



ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



VÄSTRA NYLANDS YRKESKOLA

ASEMAKAAVA

Selostus koskee 21. päivänä toukokuuta 2014 päivättyä asemakaavakarttaa.

kaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen
puh. (09) 4355 320
etunimi.sukunimi@arkturtiainen.fi

Raaseporin kaupunki:
kaupunkisuunnitteluarkkitehti
Simon Store
puh. (019) 289 3843
etunimi.sukunimi@raasepori.fi

vireilletulo

OAS

kaavoituslautakunta (luonnos)

kaavoituslautakunta (ehdotus)

kaavoituslautakunta (hyväksyminen)

kaupunginhallitus

kaupunginvaltuusto

lainvoimainen

käsittely

16.1.2012

8.11.2011, tark. 9.5.2012

12.6.2013

21.5.2014

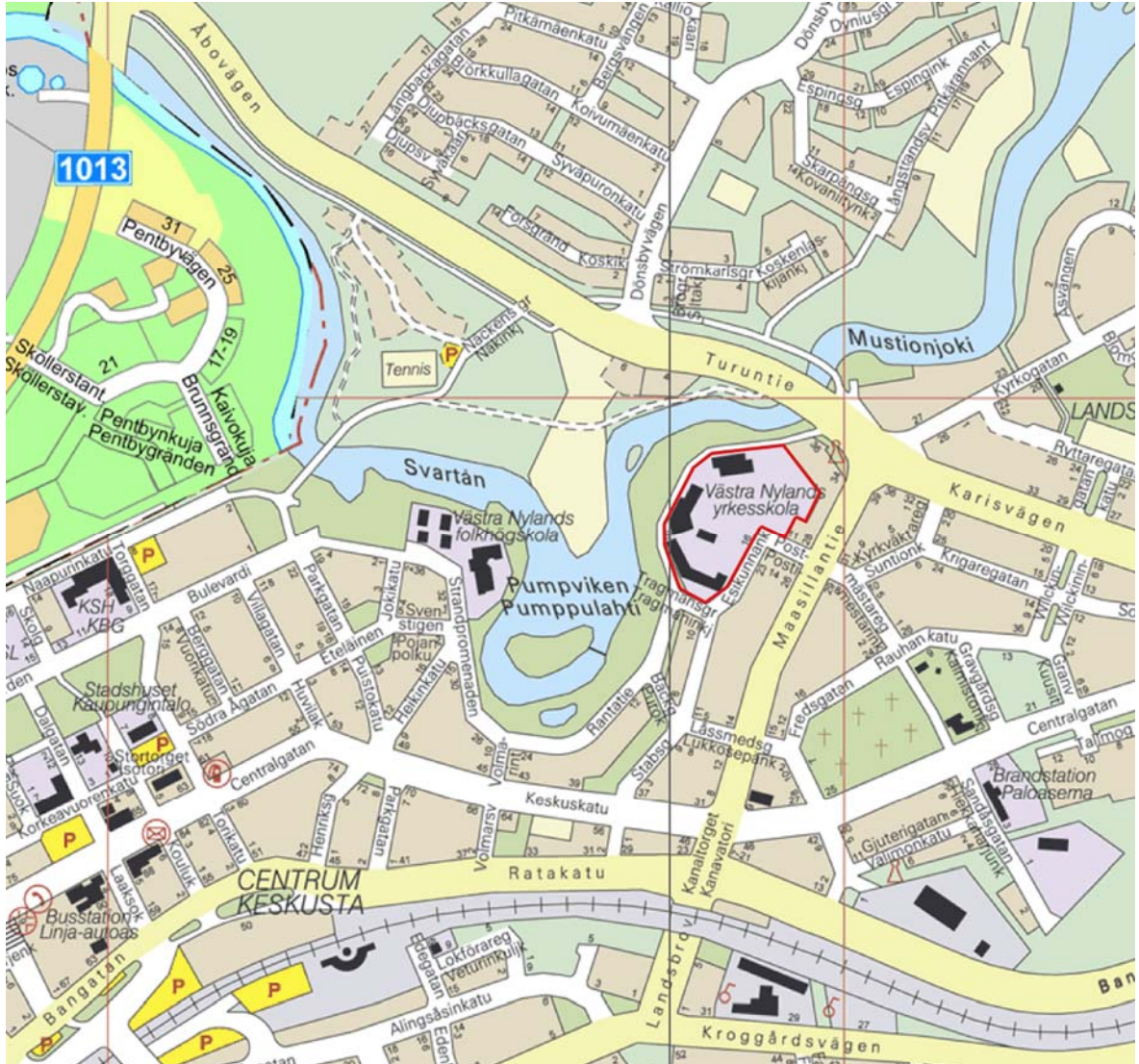
julkisesti nähtävillä

5.8.-9.9.2013

1 PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen kohteena on Karjaan keskustan koillispuolelle sijoittuva Västra Nylands yrkesskolan alue. Mustionjoen rannan puistoalueet kehystävät kaavoitettavaa aluetta pohjoisessa ja lännessä. Idässä alue rajautuu Esikunnankatuun ja olemassa olevaan pientaloasutukseen. Turuntie kulkee alueen pohjoispuolella.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muuttaminen asuinkäyttöön ammattioppilaitoksen toimintojen siirryttyä toisaalle. Olemassa olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Samalla mahdollistetaan uuden asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle.

1.3 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä.....	4
1.5	Luettelo asemakaavan muutostyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä.....	4
1.6	Luettelo muista kaava-aluetta koskevista selvityksistä	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan muutos	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	<i>6</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>6</i>
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	<i>Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>6</i>
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	<i>Osalliset</i>	<i>14</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo</i>	<i>14</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....</i>	<i>14</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>15</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	<i>Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....</i>	<i>15</i>
4.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet</i>	<i>17</i>
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.5.1	<i>Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....</i>	<i>18</i>
4.5.2	<i>Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot.....</i>	<i>22</i>
5	Asemakaavan kuvaus.....	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	<i>Mitoitus.....</i>	<i>24</i>
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset.....	25
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	27
5.5	Kaavan vaikutukset	28
5.5.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	<i>28</i>
5.5.2	<i>Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan</i>	<i>28</i>
5.6	Nimistö.....	29
6	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Mitoitus
2. Asemakaavakartan pienennös
3. Asemakaavamerkinnot- ja määräykset
4. Asemakaavan havainnekuva
5. Näkymäkuvat ja alueleikkaukset

1.5 LUETTELO ASEMAKAAVAN MUUTOSTYÖN YHTEYDESSÄ TEHDYISTÄ SELVITYKSISTÄ

- Länsi-Uudenmaan ammattikoulu : Rakennushistoriaselvitys (Panu Savolainen, 2012)
- Gamla Yrkis på Stabsgatan : Kuntokartoitus (RTC Vahnenen Turku Oy, 2012)
- Olemassa olevien rakennusten uusi käyttö (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2014)
- Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2014)

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) : Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla (Museovirasto, 2009)
- Hilding Ekelund i Karis (Västnyländska kultursamfundets skrifter nr 8, Kim Björklund, Solveig Eriksson, 2007)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Maanomistaja Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter on 30.11.2010 tehnyt aloitteen Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muuttamisesta. Raaseporin kaupungin maankäyttöjaosto on tehnyt tilauksen kaavamuutoksesta 15.2.2011 (§ 5).

Yhdyskuntatekninen lautakunta on 30.3.2011 (§ 105) ja kaupunginhallitus 11.4.2011 (§ 183) päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter ja Raaseporin kaupunki ovat tehneet asemakaavan muutoksen käynnistämisestä sekä siihen liittyvistä ehdoista aiesopimuksen. Yhdyskuntatekninen lautakunta on hyväksynyt solmittavan aiesopimuksen kokouksessaan 4.1.2012 (§ 22) ja kaupunginhallitus 16.1.2012 (§ 16).

Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 9.5.2012 (§ 183). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 12.6.2013 (§ 85) ja hyväksyi kaava- ja havainnekartat julkista nähtäville asettamista varten.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos mahdollistaa Esikunnankadun ja Postimestarinkadun jatkamisen suunnittelualueelle. Katujen päistä on jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Mustionjoen varren reitistöön.

