

Raaseporin opiston asemakaava

Koskee kiinteistöjä 710-624-7-4 Myllylampi ja 710-895-2-6 Yleinen tie

Tiivistelmä asemakaavaluonnoksesta esitetyistä lausunnoista ja mielipiteistä ja niiden vastineet

Asemakaavan luonnosvaihe

Raaseporin opiston asemakaavaa koskeva kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 27.10.2014-28.11.2014. Nähtävilläolon aikana jätettiin yksi mielipide. Viranomaislausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: (1.) Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus, (2.) Museovirasto, (3.) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, (4.) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, (5.) Uudenmaanliitto / Aluesuunnittelu/ Vauhkonen Heli, (6.) Sydneysens Miljöhälsa – Eteläkärjen ympäristöterveys, (7.) Direktion för affärsverket Raseborgs vatten – Raaseporin vesi. Taulukossa on esitetty tiivistelmä lausuntojen ja mielipiteiden keskeisimmistä kohdista. Mikäli lausunnossa tai mielipiteessä ei ollut mitään huomautettavaa, ei myöskään vastinetta ole annettu.

Lausunnot		
1.	Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus 19.12.2014	
1.1	Kaava-alue on maakuntakaavan valkoista aluetta, jolle voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja. Kaava-alue rajautuu uudenmaan maakuntakaavassa osoitettuun luonnonsuojelualueeseen sekä uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettuun metsätalousvaltaiseen, yhtenäiseen ja ekologisen verkon kannalta merkittävään alueeseen. Kaavaselostukseen tulee korjata alueen maakuntakaavoituksen tilanne.	Maakuntakaavoituksen tilanne on korjattu kaavaselostukseen.
1.2	Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yleiskaavan sisältövaatimusten osalta hanketta tulee peilata kaavaselostuksessa myös muihin Raaseporissa käynnissä oleviin vastaaviin hankkeisiin (palvelut, majoituskapasiteetti, kysyntä)	Kaavaselostukseen on lisätty vertailu, jossa Raaseporin opiston aluetta verrataan muihin Raaseporissa käynnissä oleviin hankkeisiin. Näitä ovat esimerkiksi golfiin keskittynyt Nordcenter, Urheiluun ja liikuntaan painottunut Urheiluopisto Kisakeskus, Historiallinen kartanomatkailualue Mustion linna ja kulttuuritoimintaan ja käsityöläisyyteen keskittynyt Fiskarsin ruukki.
1.3	Kaavassa on osoitettu 5925 k-m ² uutta rakennusoikeutta, joilla	Kaavaehdotuksessa rakennusalojen rajat on määritelty luonnoksesta

	tavoitellaan yhteensä 118 majoitusyksikön rakentamista RM-korttelialueille. Ohjeellisena esitetyt rakennusalat eivät sido rakentamista ja mahdollistavat siten todella väljän ja kaava-alueen luonteen kannalta epätarkoituksenmukaisen toteutuksen. RM-2 alueiden kaavamääräyksiä tulee tarkentaa toteuttamaan paremmin kaavan tavoitetta matkailupalvelujen alueesta, eikä yksityisluontoista loma-asumista tule alueella mahdollistaa.	tarkentuen siten, että tärkeimmät kulku-, näkemä- ja yhteisalueet jäävät rakennusalojen ulkopuolelle. Tarkentuneiden rakennusalojen sisällä uudisrakentaminen ohjataan yleisissä määräyksissä pieniksi rakennusryhmiksi.
1.4	Kaavan mahdollistama rakennusoikeus tulee esittää kerrosalaneliömetreinä. Korttelinumerot tulee lisätä.	Rakennusoikeus on muutettu lausunnon mukaisesti kerrosalaneliömetreinä ilmoitetuksi kaikissa kortteleissa. Korttelinumerot on lisätty kaavakartalle.
1.5	Kurssikeskuksessa olemassa oleva majoituskapasiteetti tulee käydä ilmi kaavaselostuksessa.	Kurssikeskuksessa on tällä hetkellä yhteensä kuusikymmentä yhden/kahden hengen huonetta, näin ollen päärakennuksen majoituskapasiteetti on n. 90 henkeä. Majoituskapasiteetti on lisätty kaavaselostukseen.
1.6	Kaavan erilaisten toteutumisvaihtoehtojen vaikutukset tulee esittää	<p>Alueen maankäyttöä on tutkittu kolmen vaihtoehdoisen tontinkäyttösuunnitelman kautta sekä arvioitu niiden vaikutuksia. Kaavaluonnoksen jatkokehittely on tehty vaihtoehtoon 1 perustuen.</p> <p>Tontinkäyttösuunnitelma 3</p> <p>Tehokas ja keskitetty vaihtoehto jossa rakentaminen painottuu kolmi- ja kaksikerroksisiin rakennuksiin tien molemmin puolin. Mäenlakialueelle sijoittuvat kolmikerroksiset rakennukset erottuvat ympäröivästä maisemasta korkeampina massoina. Keskitettyihin massoihin perustuva rakentaminen luo yksipuolista majoituskantaa alueille.</p> <p>Tontinkäyttösuunnitelma 2</p> <p>Tiivis vaihtoehto jossa rakennukset yksi- tai kaksikerroksisia. Rakentaminen väljenee etäämmälle päärakennuksesta mentäessä. Rakentaminen kahteen kerrokseen on esteettömyyden ja luontoyhteyden kannalta yhteen kerrokseen sijoituvia massoja haastavampi ratkaisu.</p> <p>Tontinkäyttösuunnitelma 1</p> <p>Rakentaminen on yksikerroksista ja painottuu muita vaihtoehtoja</p>

