



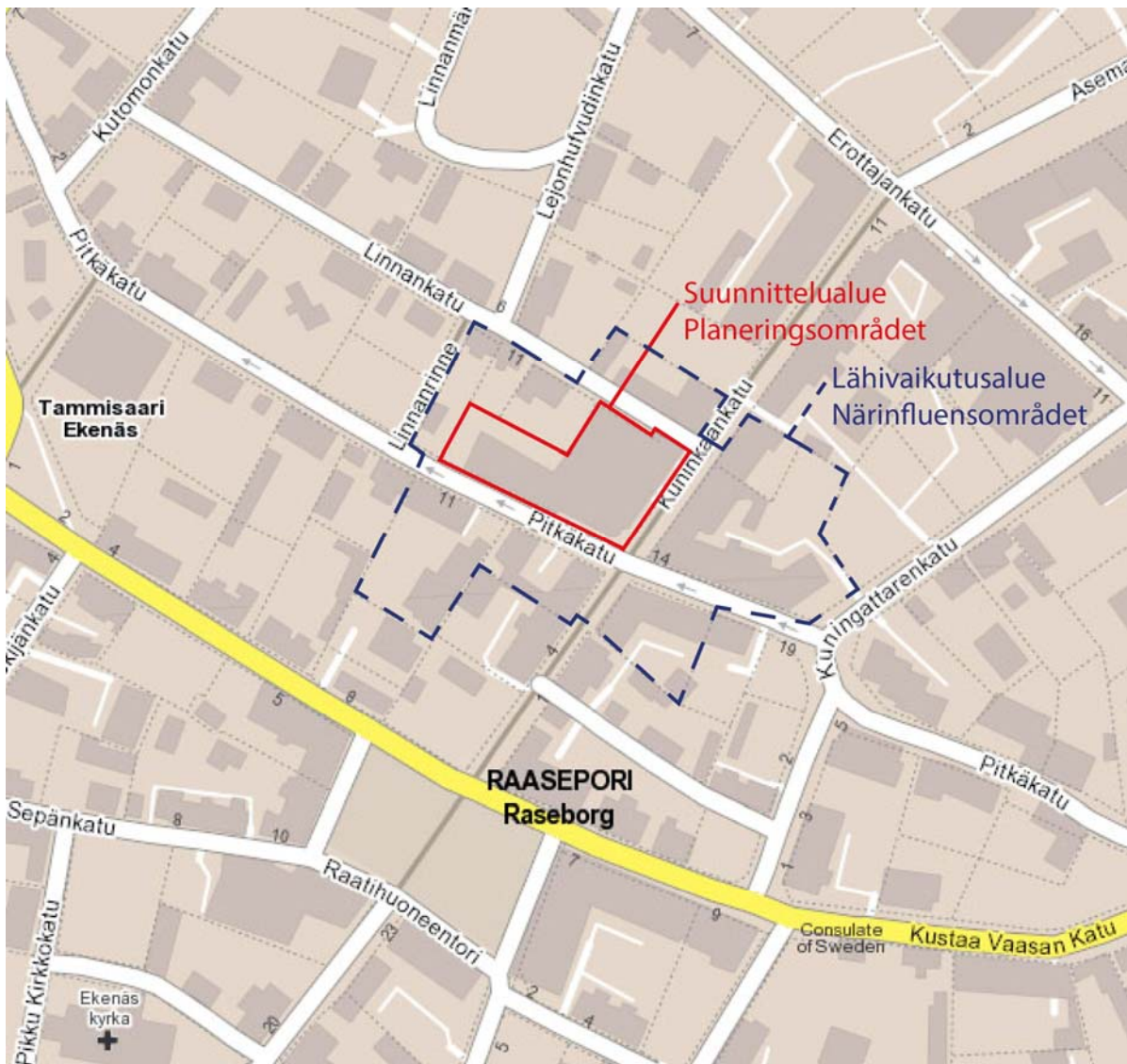
**RASEBORG
RAASEPORI**

Kauppa-keskus Kungsen
Kuninkaankatu 8
10600 Tammisaari

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. Aloite ja suunnittelualue

Hanke mainitaan Raaseporin Kaavoituskatsauksessa 2013-2014.

Suunnittelualue, tontti 6, korttelissa 2002, sijaitsee Tammisaaren keskustassa osoitteessa Kuninkaankatu 8 Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Linnankatuun, etelässä Pitkäkatuun ja idässä Kuninkaankatuun, jossa jälkimmäisessä sallitaan kävely ja pyöräily sekä huoltoajo. Lännessä kaava-alue rajoittuu pientalotontteihin, joissa on suojeltuja rakennuksia.

2. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus niin, että koko toiseen kerrokseen olisi mahdollista rakentaa asuntoja. Tavoitteena on säilyttää liike- ja toimistotilat maantasokerroksessa.

Kaikki asumista palvelevat varasto- ja pysäköintitilat on mahdollista osoittaa kellarista, jolloin pysäköinnille ja varastoinnille ei tarvitse rakentaa erillisiä tiloja rakennuksen piha-alueelle tai lähiympäristöön. Näin ollen asukaspysäköinti ei tule rasittamaan katu-alueita.

Tavoitteena on säilyttää rakennuksen ulkomuoto ja Pitkädulle sekä Kuninkaankadulle avautuvat julkisivut ja niiden massoittelu lähtökohtaisesti entisellään, sillä rakennus sopii hyvin kokonsa ja massoittelunsa puolesta sijaintiin. Tavoitteena on myös nostaa Kungsenin profiilia ja päivittää se tämän hetken tilanteeseen ja haasteisiin.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on myös merkintä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa: - asemakaava 2040 D, joka on hyväksytty 21.1.2002

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri Tontti on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Asemakaavamuutoksen alue on yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on Tammisaaren keskustan alueella Pitkäkadun ja Kuninkaankadun risteyksessä, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialuetta (KL). Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa oleva rakennus, joka on valmistunut vuonna 1989.

Kungsenin rakennus muodostuu kahdesta maanpäällisestä kerroksesta sekä maanalaisesta kellarikerroksesta. Kellarikerroksessa sijaitsee pysäköintihalli, väestönsuoja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sekä jätetilat. Ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa on katutason liiketiloja ja toisessa kerroksessa on lisää liiketiloja, joihin on käynti sisäisen keskuspihan kautta.

Rakennus on nykyään vähäisessä käytössä. Liiketiloista on vuokrattuna vain pieni osa, lähinnä katutason liiketilat.

Rakennuksen toiseen kerrokseen rakennetaan tällä hetkellä rakennusluvan mukaisesti viisi asuntoa, joiden rakentaminen sallittiin poikkeamispäätöksellä.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

4. 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
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

5. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

6. Viranomaisneuvottelut

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

7. Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen edellyttämällä tavalla. MRA 1 § perusteella kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät, välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

8. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös

Kaavoituskatsaus 2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.3.2015

Kaavan vireille tulo

3/2015

Viranomaisneuvotteluja

Tarvittaessa

Kaavaehdotus nähtävillä

4-5/2015

Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä

Tarvittaessa

Kaava hallitukseen hyväksyttäväksi

6/2015

9. Maankäytösopimus

Maankäytösopimus (MRL 91 b §) Raaseporin kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

10. Yhteystiedot ja palautteet

kaavoitusteknikko Kurt Bussman Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa puh. 019 289 3844
sähköposti: kurt.bussman@raasepori.fi

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