

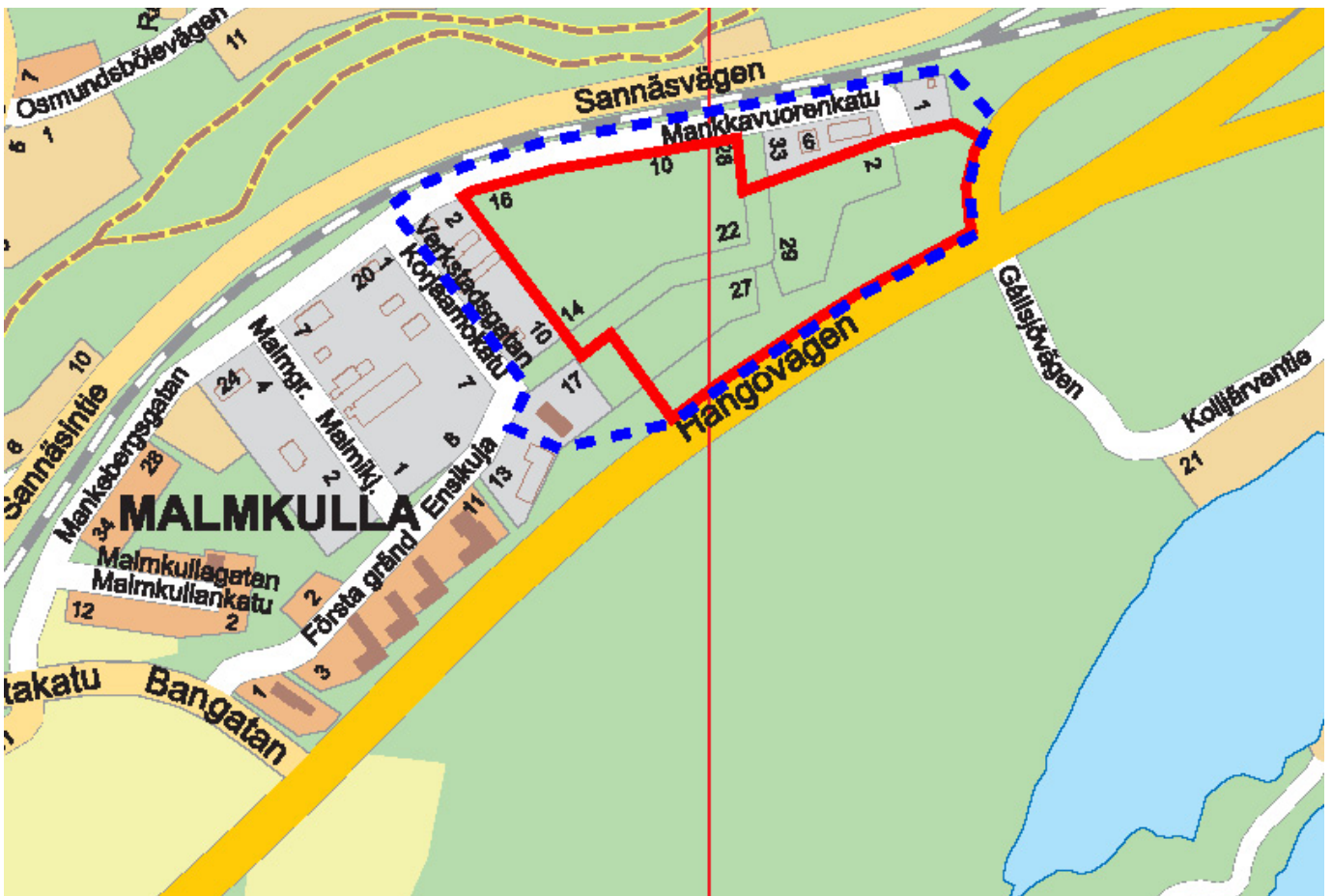
# RASEBORG RAASEPORI

## Malmkulla yritysalue asemakaava 7755

### Asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



*Suunnittelualue osoitettu punaisella viivalla.  
Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä viivalla.*



## 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](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelutarve

Asemakaavamuutos sisältyy kaupungin vuosien 2017-2021 kaavoitusohjelmaan, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.6.2017 § 66. Toimitilarakennusten tonttien kysyntä kasvaa ja sellaisten tonttien varanto Karjaan alueella on pieni.

## 3. Suunnittelualue

Suunnittelualue, jonka pinta-ala on noin 8,6 hehtaaria sijaitsee Malmkullassa noin 3 km Karjaan keskustan itäpuolella ja rajoittuu Mankkavuorenkatuun, Ensikujaan ja Hangontiehen (valtatie 25). Suunnittelualueeseen kuuluu tontit 710-54-355-23; 710-54-366-6,7,8,9,10,11,12,15,16,17; 710-54-367-3,4,5; 710-54-368-5,6,7,8, osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Ensikuja), sekä osa kiinteistöistä 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng ja 710-633-1-38 Malmkulla.

