



**RASEBORG
RAASEPORI**

Tammiharju

Asemakaavan muutos

Maankäyttö- rakennuslain 62§:n ja 63§:n mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Päiväys 13.8.2013



13.8.2013

Sisällysluettelo

1. Yleistä	2
2. Aloite ja suunnittelun tarve	2
3. Kaava-alue ja lähivaikutusalue	3
4. Tavoitteet	5
5. Suunnittelun lähtökohdat	6
Uudenmaan maakuntakaava	6
Uudenmaan 2. Vaihemaaakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Asemakaava	8
Rakennusjärjestys	9
Maanomistus	9
Luonnonympäristö	9
Rakennettu ympäristö	9
Kunnallistekniikka	9
6. Muut tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat	9
7. Osalliset	10
8. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen	10
9. Viranomaisyhteistyö	11
10. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät	11
11. Kaavoituksen kulku	12
12. Yhteystiedot ja palautteet	13



13.8.2013

1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.raasepori.fi sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Tammiharjun kaavamuutosalue on mukana Raaseporin kaupunginhallituksen 19.11.2012 § 118 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

Alue erotettiin vuonna 1921 Dragsvikin kasarmialueesta. Se oli tarkoitettu Uudenmaan ja Turunmaan ruotsin- ja kaksikielisten kuntien piirimielisairaalaan varten. Alueella on tämän jälkeen ollut keskeinen osuus Länsi-Uudenmaan mielenterveyspotilaiden hoidossa. Toiminta on kuitenkin vuosien aikana vähentynyt koska kunnat ovat valinneet hoitaa potilaansa itse. Raaseporin kaupunki osti alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Tarkoituksena on keskittää tulevaisuudessa psykiatrisen hoito Länsi-Uudenmaan sairaanhoitoalueelle. Tällä hetkellä kaupunki vuokraa osan alueen rakennuksista HUS:ille psykiatrian tarpeisiin.

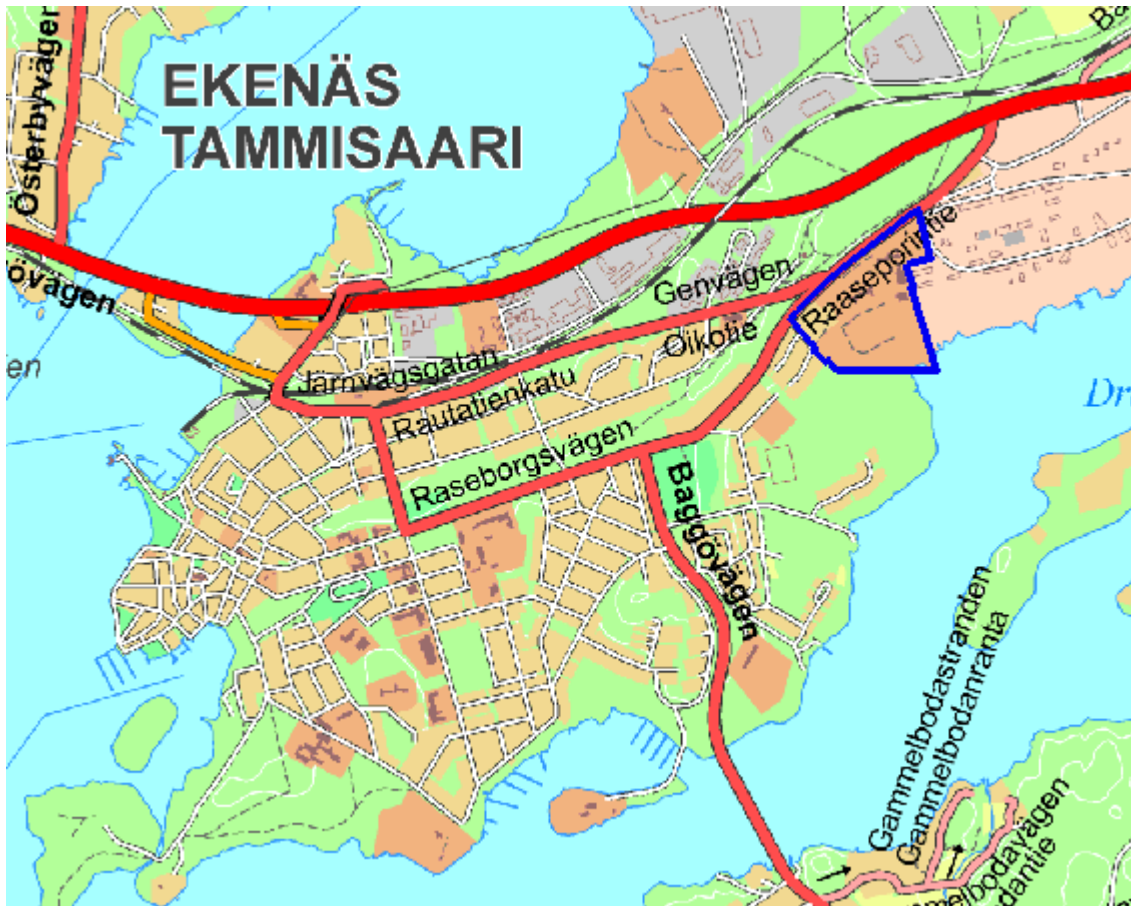
Kaupungin toimenpideohjelmassa talouden tasapainottamiseksi on todettu, että alueen potentiaali asuntorakentamiselle tulee inventoida. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalisen toiminnan ja terveydenhuollon rakentamisen korttelialueeksi, mikä ei mahdollista asuntorakentamista. Siksi on tarve uudistaa asemakaavaa ja kaavoituksen aikana selvittää mahdollisuus rakentaa asuntoja alueelle. Tämä tukee myös yhdyskuntarakenteen tiivistämisen periaatetta, joka on yhteneväinen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa mainittujen tavoitteiden kanssa.