Olemassa olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Samalla mahdollistetaan uuden, korkeatasoisen asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle. Asemakaavan tavoitteena on vahvistaa ja tuoda esiin aikaisempia asemakaavallisen sommittelun kerrostumia esimerkiksi uuden rakentamisen keinoin. Uusi rakentaminen sovitetaan osaksi olemassa olevaa kokonaisuutta.

Esikunnankadun varteen sijoittuu erillispientaloja omille tonteilleen. Erillispientalojen korttelialue sopeutuu suunnittelualuetta ympäröivään rakennuskantaan niin mittakaavaltaan kuin rakennusmateriaaleiltaan.

Alueen länsi- ja pohjoislaidalle on sijoitettu asuinkerrostaloja, jotka asettuvat asemakaavan muutosalueen laidalle Mustionjoen vartta myötäilevään jonoon.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman. Katualueille laaditaan erilliset katusuunnitelmat. Toteutuksen ohjauksesta vastaa Raaseporin kaupunki.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva Västra Nylands yrkesskolan alue on suuruudeltaan noin kolme hehtaaria. Alue on rakentunut monessa vaiheessa ja nykyinen rakennuskanta edustaa useiden eri aikakausien kerrostumia. Alueen eteläosa kuuluu Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) inventoinnissa kokonaisuuteen *Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla*.

Ammattioppilaitoksen toiminta on vuonna 2012 siirtynyt uusiin tiloihin Karjaan keskustassa. Olemassa olevan ammattikoulurakennuksen tilat eivät vastaa nykyaikaiselle teknisen alan oppilaitokselle asetettuja vaatimuksia ja siksi rakennuksen alkuperäisen käytön jatkaminen ei ole mahdollista. Alkuperäisestä käyttötarkoituksesta johtuen rakennuksen muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen soveltuvaksi lämpimäksi sisätilaksi edellyttää muutos- ja korjaustoimenpiteitä.

Tällä hetkellä osassa tiloista on väliaikaista toimintaa. Osa tiloista on tyhjiään. Asemakaavan muutostyön yhteydessä on selvitetty mahdollisuutta muuttaa alueen olemassa olevat rakennukset pääasiassa asuinkäyttöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta, eikä siihen sisälly luonnontilaisia osia. Rakennusten rajaama keskipiha on keskeinen osa asemakaavallista sommitelmaa. Alueelle johtavaa tietä reunustaa komea puukujanne.

Mustionjoen rannan puistoalueet kehystävät kaavoitettavaa aluetta pohjoisessa ja lännessä. Jyrkkä rinne erottaa oppilaitosalueen pihapiirin jokivarren maisematilasta. Rakennusten joen suuntaan antavista ikkunoista avautuu näkymiä jokimaisemaan. Mustionjoki on Natura 2000 -kohde.

Kaavoitettava alue kuuluu I-luokan pohjavesialueeseen. Alue on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettava alue muodostaa kaupunkikuvallisesti oman, ympäröivästä rakenteesta poikkeavan kokonaisuutensa. Monessa vaiheessa rakentunut ammattioppilaitos on alueen maamerkkejä. Oppilaitosrakennuksen ohella kokonaisuuteen kuuluu useita muita rakennuksia, jotka ovat olleet muun muassa asuntola- ja toimistokäytössä.

Kaavoitettavan alueen itäpuolella levittäytyy sotien jälkeen rakentunut pientalokaupunki. Rakennukset sijoittuvat katujen varsille.

3.1.4 Maanomistus

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter omistaa Västra Nylands yrkesskolan käytössä olleen alueen. Lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluun kaupungin omistuksessa oleva kapea maa-alue ammattioppilaitoksen korttelialueen ja Mustionjoen rantaa myötäilevän kevyen liikenteen väylän välissä.

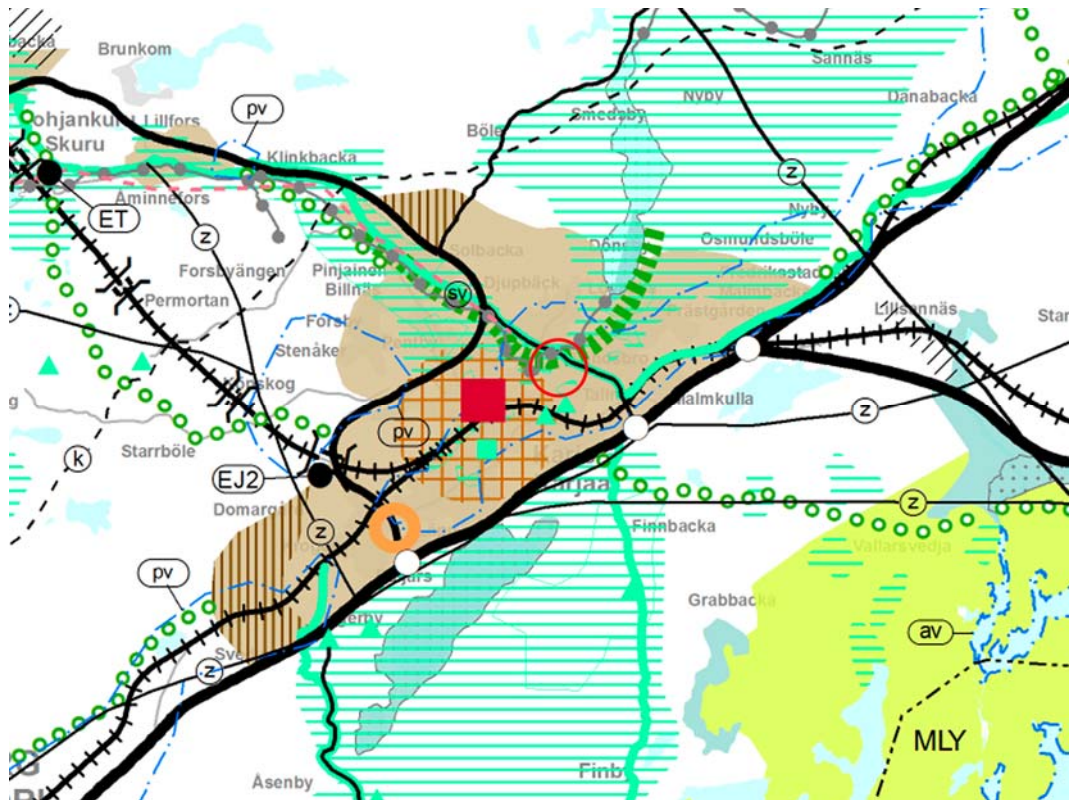
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Mustionjoki on Natura 2000 -kohde. Jokuoma ja -laakso on maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