## 4. Tavoitteet

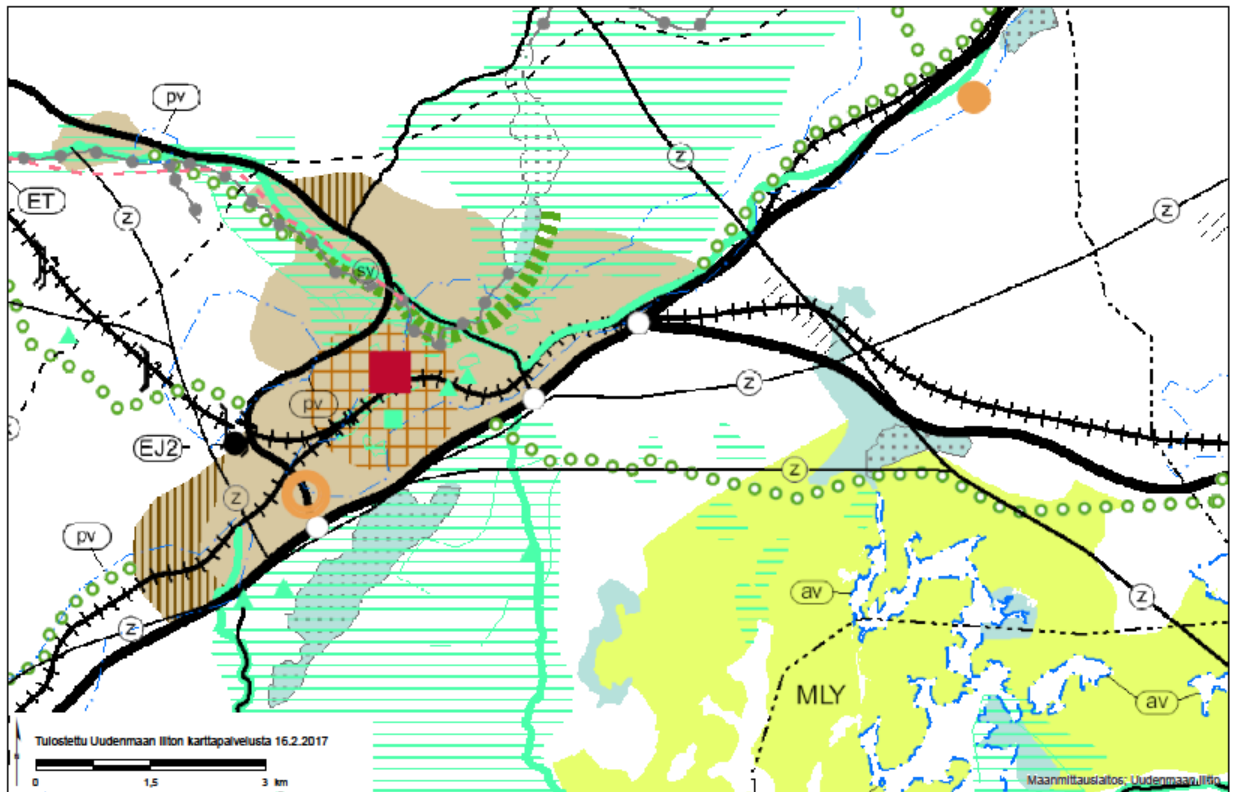
Asemakaavan muutoksen tavoite on

- päivittää voimassa olevaa asemakaavaa mahdollistamaan joustavamman tonttijoon erisuuruisille uusille yritystoiminnoille
- muodostaa toimitilarakennusten korttelialueita (KTY)
- muodostaa suojaviheralueen (EV) Hangontien suuntaan
- muodostaa katualueita

## 5. Suunnittelun lähtökohdat

### Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2014 mukaan suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialue.



