



RASEBORG RAASEPORI

Järnvägsgatan – Resecentrum Rautatienkatu – Matkakeskus

Asemakaava

Maankäyttö- rakennuslain § 63:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Kuvassa suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla.

31.5.2017



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 suunnittelutarve

Aloitteen asemakaavan muutokseen on tehnyt Osuuskauppa Varuboden-Osla. Kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavoituksen 24.4.2017 (§ 167).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarakaupan laajentuminen sekä nykyisen polttoaineen jakelupisteen siirtäminen uuteen paikkaan.

3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Tammisaaren aseman läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu rautatiehen, Viherlehdonkatuun, Tornikatuun sekä Rautatienkatuun. Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, huoltoasema sekä Tammisaaren matkakeskus. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,7 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5 korttelissa 53 sijaitsevan tontin 278, korttelissa 56 sijaitsevat tontit nro 6 ja 7, osan Sigfrid Aroniuksen kadusta ja Rautatienkadusta sekä Rautatienkadun ja rautatien välisen alueen. Lisäksi kaava-alue kattaa kaupunginosassa 6 sijaitsevan matkakeskuksen alueen.

4. Tavoitteet

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittäminen laajentamalla kaupan nykyistä rakennusta ja sen pysäköintialuetta nykyisen huoltoaseman alueelle sekä Sigfrid Aroniuksen kadulle. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen siirtäminen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Tavoitteena on tutkia myös matkakeskuksen kehittämistä sekä varautua huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan.



5. Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutos tähtää erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tukemiseen. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Tammisaaren rautatieasema-alueesta, joka on valtakunnallisesti merkittävästä rakennettu kulttuuriympäristö.

Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014, jossa Tammisaaren keskustan alueelle Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren läheisyyskaava".

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kolme eri-ikäistä asemakaavaa: asemakaava 724-71, joka on vahvistettu 31.1.2000, asemakaava 170-29, joka on vahvistettu 7.7.1970 sekä asemakaava, joka on vahvistettu 27.10.1952.

Voimassa olevissa asemakaavoissa asemakaavan muutosalueen nykyiset korttelit on osoitettu KL-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi, LH-merkinnällä huoltoasemarakennusten korttelialueeksi ja LA-merkinnällä linja-autoasemaa varten varattavaksi korttelialueeksi. Rautatieaseman kortteli on merkitty liikennealueeksi. Lisäksi kaava-alue käsittää osia Viherlehdonkadun, Tornikadun, Rautatieasemankadun sekä Sigfrid Aroniuksen kaduista.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamutoksen kohteena olevat tontit ja katualueet kuuluvat Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.



Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Osuuskauppa Varuboden-Oslan, Liikenneviraston ja kaupungin omistuksessa.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Rautatienkadun ja Rautatien välissä sijaitsee puistomaisesti hoidettu viheralue, jolla sijaitsee eri-ikäistä lehtipuustoa.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee nykyisellään Tammisaaren asemarakennus, päivittäistavarakauppa, huoltoasema, kioski ja pysäköintialueet. Asemarakennus on osa Tammisaaren rautatieasema-alueen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Asemakaavan vaikutusalueella sijaitsee useita eri-ikäisiä rakennuksia, joista osa on suojeltu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

6. Kaavaa varten tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Kaava-alueelle laaditaan kaavan aloitteen tehneen tahon toimesta rakentamisen viitesuunnitelma.

8. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.



9. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

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

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla 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 kaavoitusyksikköön ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Vanha kaupungintalo, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikköön, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Vanha kaupungintalo, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikköön Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

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

10. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kommentoitavaksi.

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti. Muita neuvotteluita tullaan järjestämään tarpeen mukaan.



11. Vaikutusten arviointi

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavojen muutoksien vaikutukset. Vaikutusten arvioinnin tavoitteena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettavat riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä 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
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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.

12. Suuntaa-antava aikataulu

kevät-kesä 2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi ja asetetaan nähtäville

Kaavan valmistelumateriaali:

- kaavaluonnos asetetaan nähtäville
- kaavaluonnoksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa

Kaavaehdotus:

- kaavaehdotus laaditaan
- kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville

kesä-syksy 2017

Kaavan hyväksyminen

- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen

Kaavan toteutus:

- kaava-alueen rakentaminen

2018-



13. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavakonsultti

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Arkkitehti Leena Holmila
puh: 09 4355 3217
leena.holmila(at)arkturtiainen.fi

Arkkitehti Jukka Turtiainen
puh: 09 4355 3211
jukka.turtiainen(at)arkturtiainen.fi

Kaavoitusyksikkö

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

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

Raaseporin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteyshenkilöiden osoitteisiin.