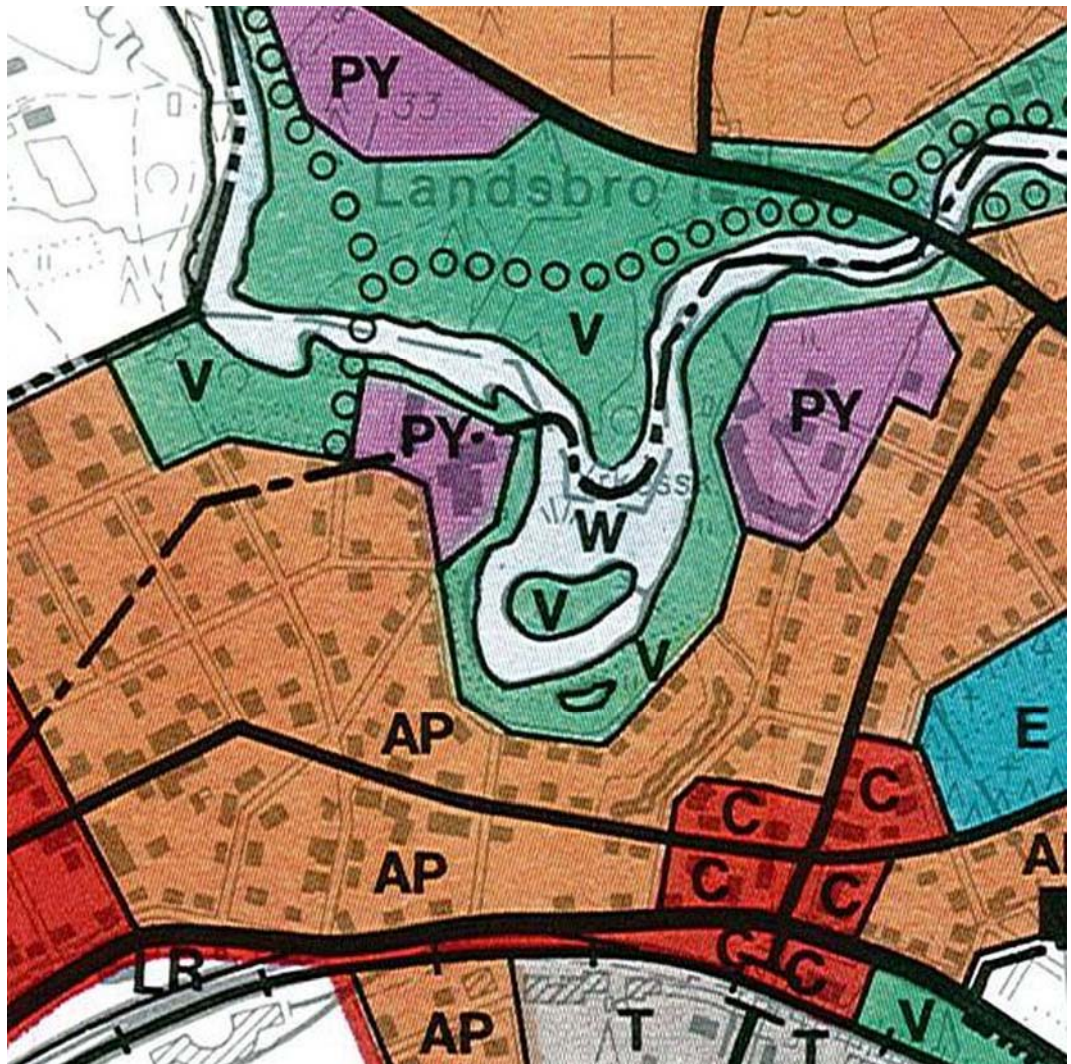
Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013 ja parhaillaan kaava on Ympäristöministeriön vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu tiivistettävän taajama-alueen tuntumaan.



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Osayleiskaava

Alueella on voimassa Karjaan kaupunginvaltuuston 16.2.1987 hyväksymä Karjaan keskustan osayleiskaava. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavoitettava alue on osayleiskaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lännessä kaavoitettava alue rajautuu Mustionjoen rannan virkistysalueeseen (V), itä- ja eteläpuolella aluetta ympäröi pientalovaltainen asuinalue (AP).



Ote Karjaan keskustan osayleiskaavasta.

Voimassa olevat asemakaavat

Asemakaavan muutosalueella on voimassa lääninhallituksen 6.7.1977 vahvistama asemakaava (5224/439/301/76). Ammattioppilaitoksen alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO^{2K}). Voimassa olevan asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa enintään kolmikerroksisia rakennuksia. Rakentamisen tehokkuus on määritely tehokkuusluvulla $e=0.50$.

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluva kapea suikale ammattioppilaitoksen korttelialueen ja katualueen välissä on puistoa (P).

Korttelin 114 kaava-alueen ulkopuolelle jäävä itäosa on erillispientalojen korttelialuetta (AO^{R2}), samoin muut korttelit joihin kaavoitettava-alue rajautuu idässä ja etelässä. Näillä korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on II ja rakentamisen tehokkuus on määritely tehokkuusluvulla $e=0.35$.

Pohjoisessa ja lännessä kaavoitettava alue rajautuu Mustionjoen varren puistoalueeseen ja katualueeseen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

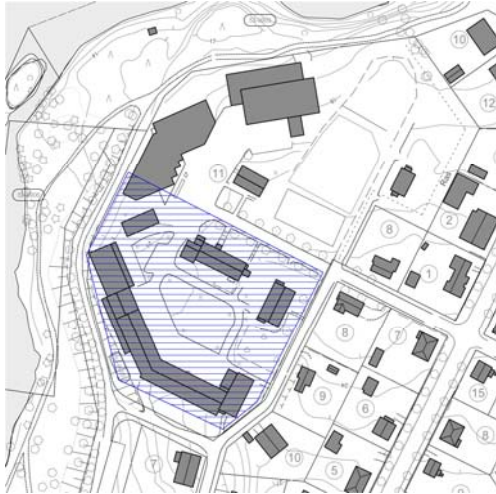
Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on tullut voimaan 19.8.2011.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Alueen eteläosa kuuluu Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) inventoinnissa kokonaisuuteen *Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla*. Kokonaisuus muodostuu yhteensä kahdeksasta kohteesta eri puolilla Karjaata. Valtioneuvosto on vahvistanut inventoinnin 22.12.2009.

Inventoinnin mukaan Västra Nylands yrkesskola on vaihteellisesta rakentumisestaan huolimatta yhtenäinen kokonaisuus. Arkkitehtuuri sisältää Ekelundin tuotannolle tyypillisiä piirteitä, kuten laakean satulakaton ja nauhamaisesti sijoitetut ikkunat.



Alue, joka Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) kuuluu kokonaisuuteen Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla.

Valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet

Asemakaavan muutosalue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen *Mustionjokilaakson kulttuurimaisema, Karjaa, Pohja*. Arvokkaat maisema-alueet on valittu valtioneuvoston periaatepäätöksellä vuonna 1995.

Rakennushistoriaselvitys

Asemakaavan muutoksen pohjaksi on tehty rakennushistoriaselvitys (Panu Savolainen 24.9.2012). Rakennushistoriaselvityksen perusteella alueen rakentamisen historiassa voidaan erottaa neljä vaihetta; hävinnyt rakennuskanta 1900-luvun alusta, Raaseporin suojeluskuntapiirin esikunta (1941-1944), Hilding Ekelundin suunnittelemat ammattikoulurakennukset (1950-1972) ja myöhemmät lisärakennukset.

Raaseporin suojeluskuntapiirin esikunta

Ole Gripenberg suunnitteli vuosina 1941-42 Raaseporin suojeluskuntapiirin esikuntaa varten alueelle rakennuskokonaisuuden. Suunnitelmaan kuului viisi kivistä asuin- ja hallintorakennusta sekä erilaisia varastoja ja parakkeja. Kivirakennuksista toteutettiin kolme, muun muassa näkymäakselin päätteeksi aiottu nelikerroksinen päärakennus jäi toteuttamatta. Symmetrinen sommitelma perustui Carolus Lindbergin laatimaan Karjaan asemakaavaan vuodelta 1934. Pientaloalueet asemakaavan muutosalueen itä- ja eteläpuolella on pääosin toteutettu Lindbergin asemakaavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Esikuntavaiheen rakennuksista on säilynyt kaksi Postimestarinkadun vastakkaisille puolille sijoittuvaa asuinrakennusta, sekä paritalo Esikunnan kadun varressa. Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, etteivät Lindbergin asemakaavaan ja Gripenbergin rakennuskokonaisuuden periaatteet ole alueella nykyisin selkeästi hahmotettavissa muun muassa koska suunnitelma toteutui vain osittain. Kerrostuma on kuitenkin katkelmallisenakin kiinnostava ja nivoutuu yhteen ammattikoulun rakennusten ja ympäröivän pientaloalueen kanssa. Vaikka suojeluskunnan lyhyt läsnäolo alueella ei välity rakennusten hahmoista, sillä on esimerkiksi nimistöön kytkeytynyttä paikallista merkitystä.

Sisätiloiltaan rakennukset ovat muuttuneet ja niiden rakennushistoriallisesti merkittävät ominaisuudet liittyvätkin julkisivumateriaaleihin, aukotukseen, värikykyyn ja rakennusten keskinäisiin suhteisiin.