Kaava-alueen läntisen reunan tontilla 2 on vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat suurimmaksi osaksi toteuttamatta. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin mukaan huolehtia siitä, että asemakaavat ovat ajankohtaisia ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin muuttamaan vanhentuneita asemakaavoja. Täten on perusteltua ottaa tämä tontti mukaan kaavamuutokseen..

13.8.2013

3. Kaava-alue ja lähivaikutusalue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustan alueella, Dragsvikin varuskunta-alueen ja Flyetin asuinalueen välissä.

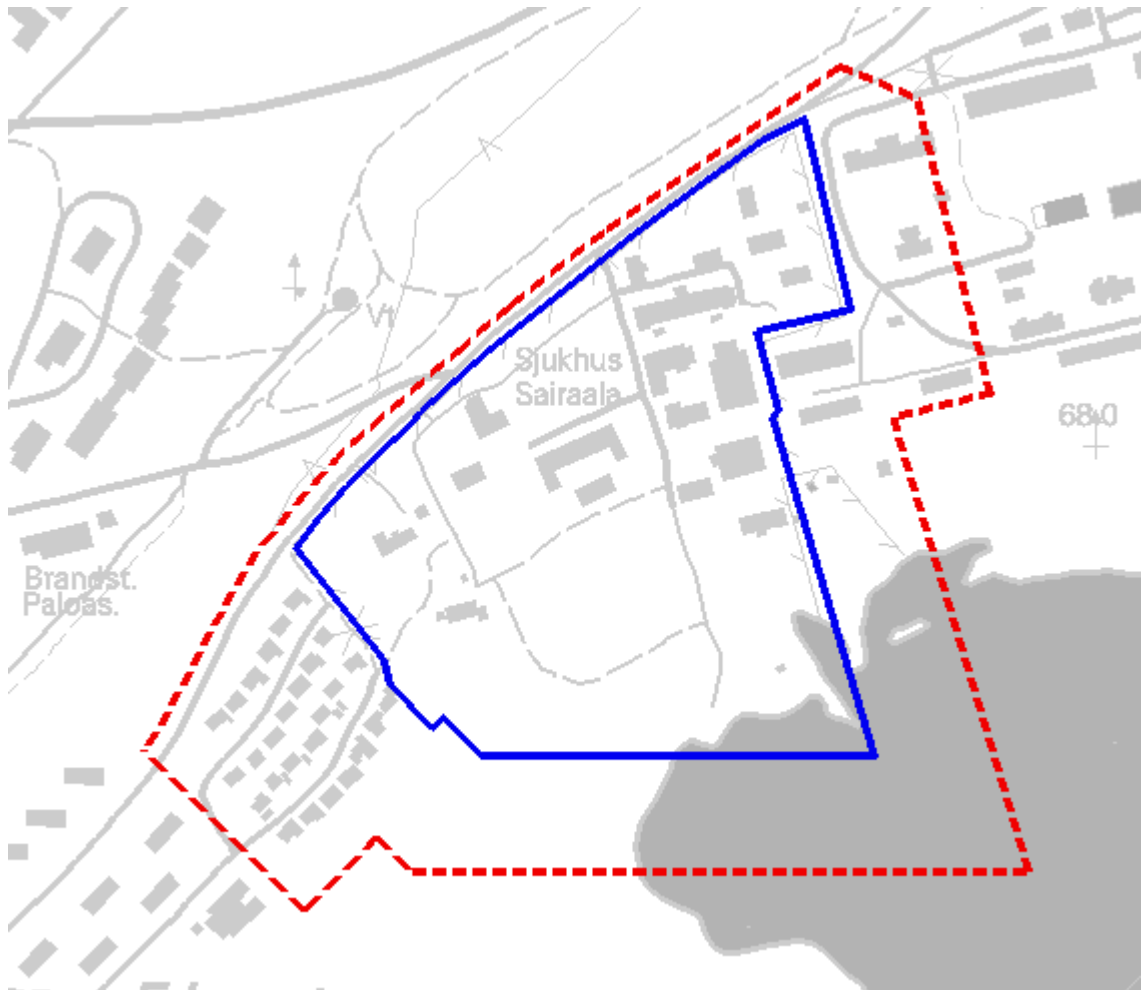


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue osoitettu sinisellä värillä.

Kaava-alueeseen kuuluvat tontit 2 ja 3 korttelissa 559 kaupunginosassa 11. Alue sijaitsee joukkoliikenteen piiriin kuuluvan Raaseporintien eteläpuolella. Erillinen jalkenkulku- ja pyöräilytie ulottuu Tammisaaren keskustasta kaava-alueen kautta aina varuskunta-alueelle asti. Alueen eteläosa on alavaa. Alueen eteläisimmällä osalla on rantaviiva Dragsviken-lahdelle.



13.8.2013