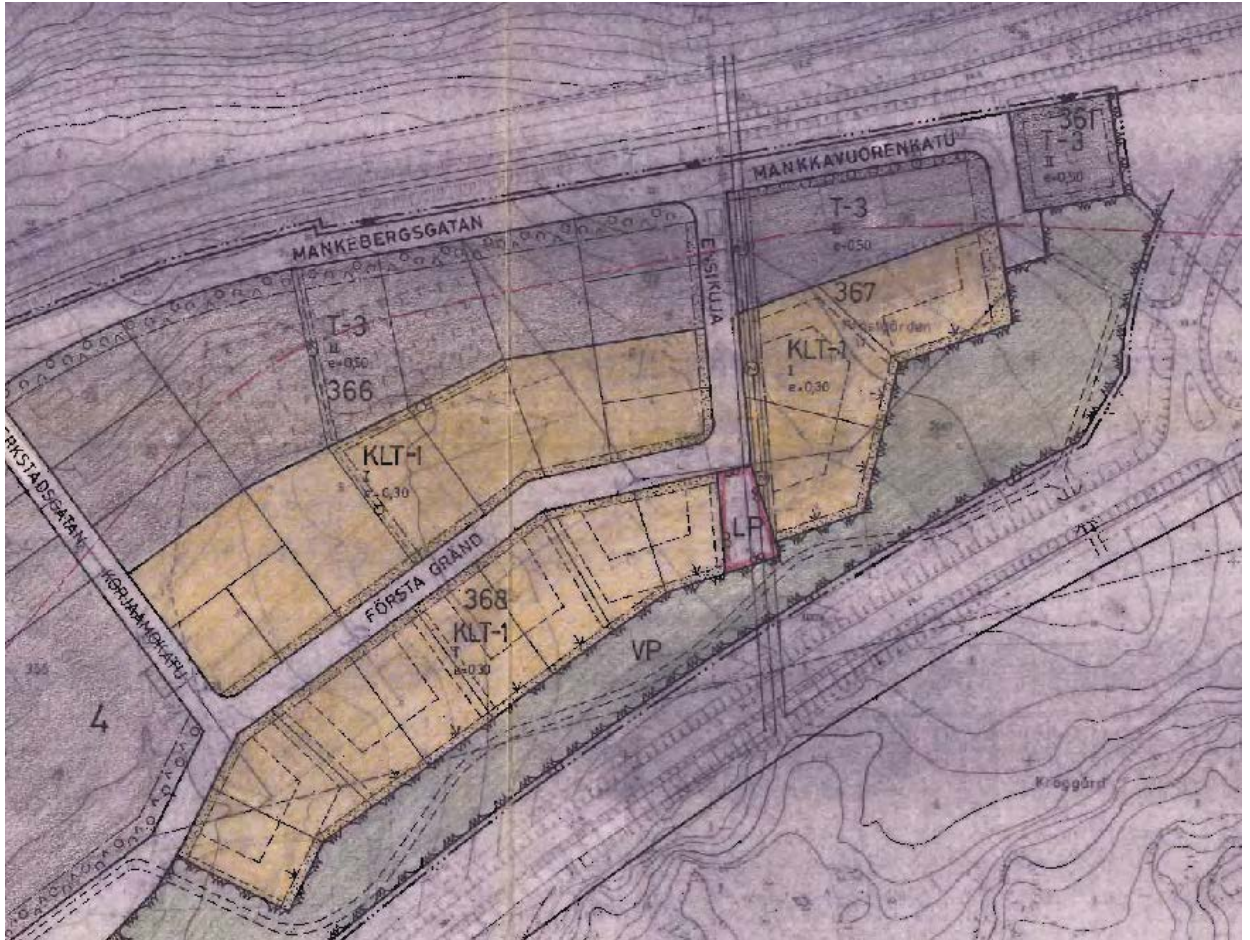
### Yleiskaava

Karjaan keskusta yleiskaavan mukaan suunnittelualue on teollisuus- ja varastoalue (T), lukuun ottamatta alueen eteläosaa joka on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) ja alueen itäosaa joka on virkistysalue (V). Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

### Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 173-100, vahvistettu 8.9.1988



### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit 710-54-355-23; 710-54-366-6,7,8,9,10,11,12,15,16,17; 710-54-367-3,4,5; 710-54-368-5,6,7,8 ja yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Ensikuja) ovat merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Kiinteistöt 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng ja 710-633-1-38 Malmkulla ovat merkitty valtion kiinteistörekisteriin.

### Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

### Omistussuhteet

Suunnittelualue on osittain Raaseporin kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa.

### Luonnonympäristö

Suunnittelualue, jonka pohjoisosa viettää etelään ja muuten on melko tasainen, on metsää kasvava pääpuulajina kuusi. Ensikuja on rakennettu alueen läpi ja osa alueen pohjoisosasta on täytetty. Alueella ei ole mainittavia luontoarvoja.



### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

### Kunnallistekniikka

Alue voidaan liittää kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

## 6. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 § mukaan alueen maanomistajat, sekä ne joiden asumiseen, työhön tai muulla tavalla kaava merkittävästi vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi ne viranomaisina ja yhteisöinä, joiden toimiala käsitellään kaavassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja jättää mielipiteitä kaavasta.

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja hallitsijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja organisaatiot,

viranomaisia

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

kaupungin viranomaisia muun muassa

- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

muut toimijat

- Caruna Oy
- Karjaan Puhelin Oy

## 7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi)
- Västra Nyland (ruotsiksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille, maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Raatihuoneentori,



10611 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

## 8. Viranomaisneuvotteluja

Sellainen viranomaisneuvottelu jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 § järjestetään tarpeen mukaan.

## 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen edellyttämällä tavalla. MRA 1 § perusteella kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvittävä siinä laajuudessa, että 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

## 10. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

|  |              |
|--|--------------|
| Kaavoituspäätös                            | 21.6.2017    |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma      | 21.6.2017    |
| Kaavan vireille tulo                       | 8/2017       |
| Kaavaluonnos nähtävillä                    | Tarvittaessa |
| Viranomaisneuvotteluja                     | Tarvittaessa |
| Kaavaehdotus nähtävillä                    | 10/2017      |
| Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä        | Tarvittaessa |
| Kaava kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi | 12/2017      |

## 11. Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimusta (MRL 91 b §) Raaseporin kaupungin ja alueen muiden maanomistajien välillä laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

## 12. Yhteystiedot ja palautteet

kaavoitusteknikko Kurt Bussman  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa  
puh. 019 289 3844  
[kurt.bussman@raasepori.fi](mailto:kurt.bussman@raasepori.fi)

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