		enemmän jo rakennetulle alueelle ja väljentyä päärakennuksesta etäämmälle mentäessä. Rakennusvolyymien vaihtelu mahdollistaa monipuolisen majoituskannan toteutumisen. Yksikerroksinen rakennuskanta sopeutuu ympäristöön ja maisemaan monikerroksista paremmin. Yhteen kerrokseen rakentaminen mahdollistaa tasavertaisen luontoyhteyden ja esteettömyyden toteutumisen jokaisesta majoitusyksiköstä.
1.7	Puuttuvan luontoselvityksen takia ei voida ottaa kantaa kaavaluonnokseen luonnonsuojelun näkökulmasta.	Kaavaselostukseen on lisätty luontoselvityksen tulokset ja ne on huomioitu kaavakartalla.
1.8	Suojeltuun suoalueeseen rajautuvan metsäalueen merkintä tulee muuttaa MU-merkinnästä MY-merkinnäksi, alueella on suojeluarvoja ainakin suon suojavyöhykkeenä.	Suoalueeseen rajautuva alue on muutettu lausunnon mukaisesti MY-alueeksi. Muutosta puolsi myös luontoselvitys; alue toimii suon suojavyöhykkeenä sekä lisäksi alueen suotuisa pienilmasto edesauttaa vaateliaiden lajien esiintymistä.
1.9	Alueelle ei kulje erillistä kevyenliikenteen väylää, mikä on syytä todeta myös kaavaselostuksessa.	Kaavaselostukseen on lisätty maininta kevyenliikenteen väylän puuttumisesta.
1.10	Selostuksen mukaan kaava-alueen toteuttaminen ei oleellisesti lisää liikennemääriä alueella verrattuna kurssikeskuskäyttöön. Arvioitu liikennemäärä tulee myös esittää kaavaselostuksessa.	Alueen liikenne on sesonkiluonteista ja luonteeltaan vähäistä. Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi olemassa oleva majoitusrakennus huomioiden yhteensä noin 200 majoitusyksikköä. Majoitus- kurssi-, loma ym. alueella tapahtuva toiminta tulee ensisijaisesti perustumaan 3-10vrk pituisiin jaksoihin jolloin jatkuvat liikennemäärät eivät ole suuria. Joukkokuljetusyhteys (Bussi / Tilataksi) Karjaan asemalta kaava-alueelle pyritään toteuttamaan päivittäiseksi erityisesti loma-aikoina. Majoituskäytön luonteesta johtuen teoreettinen maksimimäärä on huippusesonkina noin 250 autoa päivässä. Hiljaisempina aikoina liikennemäärät ovat huomattavasti vähäisempiä n. 50 autoa päivässä.
1.11	Kaavaluonnoksessa esitetään uutta ajoneuvoliittymän paikkaa alueen läpi kulkevan Lähdelammentien mutkaan. Tämä on liikenneturvallisuuden kannalta huono kohta liittymälle, sillä näkemät ovat huonot tien kaarrekohdassa, mikä aiheuttaa törmäysriskin. Kaavaa laadittaessa tulee tarkastella, voidaanko se toteuttaa ilman uutta liittymää tai voidaanko uusi liittymä toteuttaa	Lähdelammentie on kaavaehdotuksessa esitetty katuna. (Lähdelammenkatu). Tonttiliittymän näkemäalueet on huomioitu rakennusalojen sijoittamisessa.