Kuva 2 Kaava-alue osoitettuna yhtenäisellä sinisellä viivalla ja lähivaikutusalue osoitettuna punaisella katkoviivalla.

Lähivaikutusalue on aluetta, johon kaavan katsotaan vaikuttavan. Kaavan vaikutukset tällä alueella arvioidaan alla olevan kohdan 10 mukaisesti. Lähivaikutusalueen maanomistajien katsotaan olevan asianosaisia ja heille ilmoitetaan asiasta kaavoitusta aloitettaessa.



13.8.2013

4. Tavoitteet

Tavoitteena on selvittää alueen potentiaali asuntorakentamiseen huomioiden alueen ympäristöt ja alueen historia. Tavoite tukee periaatetta tiivistää olemassa olevaa keskus- ja taajama-aluetta, jossa on kattava joukkoliikenne.

Toinen tärkeä tavoite on selvittää alueen olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitus, mahdollisesti jatkettua hoitotoimintaa tai muuta toimintaa varten.

Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään myös rakennusten suojelutarve.

Alueen kehittäminen antaa paljon edellytyksiä eri joukkoliikennemuotojen ja liikenneyhteyksien jatkuvalla kehittämiselle alueella.

Alueen puistoympäristö antaa hyvät edellytykset virkistystoiminnalle, joten alueen mahdollisuudet virkistysalueille selvitetään.