Hilding Ekelundin suunnittelemat ammattikoulurakennukset

Länsi-Uudenmaan ammattikoulu aloitti toimintansa keväällä 1945 suojeluskunnalta jääneissä rakennuksissa. Alueen ensimmäinen ammattikouluksi suunniteltu rakennus valmistui kesällä 1952 Hilding Ekelundin suunnittelemana. Ekelund hahmotteli jo tässä vaiheessa tontin reunoille asettuvaa, sisäpihan ympärille kiertyvää rakennusmassaa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettiin kuitenkin ainoastaan uudet verstaattilat. Luokkahuonesiipi valmistui muutamaa vuotta myöhemmin. Ekelund suunnitteli oppilaitoskokonaisuuteen vielä useita lisäosia ja laajennuksia. Vuonna 1959 rakennuksen länsipäähän valmistui uusia verstaattiloja auto- ja kuljetusosastoa varten. Suurin laajennus toteutettiin 1960-luvun alkupuolella, jolloin uudet rakennusosat yli kaksinkertaivat ammattioppilaitoksen käytössä olleet tilat. Uusiin rakennusosiin sijoitettiin muun muassa autohalli, kampaamo- ja kotitalousopetuksen osastot, luokkatiloja, veneenrakennusosasto sekä liikunta- ja juhlasali. Varsinaisen koulurakennuksen lisäksi rakennettiin pihan pohjoispäähän tyttöjen asuntola sekä laajennettiin olemassa olevaa asuntolarakennusta. Pienempiä laajennus- ja muutostöitä tehtiin Ekelundin suunnitelmien mukaan vielä 1970-luvun alkupuolelle asti; Luokkahuonesiiven kylkeen rakennettu lisäosa valmistui 1967 ja länsisiiven keskellä ollut sadesuoja muutettiin sisätilaksi vuonna 1972.

Useassa eri vaiheessa ja muuttuvien tilavaatimusten ehdoilla suunnitellussa oppilaitosrakennuksessa ajalliset kerrostumat erottuvat, mutta tyylillisesti kokonaisuus on yhtenäinen. Rakennuksen julkisivut, aukotus ja huonetilojen keskinäiset suhteet ovat rakennushistoriaselvityksen mukaan säilyneet hyvin lukuun ottamatta 1990-luvulla tehtyä sisätilojen muutosta, jossa luoteispäädyn laajennusosaan rakennettiin auditorio. Rakennushistoriallisesti arvokkaimpia osia ovat vuosina 1951-1954 rakennetut verstaattilat ja luokkahuonesiipi.

Rakennushistoriaselvityksen mukaan toiminnalliset lähtökohdat ovat ohjanneet suunnittelua siinä määrin, ettei ammattikoulurakennus edusta Ekelundin arkkitehtuuria hienostuneimmillaan. Paikka paikoin on kuitenkin säilynyt hänen rakennuksille tunnusomaisia piirteitä. Ekelundin merkitys Karjaan kauppalan luottoarkkitehtina kytkee ammattikoulun myös osaksi laajempaa rakennustaiteellista kokonaisuutta.

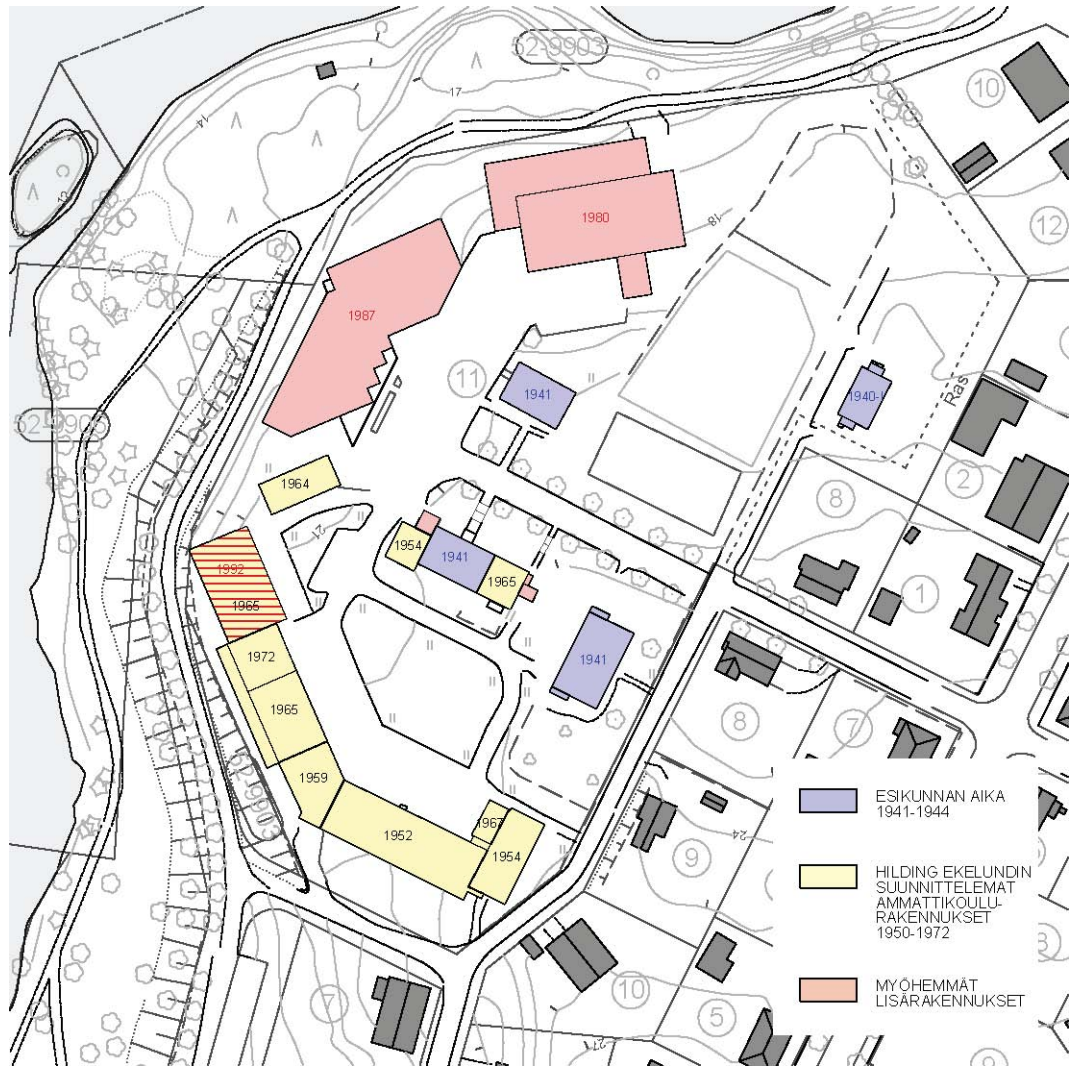
Ammattikoulun myöhemmät vaiheet

Alueen uudempiin lisärakennuksiin lukeutuvat auto- ja kuljetusosaston rakennus (1980, 1997) sekä ruokalan ja liikuntasalin käsittävä uudisrakennus (1987). Molempien suunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz. Rakennukset asettuvat alueen pohjoisosaan tontin reunoille, mutta poikkeavat ennen kaikkea muotonsa tähden selvästi muusta ympäristöstä.

Rakennushistoriaselvityksessä esitetyt suositukset

Rakennushistoriaselvityksen mukaan neljän vuosikymmenen aikana kerrostunut rakennusten ja laajennusten joukko on monimuotoinen ja kiinnostava, muttei erityisen harvinainen tai historiallisesti erityinen. Rakennushistoriallinen kerroksellisuus on selkeästi havaittavissa. Olemassa olevan rakennuskannan maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys kytkeytyy erityisesti esikuntarakennusten sommitelmaan ja Ekelundin pitkään, jokivartta myötäilevään rakennusjonoon. Täydennysrakentamisessa on pyrittävä säilyttämään tai vahvistamaan näiden asemakaavallisten periaatteiden havaittavuutta. Uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että ne soveltuvat olemassa olevaan kokonaisuuteen ja jos mahdollista, kytkeytyvät johonkin alueen tunnistettavista asemakaavallisista kerrostumista.

Rakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa historiallisen kertovuuden vaaliminen tulee olemaan vaikeaa. Rakennushistoriaselvityksessä todetaankin, että tulevassa suunnittelussa täytyy tyytyä vain osittain säilyttäviin ratkaisuihin. Kaikkien Hilding Ekelundin ja Ole Gripenbergin suunnitteleminen rakennusten säilyttämistä ei ole perusteltua edellyttää, jos niille ei löydy alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaista tehtävää. Esikunnan aikaiset rakennukset on pyrittävä säilyttämään. Ammattioppilaitoksen varhaisimmat osat kuuluvat säilytettäviin, mutta 1960-luvun laajennusosia ei ole perusteltua pyrkiä säilyttämään ilman rakennusten nykyisiin tilasuhteisiin perustuvaa käyttötarkoitusta. Uudemmissa lisärakennuksilla ei ole rakennushistoriallista tai historiallista arvoa.



Olemassa olevan rakennuskannan rakentumisen vaiheet.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muuttaminen asuinkäyttöön ammattioppilaitoksen toimintojen siirryttyä toisalle. Olemassa olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Samalla mahdollistetaan uuden asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Maanomistaja Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter on 30.11.2010 tehnyt aloitteen Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muuttamisesta. Raaseporin kaupungin maankäyttöjaosto on tehnyt tilauksen kaavamuutoksesta 15.2.2011 (§ 5).

Yhdyskuntatekninen lautakunta on 30.3.2011 (§ 105) ja kaupunginhallitus 11.4.2011 (§ 183) päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter ja Raaseporin kaupunki ovat tehneet asemakaavan muutoksen käynnistämisestä sekä siihen liittyvistä ehdoista

aiesopimuksen. Yhdyskuntatekninen lautakunta on hyväksynyt solmittavan aiesopimuksen kokouksessaan 4.1.2012 (§ 22) ja kaupunginhallitus 16.1.2012 (§ 16).

Ennen asemakaavan hyväksymistä valtuustossa tulee olla hyväksytty ja allekirjoitettu maankäytösopimus maanomistajan ja kaupungin kesken

Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 9.5.2012 (§ 183). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 12.6.2013 (§ 85) ja hyväksyi kaava- ja havainnekartat julkista nähtäville asettamista varten.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (MRL 62 §)

Osallisia ovat muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt
- Raaseporin kaupungin hallinto- ja luottamuselimet (rakennusvalvonta, päivähoito, Raaseporin vesi, Tammisaaren Energia Oy)
- Muut viranomaiset (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos)

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 16.1.2012 ja 24.5.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan muutos laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §)

Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 5.8.-9-9-2013 välisenä aikana. Kaavaluonnosta esiteltiin osallisille yleisötilaisuudessa 15.8.2013. Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta on voinut antaa palautetta kaavan valmistelijoille. Myös asiaan kuuluville viranomaisilta on pyydetty lausuntoja kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Myös asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolle (Elina Kurjenkatu 11 b, Karjaa). Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi. Mahdollisuudesta jättää kirjallinen muistutus

kaavaehdotuksesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Västra Nyland ja Etelä-Uusimaa -lehdissä. Kaavaehdotuksesta voivat jättää muistutuksen osallisten lisäksi myös muut kaupunkilaiset.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 25.1.2012. Lisäksi Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston edustajien kanssa on pidetty palaveri 27.11.2013 liittyen olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen ja suojelun laajuuteen.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen muuttaminen asuinkäyttöön ammattioppilaitoksen toimintojen siirryttyä toisaalle. Olemassa olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Samalla mahdollistetaan uuden, korkeatasoisen asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

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.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteista Västra Nylands yrkesskolan asemakaavan muutosta koskevat seuraavat kohdat:

4.2 Toimiva aluerakenne

Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

4.3 Eheyttävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

4.4 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Maakuntakaavoituksessa on otettava huomioon vesi- ja rantaluonnon suojelun tai virkistyskäytön kannalta erityistä suojelua vaativat vesistöt.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Västra Nylands yrkesskolan asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Asemakaavan muutosluonnos on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja vahvistettavana olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Karjaan keskustan osayleiskaava

Karjaan keskustan osayleiskaava ei ole kaavoitettavan alueen osalta ajantasainen. Ammattioppilaitoksen toiminta on siirtynyt uusiin tiloihin Karjaan keskustassa ja alue on tarkoitus muuttaa sitä ympäröivien korttelialueiden tapaan asumiskäyttöön. Karjaan keskustan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, eikä ohjaa asemakaavoitusta.

Voimassa olevat asemakaavat

Alueen itäosassa asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen pyritään liittämään luontevasti olemassa olevan pientalokaupungin rakenteeseen. Kaupunkikuvallisesti uusi rakentaminen noudattaa samoja periaatteita kuin sotien jälkeen rakentunut pientaloasutus. Rakentaminen ohjataan kehystämään katujen varsia ja muun muassa julkisivumateriaaleista ja väryksestä annetaan asemakaavassa ja lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa sitovia ohjeita.

Mustionjoen rannan puistoalueet säilyvät nykyisellään. Kaavoitettavan alueen poikki osoitetaan kevyen liikenteen yhteydet, jotka liittyvät Mustionjoen varren reitistöön.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Olemassa olevasta rakennuskannasta suojellaan rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset huomioiden kuitenkin samalla myös kaavan muut tavoitteet. Samalla mahdollistetaan rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen sekä siihen liittyvät välttämättömät muutokset rakennusten hahmoissa.

Rakennusten rajaama keskipiha on keskeinen osa asemakaavallista sommitelmaa ja säilytettävää ympäristöä. Niin ikään alueelle johtavaa tietä kehystävä puukujanne tulee säilyttää.

Suojelun ohella mahdollistetaan uuden asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle. Uusi rakentaminen sijoittuu pääasiassa alueen pohjoisosaan. Rakennusten ulkoasua koskevissa määräyksissä on huomioitu uudisrakentamisen liittyminen osaksi säilytettävää ympäristöä. Etenkin alueen länsilaidalla uusi rakentaminen asettuu osaksi Mustionjoen jokilaakson maisemaa keskustan suunnasta katsottaessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Tiivistelmä lausuntojen ja mielipiteiden keskeisimmistä kohdista sekä niihin laaditut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä on kiinnitetty huomiota muun muassa tammikujan säilyttämiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin, suojelun laajuuteen sekä rakennusten kerroslukuihin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on vahvistaa ja tuoda esiin aikaisempia asemakaavallisen sommittelun kerrostumia esimerkiksi uuden rakentamisen keinoin. Uusi rakentaminen sovitetaan osaksi olemassa olevaa kokonaisuutta.

Alueen pohjoisosassa mahdollistetaan mittakaavaltaan muusta ympäristöstä poikkeavien rakennusten korvaaminen uudella asuinrakentamisella. Asemakaavassa pyritään ohjaamaan rakentamista siten, että paikan erityispiirteitä – muun muassa näkymiä jokilaaksoon – huomioidaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Asemakaavaan liittyy sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jossa annetaan asemakaavaa tarkentavia ohjeita muun muassa materiaaleista ja väreistä.

