



RASEBORG RAASEPORI

Kauppasatama asemaakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti laadittu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



*Suunnittelualue merkitty yhteinäisellä, punaisella viivalla.
Lähivaikutusalue on merkitty sinisellä katkoviivalla.*

päiväys

26.2.2014, ensimmäinen päivitys

17.9.2014, toinen päivitys



1. Aloite ja suunnittelualue

Aloitteen asemaakavan muutokseen on tehnyt rakennusyritys Mäenpää Rakennus Oy – Byggnads Ab.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan (2.9.2013, § 366) päättänyt käynnistää kaavoituksen (kaavoitustilaus).

Kaava kuulutettiin vireillä olevaksi 3.10.2013. Aikaisempi juridinen prosessi keskeytetään kaavoituslautakunnan päätöksellä 17.9.2014 ja uusi prosessi käynnistetään päätöksellä uudesta vireilletulosta.

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, kaupunginosassa 5, noin 300 m länteen Tammisaaren rautatieasemasta alueella, joka rajoittuu luoteessa Candelininkatuun ja kaakossa Ystadinkatuun.

Muutosaluetta dominoi rautatiealue, jolla kulkee Hanko-Hyvinkää -rata sekä käytöstä poistetun pistoraitteen ratavalli. Pohjoiskulmassa on yksikerroksinen, yleinen pysäköintialue. Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu kruunumakasiinirakennus vuodelta 1911 ja koilliskulmassa suuri muuntajarakennus.

2. Tavoitteet

Tavoitteena on

- selvittää mahdollisuudet laajentaa nykyistä liike-, majoitus- ja kokoontumistilojen korttelialuetta (KL-1) päivittäistavara- ja erikoistavarakauppa-alueella Uudenmaan maaseutukaavan mukaisesti. Kaavassa selvitetään mahdollisuudet rakentaa liikekeskus osittain nykyisen rautatiealueen (LR) päälle.
- selvittää mahdollisuudet laajentaa nykyisessä asemakaavassa osoitettua aluetta pienvenesatamatoiminnoille,
- selvittää mahdollisuudet luoda edellytykset hyvin toimivalle liikennejärjestelmälle ja liikenneverkolle: kevyt liikenne ja autoliikenne sekä tavatakuljetukset ja muu palveluhuolto. Tarkastelu käsittää sekä pääverkon että paikallisen katuverkon. Alueen pysäköinti tarkistetaan osana kortteliratkaisua,
- saada aikaan laadukas, arkkitehtonisesti korkealuokkainen ja edustava kokonaisuus, joka tukeutuu voimassa olevan asemakaavan kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan. Tavoitteena on aktivoida kulkureitti pohjoisessa sijaitsevan Pohjoissataman alueella Stallörenin puiston ja Knipanin kautta Raatihuoneentorille,
- ottaa huomioon alueiden käytön valtakunnallisissa tavoitteissa (RKY 2009) mainitut alueet sekä muut arvokkaat rakennetut ympäristöt ja maisemakohteet,



- maankäyttö- ja rakennuslain (§ 39) yleiskaavan sisältöä koskevien vaatimusten mukaisesti toteuttaa seuraat tarpeet, painottaen erityisesti kaupan palveluverkkoa:
 - 1) että **yhdyskuntarakenne** toimii, on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä,
 - 2) että **olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta** käytetään hyväksi,
 - 3) että asumiseen liittyvät tarpeet ja **palvelujen saatavuus** otetaan huomioon,
 - 4) että **liikenne**, etenkin joukkoliikenne ja jalankulku-, pyörä- ja mopediliikenne, sekä energiahuolto, vesi ja viemärointi sekä jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisella ja kestäväällä tavalla ajatellen ympäristöä, luonnonvaroja ja taloutta,
 - 5) annetaan mahdollisuudet turvalliseen, terveeseen ja eri väestöryhmille sopivaan **tasapainoiseen elinympäristöön**,
 - 6) järjestetään toimintaedellytykset kunnan **elinkeinoelämälle**,
 - 7) että **ympäristöhaitat** vähenevät,
 - 8) että **rakennetusta ympäristöstä, maisemaa ja luontoarvoja vaalitaan**, sekä
 - 9) että on olemassa tarpeeksi **virikistykseen** sopivia alueita.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa osoitettu alueeksi taajamatoiminnoille ja keskusta toiminnoille ja siinä on lisäksi merkinnät satamalle, yhdysradalle, kulttuuriympäristön tai maisemanhuollon kannalta tärkeille alueille sekä viheryhteyksien tarpeelle.