Kaavalla tavoitellaan viihtyisää ja hyvää elinympäristöä, jossa asukkaat pääasiassa käyttävät Tammisaaren liikealueen kaupallisia ja julkisia palveluja.

Alueen asemakaavan tavoitteita tarkennetaan mahdollisesti kaavoituksen aikana ja prosessin aikana laadittavat selvitykset, suunnitelmat ja arvioinnit antavat lisää tietoa ja tarkentavat tavoitteita.

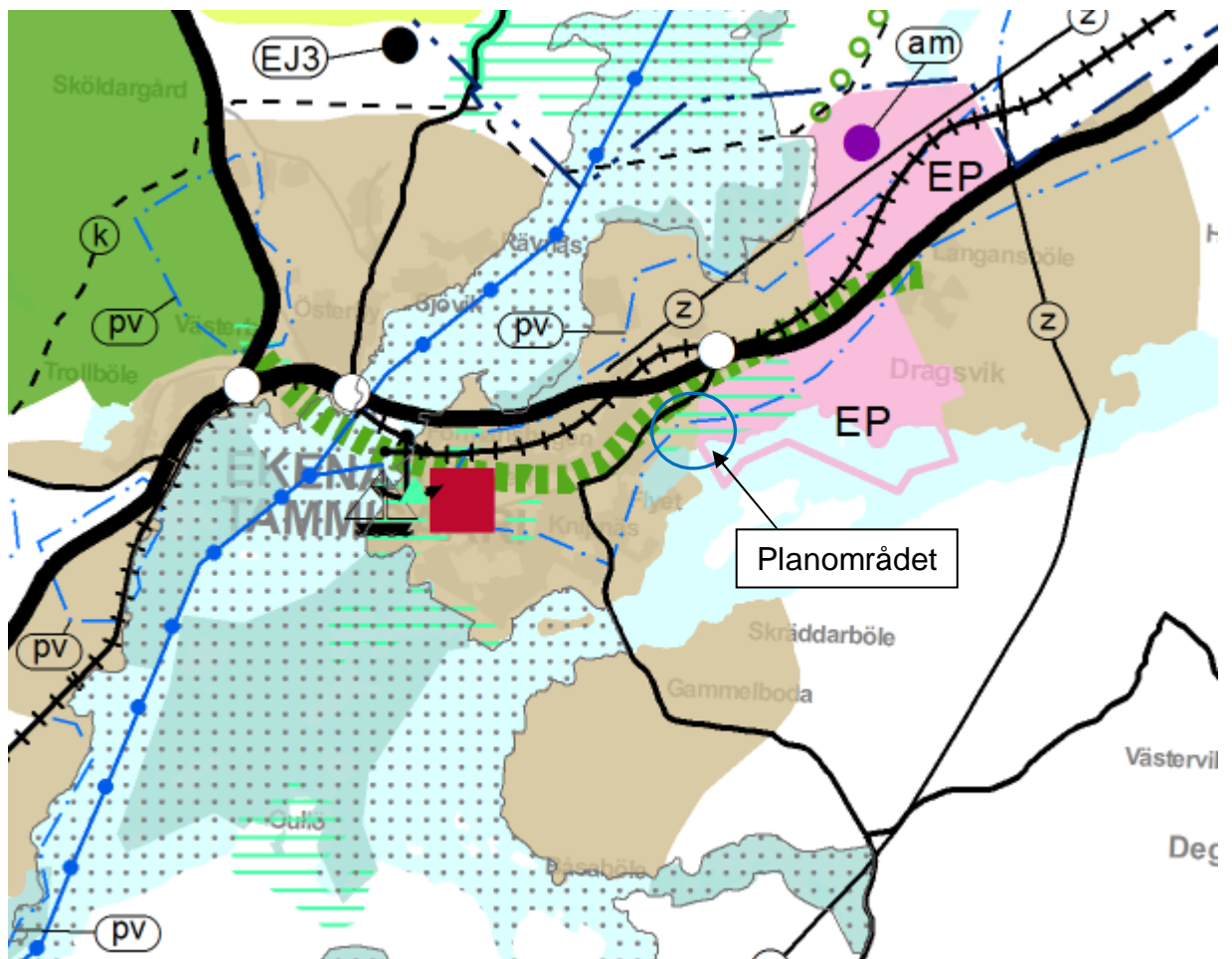
13.8.2013

5. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Kaava-alue on Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen pohjoisosa on osoitettu tärkeän pintavesialueen vesihuollolle. Kaava-alueen alava lounaisosa on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.