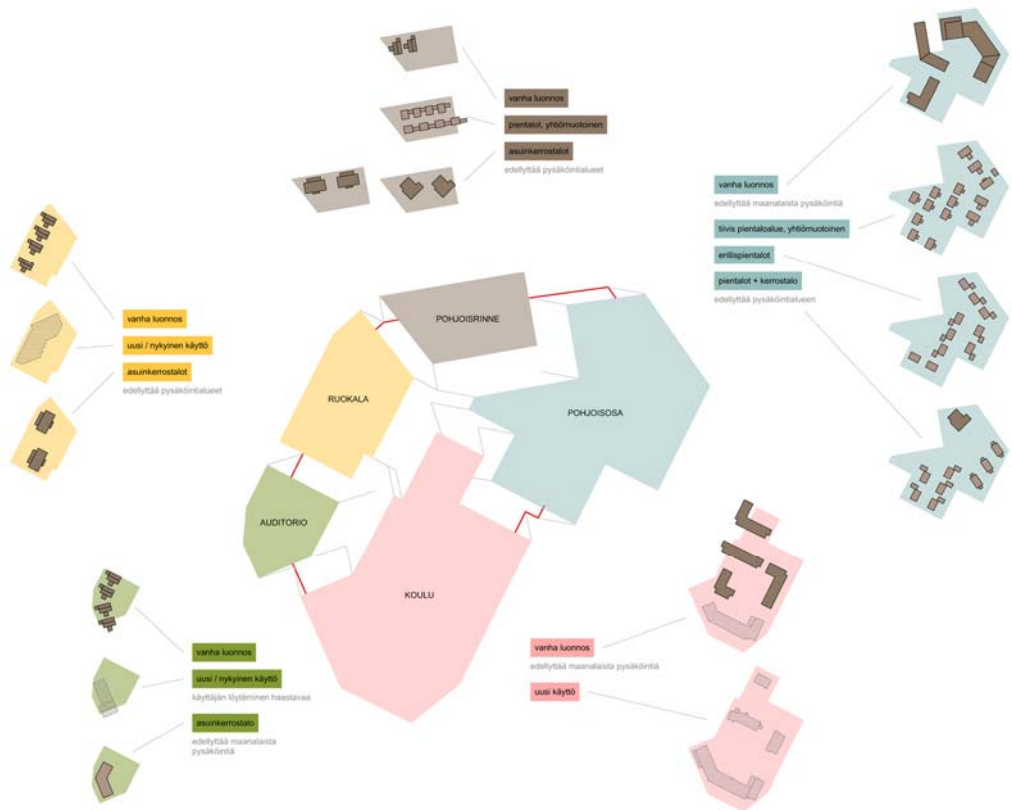
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vuosien 1950-1972 välillä vaiheittain rakentuneen ammattikoulurakennuksen tilat eivät vastaa nykyaikaiselle teknisen alan oppilaitokselle asetettuja vaatimuksia ja oppilaitosrakennuksen alkuperäisen käytön jatkaminen ei ole mahdollista.

Nykyisessä muodossaan alueen olemassa olevan rakennuskannan ylläpitäminen ei ole pitkällä aikavälillä mahdollista. Rakennusten käyttöaste on alhainen. Suuri osa tiloista on tyhjiään. Nykytilassaan rakennuksille ei ole mahdollista löytää uusia käyttäjiä tai uutta käyttötarkoitusta.

Alustavia vaihtoehtoja tarkasteltiin osa-alueittain. Jokaiselle osa-alueelle muodostettiin kahdesta neljään erilaista kehittämisvaihtoehtoa. Osa-alueille muodostettuja vaihtoehtoja eri tavoin yhdistelemällä laadittiin alueelle neljä erilaista kehittämismallia.



Vaihtoehtojen kartoitus osa-alueittain (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 18.4.2013).

VE1 Tiivis pientalovaltainen

Esikunnankadun varrelle sijoitetaan yhtiömuotoisesti toteutettava tiivis pientaloalue, jossa pysäköinti on järjestetty keskitetysti. Myös alueen pohjoisosaan jokea kohti laskevaan rinteeseen on sijoitettu tiivis pientalokokonaisuus. Rakenne poikkeaa ympäröivästä pientaloalueesta tiiviimpänä. Koulurakennuksen auditorio-osan paikalle on esitetty rakennettavaksi asunkerrostalo, joka jatkaa pihan ympärille kiertyvää rakennusjonoa Ekelundin ajatuksen mukaisesti.



Alustava vaihtoehto 1 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtainen Oy 18.4.2013)

VE2 Pientalot ja kerrostalot, olemassa olevien rakennusten säilyminen

Esikunnankadun jatkamisen sijaan katuysteys on sijoitettu alueen keskelle. Uuden kadun molemmin puolin on sijoitettu erillispientaloja. Alueen pohjoisosaan jokea kohti laskevaan rinteeseen on sijoitettu kolme asuinkerrostaloa. Olemassa oleva ruokala- ja liikuntasalirakennus on esitetty säilytettäväksi. Myös koulurakennuksen auditorio-osa on esitetty säilytettäväksi.



Alustava vaihtoehto 2 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtainen Oy 18.4.2013)

VE3 Pientalot ja kerrostalot

Esikunnankadun varrelle on sijoitettu erillispientaloja. Postimestarinkadun varren rakentaminen jatkaa olemassa olevien rakennusten muodostamaa linjaa. Alueen pohjoisosaan jokea kohti laskevaan rinteeseen on sijoitettu asuinkerrostaloja, samoin ruokala- ja liikuntasalirakennuksen paikalle. Uusi asuinkerrostalo toimii näkymäakselin päätteenä. Rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaihe kerrallaan. Koulurakennuksen auditorio-osan paikalle on esitetty rakennettavaksi asuinkerrostalo, joka jatkaa pihan ympärille kiertyvää rakennusjonoa Ekelundin ajatuksen mukaisesti.



Alustava vaihtoehto 3 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 18.4.2013)

VE4 Tiivis kerrostalovaltainen alue

Vanha koulurakennus säilytetään osittain ja alueen muu olemassa oleva rakennuskanta korvataan uudella rakentamisella. Maanalainen pysäköinti on tehokkaan rakentamisen edellytys. Jokea kohti laskevaan rinteeseen on sijoitettu pientaloasumista. Alueen rakennushistorialliset arvot menetetään suureksi osin. Maanalaisen pysäköintiratkaisun vuoksi rakentaminen on toteutettava suurina kokonaisuuksina. Pientalorakentaminen ei hyödynnä jokivarren tarjoamia mahdollisuuksia parhaalla mahdollisella tavalla.



Alustava vaihtoehto 4 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 26.9.2011)

4.5.2 Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot

Asemakaavaluonnosta varten jatkokehitettäväksi valittiin VE3. Esikunnankatua ja Postimestarinkatu jatketaan suunnittelualueelle. Esikunnankadun varrelle sijoitetaan pientalorakentamista. Alueen pohjoisosan rinteeseen sijoitetaan asuinkerrostaloja.

Vaihtoehtojen tarkastelu jatkui asemakaavan luonnosvaiheessa. Asemakaavan muutosluonnokseen sisältyi kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan suojelun laajuuden ja muun muassa asuinkorttelien pysäköintijärjestelyjen osalta. Keskeisin asemakaavallinen ratkaisu oli molemmissa vaihtoehdoissa sama.

Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 koulurakennuksen 1960-luvulla rakennettu laajennusosa, joka on 1990-luvun alussa on muutettu auditorioksi, esitetään korvattavaksi uudella asuinrakennuksella. Sisätilojen muutoksen yhteydessä rakennus menetti suuren osan alkuperäisestä luonteestaan. Paikalle sijoitettavaksi esitetty uusi asuinrakennus noudattaa Hilding Ekelundin alkuperäistä ajatusta keskipihan ympärille kiertyvästä rakennusjonosta.

Alueen länsilaidalle rinteeseen sijoittuvat asuinkerrostalot ovat pihan puolelta neljäkerroksisia ja joen puolelta viisikerroksisia. Alueen pohjoisosan asuinkerrostaloista kaksi läntisintä on viisikerroksisia. Esikunnankadun varrelle on esitetty omille tonteilleen sijoittuvia erillispientaloja. Asuinkäyttöön osoitettujen tonttien keskellä on sekä alueen pohjois- että eteläosassa yhteiskäyttöinen korttelialue, joka palvelee alueen asukkaiden yhteisenä ulko-oleskelu- ja leikkipaikkana.

Asuinkerrostalojen pysäköintipaikat on järjestetty kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen LPA-korttelialueelle. Ajo ylätasolle on Postimestarinkadun päästä. Alatasolle ajetaan LPA- korttelialueen pohjoispuolelta ramppia pisin. Pysäköintilaitos on sijoitettu kohtaan, jossa korkeuseroa on luonnostaan noin 1,5 metriä.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 koulurakennus on esitetty kokonaisuudessaan suojeltavaksi. Alueen eteläosaan ei siten ole mahdollista sijoittaa lainkaan uutta rakentamista.