	<p>siten, että liittymisnäkemät täyttyvät.</p>	
1.12	<p>Vanha asuinrakennus on suojeltu asianmukaisesti. sr-määräyksen toisen virkkeen ELY-keskus ehdottaa muutettavaksi muotoon: "Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja ja rakenteita sekä säilyttää rakennuksen ominaispiirteet."</p>	<p>Kaavamääräys on muutettu lausunnossa ehdotettuun muotoon.</p>
1.13	<p>1960-luvulla rakennetut kurssikeskus ja asuntolarakennus edustavat verraten arkisenakin toteutuksena lähes viidensyventen vuoden takaisia suunnitteluhanteita sijoittelultaan ja arkkitehtonisilta ratkaisuiltaan. Niiden säilymisen turvaava ratkaisu osana täydennysrakentamista on syytä selvittää tarkemmin. Kyseeseen voi tulla esimerkiksi tiukempi rakennusaloilla rajaaminen, johon kytkeytyy uudisrakentamisen mahdollistama rakennusala.</p>	<p>Opistorakennuksen rakennusalueelle on osoitettu "kl" –merkintä, mikä sisältää määräyksen rakennuksen säilyttämisestä.</p>
2.	Museovirasto 24.11.2014	
2.1	<p>Museovirasto on antanut lausunnon samasta kaavasta jo sen luonnosvaiheessa 6.6.2014. Lausunnossa edellytettiin Lähdelammentien pohjoispuolisella alueella tehtävää muinaisjäännösinventointia, mikäli sinne osoitettaisiin kaavassa muuttuvaa maankäyttöä. Raaseporin kaupunki on toteuttanut edellytetyn inventoinnin, mutta maastotutkimuksessa ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.</p>	<p>Arkeologisen inventoinnin tulokset on lisätty kaavaselostukseen.</p>
2.2	<p>Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella maakuntamuseo.</p>	<p>kts. kohta 3.2.</p>
3.	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 1.12.2014	
3.1	<p>Maakuntamuseo ottaa kantaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta. Maakuntamuseo katsoo, että aluetta voidaan kehittää kaavaluonnoksessa esitetyn mukaisesti.</p>	

3.2	Alueen kulttuuriympäristö on esitelty kaavaselostuksessa, mutta esittely on melko ylimalkainen ja suppea eikä anna kovin tarkkaa kuvaa rakennusten säilyneisyydestä. Muun muassa vanhimpien kurssikeskusrakennusten suunnittelijoita ei ole mainittu. Esittelyn perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että näillä 1960-luvun rakennuksilla saattaa, jo tehdyistä muutoksista huolimatta, olla sellaisia arvoja, joiden säilymistä kaavan tulisi tukea nyt esitettyä enemmän. Maakuntamuseo katsoo, että kyseisten rakennusten arvot tulee selvittää nyt esitettyä tarkemmin ja merkitä kaavaan asianmukaisella tavalla.	Kulttuuriympäristön esittelyä on tarkennettu esitettyjen kahden rakennuksen osalta ja arvioitu tarkemmin mahdolliset arvot, joita kaavan tulisi tukea. Arviot on esitetty kaavaselostuksen liitteessä Rakennetun ympäristön dokumentaatio sekä kaavaehdotuksessa.
3.3	Alueen rakennuksista yksi, vuonna 1916 valmistunut huvilarakennus on osoitettu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti suojeltavaksi. Merkinnän määräystekstiin tulee lisätä maininta, jonka mukaan muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.	Määräystekstiin on lisätty ehdotettu maininta pyydettävästä lausunnosta.
3.4	Uudisrakentamisen rakennustapaa koskevat määräykset vaikuttavat maakuntamuseon mielestä oikeansuuntaisilta.	
3.5	Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.	kts. kohta 2.1.
4. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 4.12.2014		
4.1	P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 2400 m ² :n ryhmiin (yksikerroksisena). Palotekniset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
4.2	Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä tulee huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
4.3	Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla on mahdollista päästä rakennusten läheisyyteen.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

4.4	Suuret rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
4.5	Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
4.6	Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaan.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
4.7	Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla	Lähdelammenkatu on kaavaehdotuksessa varustettu kääntöpaikalla.
4.8	Mikäli jalankulkuun varatut alueet on tarkoitus käyttää tonttiliikenteeseen, on se rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
5.	Uudenmaan liitto / Aluesuunnittelu / Vauhkonen Heli	
5.1	Maakuntakaavassa suurin osa suunnittelualueesta on ns. valkoista aluetta, jolle ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee 1. vaihemaakuntakaavan MLY-aluevarausmerkintä, mikä tarkoittaa laajaa, yhtenäistä ja ekologisen verkoston kannalta tärkeä metsätalousvaltaista aluetta. Alueita voidaan käyttää myös muihin tarkoituksiin, kuten haja-asutusluontoiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen.	
5.2	Alueen luoteisreuna rajoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettuun luonnonsuojelualueeseen, joka on Metsähallituksen hallinnoima valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluvaan suoalue.	
5.3	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014. Helsingin seudun ulkopuolisia valkoisia alueita koskee kehittämissuositus, jossa alue on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja	