Kuva 3. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta Kaava-alue osoitettu sinisellä värillä.

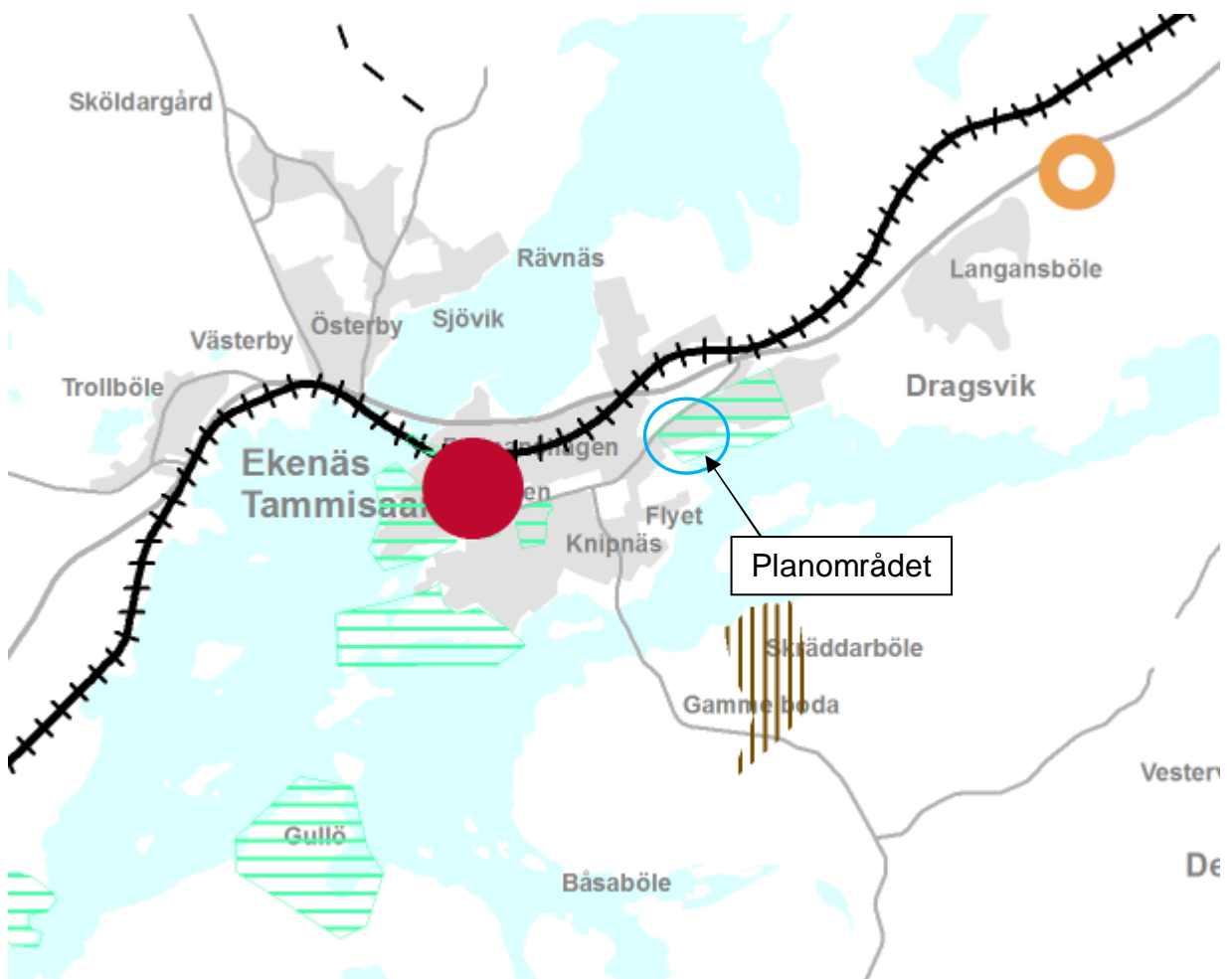


13.8.2013

Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaava

Uudenmaan alueelle on hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava, joka täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa valittujen asiakokonaisuuksien osalta. Kaavan tavoitteena on sovittaa yhteen toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, sitä tukeva liikennejärjestelmä ja kaupan palveluverkko. Lisäksi kaavassa käsitellään kylä- ja hajakenttämistä. Kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013, jonka jälkeen ympäristöministeriö vahvistaa kaavan.

Kaava-alue ja varuskunta-alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi, joka on tärkeä kulttuuriympäristön kannalta (RKY 2009). Rautatie Hango–Hyvinkää alueen pohjoispuolella on osoitettu pääradaksi. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Tammisaaren keskus, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, seutukeskukseksi. Alueelta noin 4 km päässä sijaitseva Horsbäckin teollisuusalue on osoitettu suuren seudullisesti tärkeän vähittäiskaupan yksiköksi.



Kuva 4. Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alue osoitettu sinisellä värillä.