Alueen länsilaidalle rinteeseen sijoittuvat asuinkerrostalot ovat pihan puolelta neljäkerroksisia ja joen puolelta viisikerroksisia. Alueen pohjoisosan asuinkerrostalot ovat neljäkerroksisia. Esikunnankadun länsipuolelle on esitetty asuinpientalojen korttelialue, joka voidaan toteuttaa yhtiömuotoisesti joko rivitaloina, kytkettyinä pientaloina tai erillispientaloina. Asuinkäyttöön osoitettujen tonttien keskellä on sekä alueen pohjois- että eteläosassa yhteiskäyttöinen korttelialue, joka palvelee alueen asukkaiden yhteisenä ulko-oleskelu- ja leikkipaikkana. Pohjoisosassa yhteiskäyttöiselle korttelialueelle on sijoitettu myös asuinkerrostalojen pysäköintipaikkoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaehdotus on yhdistelmä luonnosvaiheen vaihtoehdoista 1 ja 2. Suunnittelualueelle jatkettavan Esikunnankadun varteen sijoittuu erillispientaloja omille tonteilleen kuten vaihtoehdossa 1. Erillispientalojen korttelialue sopeutuu suunnittelualuetta ympäröivään rakennuskantaan niin mittakaavaltaan kuin rakennusmateriaaleiltaan. Asuinkerrostalot on sijoitettu Mustionjoen vartta myötäilevään jonoon kuten vaihtoehdossa 2. Alueen pohjoisosassa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on laskettu neljään.

Mahdollisuuksia muuttaa alueen olemassa olevat rakennukset uusiin käyttötarkoituksiin soveltuviksi on tutkittu lisää kaavaprosessin edetessä. Selvitys olemassa olevien rakennusten uudesta käytöstä on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä on tutkittu, minkälaisia muutoksia uusista käyttötarkoituksista rakennuksiin aiheutuu, sekä miten rakennusten ominaispiirteet on mahdollista säilyttää käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Asemakaavaehdotuksessa esitetty suojelun laajuus perustuu rakennushistoriaselvitykseen ja selvitykseen olemassa olevien rakennusten uudesta käytöstä. Auditorio-osa ei lukeudu ammattikoulun arvokkaimpiin osiin. Se on menettänyt suuren osan alkuperäisestä luonteestaan sisätilojen muutoksen yhteydessä 1990-luvulla. Nykymuodossaan rakennukselle ei ole mahdollista osoittaa uutta säännöllistä käyttötarkoitusta, eikä se sovellu muutettavaksi muuhun käyttöön.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen ammattikoulun auditorio-osan paikalle. Uudisrakennus noudattaa Hilding Ekelundin alkuperäistä ajatusta keskipihan ympärille kiertyvästä rakennusjonosta. Uuden rakennuksen korkeus on sama

kuin olemassa olevan auditoriorakennuksen, joten rakennuksen hahmo Pumppullahden suunnasta katsottaessa säilyy nykyisen kaltaisena.

Tyttöjen asuntola sekä muusta kokonaisuudesta erillään sijaitseva paritalo esitetään huonokuntoisina purettaviksi. Purettavat rakennukset eivät lukeudu alueen arvokkaimpien rakennusten joukkoon, eivätkä ne ole asemakaavallisten sommitelmien kannalta olennaisia. Purkamisen katsotaan luovan paremmat edellytykset alueen kehittämiseksi.

Keskeisimmät esikunnan aikaiset rakennukset ja Hilding Ekelundin suunnittelemaan oppilaitoskokonaisuuteen kuuluvat rakennukset on asemakaavassa merkitty suojeltaviksi. Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen, sekä siihen liittyvät välttämättömät muutoksen rakennusten hahmoissa.

Postimestarinkatua jatketaan suunnittelualueelle. Katua reunustava tammikuja on merkitty säilytettäväksi. Näkymäakseli, joka on keskeinen osa esikuntavaiheen symmetristä asemakaavallista sommitelmaa, säilytetään. Asemakaavakarttaan on merkitty alue, joka tulee säilyttää avoimena. Avoimena säilytettävälle alueelle ei saa rakentaa piharakennuksia tai rakennelmia tai istuttaa korkeita puita. Postimestarinkadun varteen sijoitettu uusi rakentaminen vahvistaa näkymäakselin havaittavuutta. Postimestarinkadun päähän on sijoitettu rakennus näkymäakselin ja tammikujan päätepisteeksi. Vastaavalle paikalle suunniteltiin aikanaan esikunnan päärakennus, joka kuitenkin jäi toteuttamatta.

Alueen pohjoisosassa on hyödynnetty Hilding Ekelundin ajatusta keskipihan ympärille kiertyvästä rakennusjonosta. Luonnosvaiheen vaihtoehtoista poiketen pysäköintialueet on sijoitettu yhteiskäyttöisen korttelialueen sijaan kullekin tontille.

Asemakaavan muutosalueelle jatkettavien katujen päistä on jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Mustionjoen varren reitistöön.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta uudelle asuinrakentamiselle asuinkerrostalojen korttelialueilla yhteensä 6 000 k-m² ja erillispientalojen korttelialueilla 1 900 k-m². Olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden määräksi on määritelty yhteensä 5 550 k-m². Asumista on siis yhteensä 15 450 k-m². Lisäksi autonsäilytyspaikan rakennusaloille korttelialueilla on osoitettu yhteensä 1 810 k-m² rakennusoikeutta. Yhteensä asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 17 260 k-m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman uudistumisen myötä alueen aikaisemmat asemakaavallisen sommittelun kerrostumat hahmottuvat paremmin. Asemakaavan muutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen avulla vahvistetaan esikuntavaiheen rakennusten symmetristä sommitelmaa, jonka keskeisin piirre on Postimestarinkadun näkymäakseli. Hilding Ekelundin ammattioppilaitosta varten laatiman suunnitelman mukainen asemakaavallinen sommitelma säilyy. Ajatusta keskipihan ympärille ryhmittyvistä rakennuksista on hyödynnetty myös alueen pohjoisosassa.

Ammattioppilaitoksen rakennukset muodostavat yhdessä uusien asuinrakennusten kanssa selkeän oman kokonaisuutensa. Olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen kokonaisuus liittyy Esikunnankadun varteen sijoittuvan pientalorakentamisen välityksellä.

Uusi rakentaminen asettuu paitsi osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä, myös osaksi jokilaakson maisemaa. Asemakaavamääräyksillä sekä asemakaavan tueksi laaditun sitovan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen avulla varmistetaan, että toteutus vastaavat ilmeeltään ja laatutasoltaan ympäristön asettamia vaatimuksia. Kaavamääräyksissä on annettu ohjeita muun muassa rakennusten julkisivumateriaaleista ja väryksestä, rakennusten sijoittamisesta tontille sekä parvekkeiden ulottamisesta rakennuksen rungon ulkopuolelle.

5.3 ALUEVARAUKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueet sijoittuvat kaavoitettavan alueen Mustionjoen vartta myötäilevälle ulkolaidalle. Esikunnan kadun päässä on tontti nelikerroksiselle asuinkerrostalolle. Alueen pohjoislaidalle sijoittuvalla tontilla 7 saa rakentaa kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa. Postimestarinkadun päässä olevalle tontilla 6 saa niin ikään rakentaa kaksi asuinkerrostaloa. Rakennukset sijoittuvat rinteeseen siten, että ne ovat alarinteen suunnasta katsottaessa viisi- ja pihan suunnasta katsottaessa nelikerroksisia. Ammattikoulun auditorio-osan paikalle sijoittuva rakennus on joen suunnasta neljä- ja pihan suunnasta kolmikerroksinen. Sijainti rinteessä mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintiin on alarinteen suunnasta. Pysäköintitiloista voidaan järjestää hissiyhteys porrashuoneisiin. Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien asuntola- ja toimistokäytössä olleiden rakennusten muuttamisen tavanomaiseen asuinkäyttöön. Suojeltavat rakennukset on merkitty sr-merkinnällä.