Uudenmaan 2 vaihemaakuntakaava hyväksyttiin Uudenmaan maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Kaava odottaa ympäristöministeriön vahvistusta.

Yleiskaava

Alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavan laadinnassa tulee soveltuvien osien huomioida yleiskaavan sisältöön kohdistuvat vaatimukset.

Tammisaaren kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 1985-2000 vuonna 1987. Se ei ole oikeusvaikutteinen, mutta valottaa alueen suunnitteluhistoriaa. Yleiskaa-



vassa on suunnittelualue kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (C).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat:

- asemakaava 926-72, hyväksytty 3.11.2008.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt 710-404-1-0, 710-404-1-1 ja 710-404-1-2 on merkitty valtion ja kiinteistöt 710-5-9901-0, 710-5-9902-0 ja 710-5-9906-0 kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Omistussuhteet

Suunnittelualueen omistavat Raaseporin kaupunki ja Suomen valtio.

Luontoympäristö

Alue on topografisesti melko kumpuilevaa, maanpinta nousee koilliseen päin. Korkein kohta rautatien yli johtavan sillan lähellä on +13-14 metriä merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelualueella nk. Kruunumakasiinin kohdalla korttelissa 85 on kukkula, jolla kasvaa haapaa ja koivua. Sen alapuolella on rautatien lähellä vanha umpeenkasvanut ratapenkki ja villiintynyt rinne, jossa kasvaa muutamia villiomenapuita ja villiruusuja. Vedenrajassa oleva alue on peitetty murskesoralla ja hiekalla, kasvillisuutena vain rikkaruohoja.

Rakennettu ympäristö

Tehtaankadulla, alueen koillisosassa on vuonna 1911 pystytetty makasiinirakennus, jonka on piirtäneet Magnus Schjerfbeck ja Hjalmar Åberg. Rakennuksella on suojamerkintä sr voimassa olevassa asemakaavassa. Rautatien pohjoispuolella on kunnallistekninen huoltorakennus (muuntaja).

Kunnallistekniikka

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja viemäriverkkoon. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

4. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnitte-



lussa käsitellään. Osallisilla on oikeus saada tietoa kaavan valmistelusta, arvioida sen vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä kaavasta.

Osallisia ovat:

Suunnittelualueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat, alueella vaikuttavat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

viranomaiset, mm.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Trafi
- Tukes
- Hangon kaupunki
- Hangon satama

kaupungin viranomaiset, mm.

- rakennusvalvonta
- yhdyskuntatekniikka
- mittaus
- Raaseporin Vesi
- Tammisaaren Energia

5. Sopimus

Raaseporin kaupunki on solminut Rakennus Mäenpää Ab Oy:n kanssa suunnitteluvaraussopimuksen maa-alueesta, joka koskee osia suunnittelualueesta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki solmii tontinluovutussopimuksen Rakennus Mäenpää Ab Oy:n kanssa.

Raaseporin kaupunki ja Liikennevirasto/Suomen valtio tulevat kaavoituksen aikana solmimaan hankesopimuksen sekä esisopimuksen kiinteistöjen luovutuksesta.

6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta ilmoitetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä ilmoitetaan sanomalehdessä Etelä-Uusimaa suomeksi ja sanomalehdessä Västra Nyland ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maanomistajille) ja asetetaan nähtäväksi kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolla. Elina Kurjen katu 11, 10300 Karjaa.