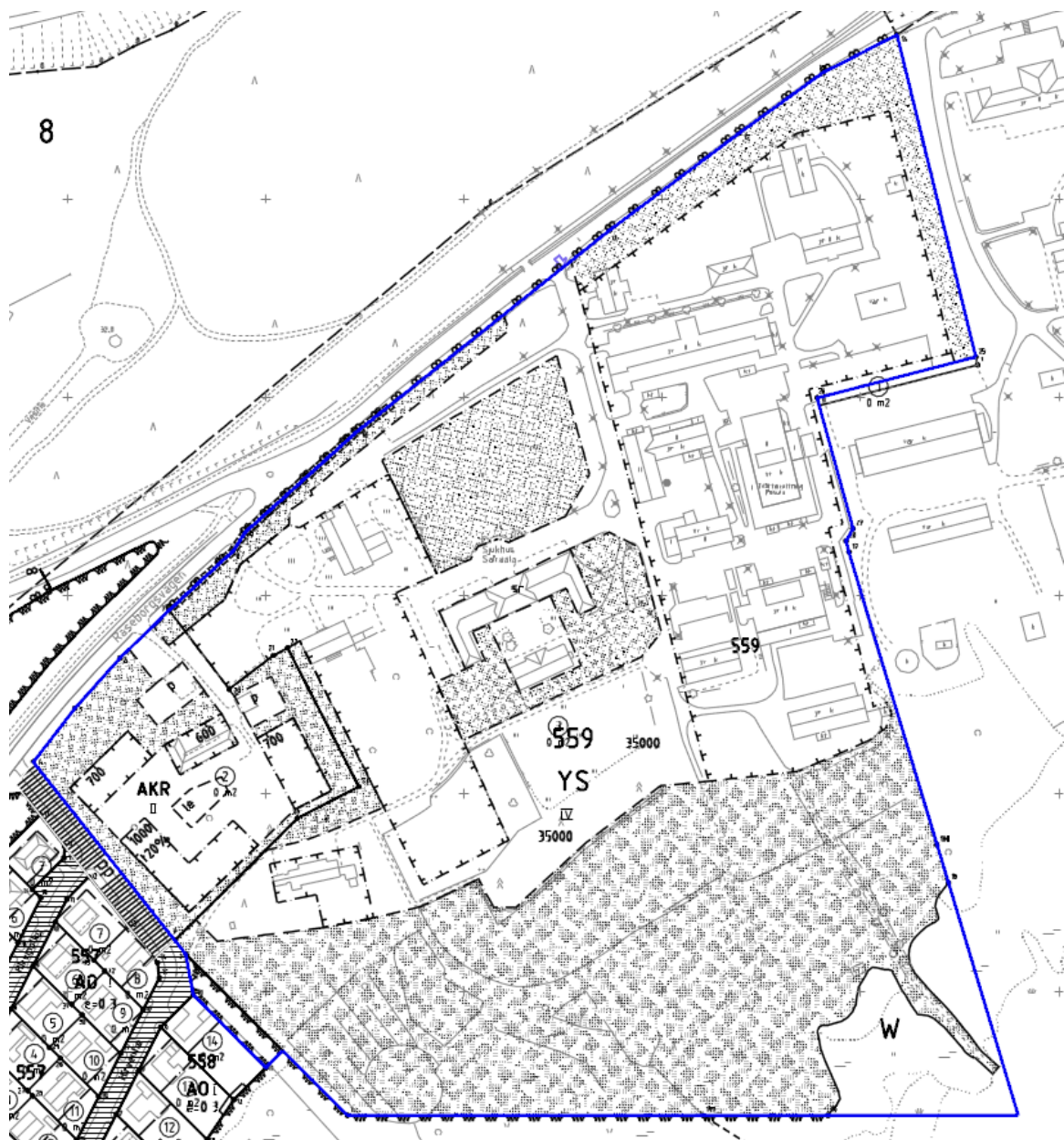
13.8.2013

Yleiskaava

Kaava-alueelta puuttuu yleiskaava, mistä syystä maakuntakaava ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ovat erittäin tärkeitä.

Asemakaava

Sairaalan alueella on asemakaava hyväksytty 22.9.1992. Asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Alueen rakennusoikeus on 35000 m² neljänä kerroksena. Tontille 2 sairaala-alueen länsiosalla on asemakaava hyväksytty 25.3.1985. Alue on osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena.



Kuva 5. Ote kaavayhdistelmästä. Kaava-alue osoitettu sinisellä värillä.



13.8.2013

Rakennusjärjestys

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

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaupunginosa 11 tontin 3 korttelissa 559, kun taas saman kaupunginosan ja korttelin 2 omistaa HNS.

Luonnonympäristö

Raaseporintietä lähinnä oleva alue on rakennettua ympäristöä puistoineen ja hoidettuine nurmialueineen. Tämän alueen alapuolella on vanhoja niittyjä, jotka ovat osittain kasvamassa umpeen. Rantaa kohti alkaa alava, vehreä ja umpeenkasvanut metsäalue. Alue on osittain tervaleppäsuota ja tervaleppälehtoa ja siellä on jonkin verran kuollutta puuta. Lähinnä rantaa on kaislikkoa, jolla voi olla arvoa linnuston kannalta.

