksisella "kerrostalolla".</p> <p>IV) Kahden itäisimmän kerrostalon välille suunniteltu kävelytie siirretään lähemmäksi tonttia 10/114. Itäisin kerrostalo siirretään 15 metriä länteen (n. 25 metriä tontin rajalta) jokirannan kävelytieltä pitkin.</p>	
	<p><u>b) Taso- ja rakennuskorkeuksien huomioonottaminen</u></p> <p>Noin 12-15 vuotta sitten tehtiin merkittäviä maatäyttöjä silloisella VNY:n tontilla. Jotta puurakentamisosaston väliaikaiset rakennukset saataisiin mahtumaan (rakentaminen – purku – rakentaminen – purku) alueelle ajettiin maatäyttöä aina tontin 10/114 rajalle saakka. Maan korkeus "kasvoi" 18 metristä n. 21 metriin suoraan tontin rajalta.</p> <p>Vaatus</p> <p>Ne rakennukset, jotka suunnitellaan (autotalli/autokatos, kerrostalo, ...) tontin 10/114 rajan välittömään läheisyyteen, eivät saa missään tapauksessa alkaa (lattiataso) 21 metrin tasolta vaan alkuperäiseltä 18 metrin tasolta.</p>	<p>Alueelle tehty täyttö on tarkoitus poistaa, jolloin rakennukset asettuvat ympäröivään maastoon luontevasti, eikä piha-alueen keskelle jää häiritseviä tasoeroja. Rakentamistapaohjeeseen on täydennetty piha-alueen ohjeelliset korkotasot sekä suunnitelmaa havainnollistavia leikkauksia.</p>