Esilläoloaikana osalliset ja kuntalaiset voivat esittää mielipiteitään ja tehdä huomautuksia kaavasta. Kaupunki pyytää lisäksi lausunnon kaavasta muilta kuin kaavaan tarvittavilta viranomaisilta. Kaavan laatijan vastineet laaditaan kaikkiin kaavaa koskeviin huomautuksiin.

Luonnosvaiheessa osallisille ja kuntalaisille annetaan mahdollisuus varata esilläoloaikana aika keskusteluun luonnoksesta vastaavan kaavoittajan kanssa.

Ne huomautukset ja lausunnot, jotka annettiin aikaisemmin aloitetun suunnitteluprosessin yhteydessä, huomioidaan uudessa suunnitteluprosessissa. Huomauttajalla ja lausunnotaholla on mahdollisuus uudessa prosessissa tuoda uudelleen esiin mielipiteensä ja huomautuksensa kaavasta.

Ehdotusvaiheen esilläoloaikana pidetään kaavasta avoin asukaskokous. Asukaskokouksesta ilmoitetaan sanomalehdessä Etelä-Uusimaa suomeksi ja sanomalehdessä Västra Nyland ruotsiksi.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä hyväksyä kaava voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

7. Viranomaisneuvottelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisten välinen neuvottelu järjestetään valmisteluvaiheessa. Aloittava viranomaisneuvottelu on pidetty 3.9.2014. Muut viranomaisneuvottelut järjestetään tarvittaessa.

8. Selvitettävät seuraukset ja vaikutusten arviointimetodit

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan tarvittavat ja ajankohtaiset selvitykset pohjaksi asemakaavoitukselle ja maankäytölle. Voimassa olevan asemakaavan pohjana olevia selvityksiä käytetään mahdollisuuksien mukaan.

Tehdyt selvitykset tai tekeillä olevat selvitykset koskevat mm. liikennettä, kaupan palvelurakennetta, infrastruktuuria koskevaa riskianalyysiä (rautatie) sekä maisemakuvan muutoksen seurausten arvio.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitetään kaavan vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman 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 selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:



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

Vaikutukset arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettujen selvitysten ja muun materiaalin pohjalta. Vaikutusarvio laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa taustaselvitysten, pyydettyjen lausuntojen ja neuvottelujen pohjalta.

9. Suunnittelun ja kaavaprosessin kulun ohjeellinen aikataulu

<i>AIKAISEMPI KAAVAPROSESSI (diaarinumero 1278/2013)</i>	
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus 2.9.2013 § 366
Vireillepanopäätös Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), sekä tarvittaessa muuta valmistelumateriaalia.	Vireillä kuulutuksen jälkeen 3.10.2013
OAS:n päivitys	Kuulutus 26.2.2014
Viranomaisneuvottelu	1.4.2014
Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville Asukaskokous	12.2.2014 – 31.3.2014 6.3.2014
Kaavaprosessin päättäminen	kaavoituslautakunta 17.9.2014
<i>UUSI KAAVAPROSESSI PANNAAN VIREILLE (Diaarinumero 1180/2014)</i>	
Aloittava viranomaisneuvottelu	3.9.2014
Päätös kaavan uudesta vireillepanosta. Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), sekä tarvittaessa muuta valmistelumateriaalia.	kaavoituslautakunta 17.9.2014
Asemakaavaehdotus (valmistelumateriaali) asetetaan nähtäville. Mahdollisuus esilläolonaikana varata aika keskustelulle luonnoksesta vastaavan kaavoittajan kanssa.	kaavoituslautakunta 15.10.2014
Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville Avoin asukaskokous	joulukuu 2014 – tammikuu 2015 tammikuu-helmikuu 2015
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	helmikuu 2015
Kaava valtuustossa hyväksyttäväksi	maaliskuu-huhtikuu 2015



10. Yhteystiedot ja palaute

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
Sähköposti: [simon.store\(at\)raseborg.fi](mailto:simon.store@raseborg.fi)