Rakennusten ulkoasusta määrätään asemakaavamääräyksiin sekä asemakaavaan liittyvässä sitovassa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Julkisivujen tulee olla rapattuja, näkyviä elementtisaumoja rakennuksessa ei sallita. Julkisivuväreinä tulee käyttää vaaleita, lämpimiä maanläheisiä värejä, esimerkiksi keltaisen ja ruskean eri sävyjä. Alueelle rakennettavien uusien rakennusten parvekkeet eivät saa ulottua rakennuksen rungon ulkopuolelle enempää kuin 50 cm. Poikkeuksen muodostaa auditorio-osan paikalle sijoittuva uudisrakennus, jonka parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Maantasoon sijoittuvat terassit ja asuntopihoihin liittyvät rakenteet sekä sisääntulokatokset ja muut verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Terassien suunnittelussa tulee huomioida johtorasitealueet alueen länsi- ja luoteislaidoilla.

Tonttien aitaaminen ei ole sallittua. Asemakaavan tavoitteena on, että muodostuu yhtenäinen, tontilta toiselle jatkuva piha-alue.

Autopaikkoja tulee rakentaa uusille rakennuksille 1ap / 80 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto ja olemassa oleville rakennuksille 1 ap / asunto. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 1 000 k-m² kohti. Autopaikat

tulee sijoittaa tontilla oleville asemakaavassa osoitetuille auton säilytyspaikan rakennusaloille ja pysäköimispaikoille.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15% sallitusta asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten varasto-, harrastus-, kerho- ja saunatiloja. Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

Olemassa oleva ammattikoulurakennus sijoittuu asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueelle A-1. Korttelialueella enintään 30% rakennusoikeudesta saa käyttää asuinympäristöön soveltuviin työ- ja toimitiloihin. Rakennus on merkitty sr-merkinnällä suojeltavaksi.

Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat muutokset sallitaan, esimerkiksi ikkunaukkujen suurentaminen joen puoleisessa julkisivussa.

Rakennukseen voidaan tehdä pieniä rungon ulkopuolisia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Maantasoon sijoittuvat terassit ja asutopihoihin liittyvät rakenteet sekä sisääntulokatokset ja muut verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Asuntokohtaiset ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa joen puolelle.

Tonttien aitaaminen ei ole sallittua. Asemakaavan tavoitteena on, että muodostuu yhtenäinen, tontilta toiselle jatkuva piha-alue.

Autopaikkoja on varattava 1ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetuille auton säilytyspaikan rakennusaloille ja pysäköimispaikoille.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueella on tai sille voidaan rakentaa erillispientaloja. Alueelle rakennettavat uudet pientalot tulee toteuttaa kaksikerroksisina. Asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden enimmäismäärään sisältyvät myös mahdolliset päärakennuksen lisäksi rakennettavat autotallit ja varastotilat. Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Postimestarinkadun varrelle sijoittuvilla tonteilla tulee huomioida avoimena säilytettävä alueen osa, jolle ei saa rakentaa piharakennuksia tai rakennelmia tai istuttaa korkeita puita.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Yhteiskäyttöiselle alueelle saa sijoittaa asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien yhteisiä ulko-oleskelualueita ja leikkipaikkoja.

5.4 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 §)

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §):

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäytössä olevan alueen täydentämisen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Asemakaavan muutoksen myötä olemassa oleva yhdyskuntarakenne tiivistyy.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Uusi asuminen tukeutuu Karjaan keskustan olemassa oleviin palveluihin.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Alueen rakentamisen myötä kevyen liikenteen yhteydet kaavoitettavan alueen kautta Mustionjoen varren reitistöön paranevat.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Asemakaavan muutoksen myötä alueelle on mahdollista toteuttaa vaihtelevasti erityyppisiä asuntoja.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alueen rakenteen tiivistäminen ja käyttötarkoituksen muutokset tuovat uusia asukkaita keskustan tuntumaan.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennuskanta suojellaan. Asemakaavamääräyksissä huomioidaan uuden rakentamisen sijoittuminen osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä ja Mustionjoen maisemaa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Uusi asuminen sijoittuu Mustionjoen ulkoilureittien läheisyyteen.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan mahdollistaman uuden asuinrakentamisen ja olemassa olevan rakennuskannan käyttötarkoitusten muutosten myötä alueen asukasluku kasvaa voimakkaasti. Pääasiassa alue varataan asuinkäyttöön. Alueelle ei osoiteta palveluita, vaan uusi rakentaminen tukeutuu Karjaan keskustan olemassa oleviin palveluihin.

Olemassa olevasta rakennuskannasta rakennustaiteellisesti ja historiallisesi arvokkaat rakennukset suojellaan. Asemakaavallisia kerrostumia vahvistetaan ja uuden rakentamisen myötä ne hahmottuvat ympäristössä paremmin.

Alue muodostaa kaupunkirakenteessa selkeästi oman kokonaisuutensa. Uudella rakentamisella ei ole negatiivisia vaikutuksia lähialueen asukkaiden viihtyvyyteen. Vajaakäytössä olevan alueen uudistaminen parantaa sosiaalista kontrollia alueella. Entinen ammattioppilaitoksen toimintaa liittynyt liikenne loppuu, ja tilalle tulee uusien asukkaiden aiheuttamaa liikennettä. Kevyen liikenteen yhteydet alueen läpi Mustionjoen rantaan paranevat.

Kaavatyön yhteydessä on teetetty alueelle Vesihuollon ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Sito Oy, 7.5.2014). Alueen vedenjakelu rakennetaan lähes kokonaan uudestaan. Nykyisiä vesijohtoja hyödynnetään jos niiden rakenteellinen kunto on riittävä. Alueen viemäröinti perustuu osittain nykyisiin rakenteisiin. Esikunnankadun suuntainen viettoviemäri säilytetään ja siihen liitetään kadun varteen rakennettavat uudet kiinteistöt. Postimestarinkadun varteen rakennettaville kiinteistöille ja jokirannan suuntaisille kiinteistöille rakennetaan uusi jätevesiviemäri ja oma liitoskohtansa.

Kaava-alueen pohjois- ja länsilaidalla kulkee olemassa oleva runkoviemäri jokivartta myötäillen. Asemakaavassa rakennusalat on sijoitettu siten, että etäisyys olemassa olevaan viemäriin on vähintään noin 5 metriä. Asemakaavaan on merkitty rasite johtoa varten korttelin 179 länsilaidalle tonteille 4 ja 6 sekä alueen pohjoisosassa korttelin 114 tontille 16. Tontin 16 auton säilytyspaikan rakennusalan halki kulkee myös Esikunnankadun suuntainen olemassa oleva viettoviemäri.

Maaperästä johtuen hulevesien imeyttäminen ei suuressa mittakaavassa ole mahdollista, joten hulevesivirtaamaa pyritään lähinnä suodattamaan, viivyttämään ja tasaamaan.

5.5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakennusten rajaama keskipiha säilytetään rakentamattomana. Alueelle johtava puukujanne säilytetään. Uusi rakentaminen vaikuttaa jokilaakson maisemaan. Erityisesti alueen eteläosaan sijoittuva rakentaminen näkyy maisemassa keskustan suunnasta katsottaessa. Sijainti osana suojeltavaa rakennettua ympäristöä ja jokilaakson valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta on huomioitu asemakaavaa laadittaessa.

5.6 NIMISTÖ

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä. Esikunnankatua ja Postimestarinkatua jatketaan kaavoitettavalle alueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy havainnekuva.

Asemakaavan laadullisia tavoitteita tarkennetaan ehdotusvaiheessa muun muassa rakentamisen materiaalien ja värityksen osalta.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman. Katualueille laaditaan erilliset katusuunnitelmat. Toteutuksen ohjauksesta vastaa Raaseporin kaupunki.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Raaseporin kaupungin kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.