	<p>työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueelle ja kyliin. yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.</p> <p><i>Kaavaselostus tulee päivittää maakuntakaavoituksen tilanteen osalta.</i></p>	<p>Mainitut korjaukset on otettu huomioon ja kaavaselostus on päivitetty Maakuntakaavan tilanteen osalta.</p>
5.4	<p>Uudenmaan liitto pitää tärkeänä matkailuelinkeinojen kehittämismahdollisuuksia Länsi-Uudellamaalla vaikka maakuntakaavassa ei matkailu ja vapaa-ajanpalveluita olekaan käsitelty.</p>	
5.5	<p>Uudenmaan liitto katsoo, että Raaseporin opiston alueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja asemakaavan laatiminen alueelle hyödyntämällä olemassa olevaa infraa on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Alueen ympäristön arvokkaat kulttuuriympäristöt ja metsät tukevat hyvinvointiin ja luontoon painottuvaa matkailua. Alueen kehittäminen tuo uusia hyvinvointipalveluja myös paikallisille asukkaille ja lisäksi kaavan toteuttaminen voi lisätä palvelualan työpaikkoja alueella.</p>	<p>Kysymyksessä on nimenomaan jo olemassa olevan rakennuskannan turvaaminen ja toiminnan jatkaminen alueella. Lisäksi alueen kehittäminen luo uudentyyppisen loman viettomahdollisuuden Länsi-Uudellemaalle.</p>
5.6	<p>Uudenmaan liitto katsoo, että asemakaavan valmistelussa tulee tarkastella tarkemmin alueen liikennejärjestelyjä ja niiden vaikutuksia ympäristöön. Realistinen mahdollisuus järjestää alueelle päivittäinen joukkoliikenneyhteys tulee selvittää esimerkiksi käyttäjämääräennustein.</p>	<p>Liikennemääriä on tarkasteltu kaavaluonnoksen jälkeen ja tulokset on esitetty kaavaselostuksessa. Alueelle suunniteltu bussi/pikku bussi yhteys tulisi toteutuessaan olemaan todennäköisesti yksityisen palveluntarjoajan (tämän Raaseporin opiston) toteuttama, ei nk. julkinen liikenne. Kuljetus järjestettäisiin esimerkiksi 2 kertaa päivässä normaali aikoina ja huippusesonkiaikoina n. 4-5 kertaa päivässä.</p>
5.7	<p>Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tekeillä olevien luonto- ja arkeologisten selvitysten mahdollisten ympäristöarvojen yhteensovittaminen ja lausunnossa esitettyjen selvitysten vaikutusten arviointi sekä niiden vaikutukset kaavaratkaisuun.</p>	<p>Valmistuneiden arkeologisen inventoinnin ja luontoselvityksen vaikutukset on arvioitu ja niiden aiheuttamat muutokset on viety kaavaehdotukseen.</p>

6.	Sydpetsens Miljöhälsa – Eteläkärjen ympäristöterveys 19.12.2014	
6.1	Eteläkärjen ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen terveydensuojelun näkökulmasta, sillä asemakaava ei muodosta sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi terveysriskejä.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
6.2	Suurin osa alueelle suunnitelluista toiminnoista on kuitenkin terveydensuojelulainsäädännön alaista.	Huomioidaan rakennuslupavaiheessa.
7.	Raaseporin kaupunki / Raaseporin vesi 3.12.2014	
7.1	Kaava-alueelta löytyy jo olemassa olevaa tekniikkaa, joka palvelee sekä nykyisiä rakennuksia että tulevia rakennuksia. Raaseporin vesi huomauttaa, että olemassa olevalle tekniikalle tulee tehdä aluevaraus asemakaavaan.	Kaava-alueelle on lisätty aluevaraus olemassa olevalle kunnallistekniikalle.
Mielipiteet		
	Kvarträsket-Myllylammen suojeluyhdistys ry:n puolesta / Hannu Korkeala ja Ritva Hyttinen	
	Esitämme, että asemakaavaa laadittaessa huomioidaan tarvittavat varaukset alueelle tulevien vesi- ja viemäriinjojen sekä sähkö- ja telekaapelilinjojen osalta siten, että niitä voidaan hyödyntää järven ympäristössä olevien muiden kiinteistöjen tarpeisiin.	Kaavakartalle on lisätty tarvittavat varaukset kunnallistekniikan johto-alueille ja Lähdelammenkatua voidaan käyttää tarvittavilta osin teknisenä alueena.