Osa kaava-alueesta on pohjavesialuetta, jolla toimenpiteet on suunniteltava siten, että ne eivät pysyvästi vähennä pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Rakennettu ympäristö

Aluetta hallitsee nelikerroksinen sairaalarakennus, joka on rakennettu 1930 arkkitehti Axel Mörnenin piirustusten mukaan. Rakennuksessa oli mm. työsaleja, sosiaalityötiloja, liinavaatevarasto, tilat tulevalle puhelinkeskukseksi, keittiö, ruokasali ja henkilökunnan asuntoja. Rakennusta on sittemmin laajennettu tarjoamaan tilaa kasvavalle potilasmäärälle. Toiminta käsitti 1930-luvun alussa enimmillään 364 potilasta, joista 180 sijoitettiin Knipnäsän sairaalaan. Alueelle on jälkikäteen rakennettu mm. erillinen rakennus ylläkäärille, 1950-luvun alussa lääkärin paritalo ja hallintorakennus, 1960-luvulla uusi lämpökeskus, jossa on työpaja, sauna, varavoimala ja muuntaja.

Tämän jälkeen rakennuksia on pystytetty ja korjattu useissa eri vaiheissa. Kaupungin rekisterin mukaan kokonaisrakentaminen on 28270 m² kerrosalaa.

Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Suunnittelussa käydään kokonaisuudessaan läpi vesihuollon suunnitelmat.

6. Muut tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle Dragsvik - Tammiharju on vuonna 2009 laadittu inventaario rakennuksista ja niiden käyttötarkoituksista kautta aikojen. Inventointi antaa hyvän kuvan rakennuskannasta ja sen suojeluarvoista. Enemmät rakennusinventoinnit eivät liene tarpeellisia.

Ammattikorkeakoulu Novian opiskelijat laativat kesällä 2013 luontoinventaarion. Inventointia täydennetään tarvittaessa. Samat opiskelijat ovat myös inventoineet poh-



13.8.2013

jaeläimet. Inventointi antaa kuvan Dragsviken-lahden veden laadusta ja Tammiharjun ulkopuolella olevasta merenpohjasta.

Ennen kuin kaavaehdotus asetetaan esille tehdään vielä seuraavat inventoinnit:

- Kunnallistekniikka, olemassa olevat vesi- ja viemärijohtot,
- linnusto, keväällä 2014,
- lepakot, tarvittaessa vuonna 2014,
- perhoset, tarvittaessa vuonna 2014

7. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavan osallisia ovat:

Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Museovirasto /arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristötoimi
- Rakennusvalvonta
- Yhdyskuntatekninen toimi
- Ympäristöterveydenhuolto
- Tammisaaren energia
- Raaseporin vesi
- Sivistystoimi

Yhdistykset ja liitot

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö ry

Maanomistajat ja asukkaat

- Helsingin ja uudenmaan sairaanhoitopiiri HUS
- Raaseporin kaupunki
- Lähialueen asukkaat

8. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

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

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan Etelä-Uusimaa-lehdessä (suomeksi ja ruotsiksi), kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaava-aineisto asetetaan nähtäväksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Aineistoihin voi tutustua myös Tammisaarella, osoitteessa: Ystaidinkatu 3, 10611 Raasepori, sekä kaupungin kotisivuilla.



13.8.2013

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainitussa lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavan valmisteluvaiheessa tehdään vaihtoehtoisia ideasuunnitelmia. Nämä asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi. Asianosaiset ja kaupungin asukkaat voivat tänä aikana ilmaista mielipiteensä ideasuunnitelmista.

Kaavaehdotus kuulutetaan ja asetetaan julkisesti nähtäväksi vähintään 30 päivän ajan. Asianosaiset ja kaupungin asukkaat voivat tänä aikana tehdä huomautuksia kaavaehdotuksesta.

Kaupunki pyytää lisäksi lausunnon kaavasta muilta kuin kaavaan tarvittavilta viranomaisilta. Kaavan laatija laatii vastineet kaikkiin kaavaa koskeviin huomautuksiin.

Kaavahankkeesta järjestetään asukaskokouksia sinä aikana kun ideasuunnitelma ja kaavaehdotus ovat nähtävillä. Kaavoitusprosessin aikana pidetään asianosaisten kanssa tarvittaessa tiedotus- ja neuvottelutapaamisia. Työneuvottelut kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen aikana.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti kaupungin kotisivuilla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

9. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään MRL 66 §:n tarkoittamia viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

10. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan tarvittavat selvitykset kaavoituksen lähtötiedoiksi.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettäväsuunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä



13.8.2013

liikenteeseen ja etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
vaikutukset asuinympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

11. Kaavoituksen kulku

Päätös kaavoituksen vireilletulosta	syksy 2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - kaavoituslautakunnalle tiedoksi - asetetaan nähtäville	syksy 2013 syksy 2013
Valmisteluaineiston laatiminen (ideasuunitelma) - kaavoituslautakunta asettaa valmisteluaineiston nähtäville	talvi 2013 - 2014 talvi 2013 - 2014
Kaavaehdotuksen laatiminen - kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	kevät 2014 kesä 2014
Kaavaehdotuksen hyväksyminen	talvi 2014 - 2015
Kaavan toteutus - Kunnallistekniikka rakennetaan - Alue rakennetaan	2015 - 2016 2016 - 2018



13.8.2013

12. Yhteystiedot ja palautteet

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA
Puh. 019 289 3840
sähköposti: niclas.skog@raasepori.fi

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

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja huomautuksen kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.