

Asemakaavan selostus, luonnos

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Raaseporin opisto
Asemakaava**

**Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 710-621-7-4
Myllylampi ja osaa kiinteistöstä 710-895-2-16 Yleinen tie**



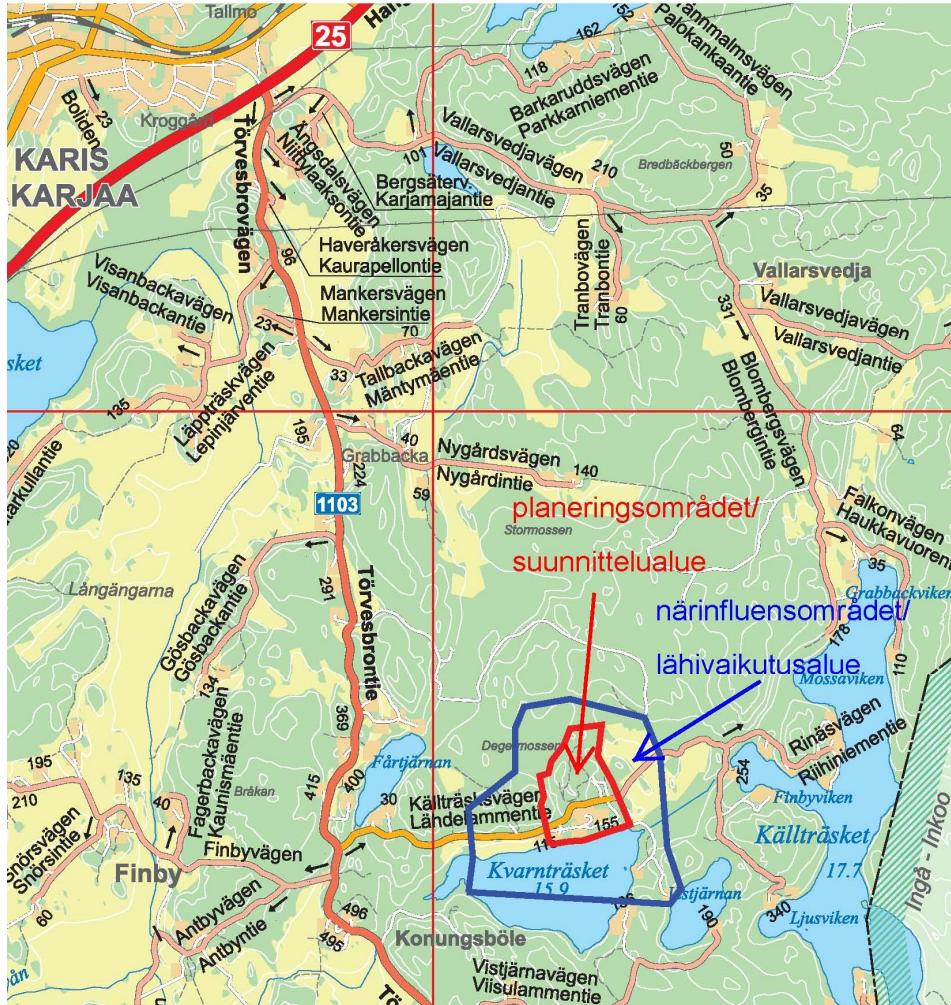
Kaavan laatija	Arkkitehtitoimisto Avarc Oy	
Kaava numero	7721	
Piirustusnumero	21-14	
Vireilletulo	Kaupungin hallitus	08.05.2014
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u>	
	Kaavoituslautakunta	23.04.20104 § 59
	<u>Kaavaluonnos</u>	
	Kaavoituslautakunta	15.10.2014
	<u>Kaavaehdotus</u>	
		xx.xx.xxxx

avarc

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Raaseporissa n. 6 km Karjaan keskustasta kaakkoon Kvarnträsket järven pohjoisrannalla, Finbyn kylässä. Suunnittelualueen pinta-ala on maanmittauslaitoksen mukaan n. 21,07 ha. Alue rajoittuu pohjoisessa kiinteistön rajalla kulkevaan sähkölinjaan, itäpuolelta alkaa alavampi peltovaltainen alue. Etelästä alue rajautuu Kvarnträsket järveen ja länsipuolelta metsä- ja suoalueisiin.



Sijaintikartta (kartta: Raaseporin kaupunki)

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ”Raaseporin opisto”.

Asemakaavan tarkoituksena on turvata matkailu-, virkistys-, ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla. Lisäksi asemakaavan avulla voidaan luoda uusia palvelutyöpaikkoja.

1.3 Luonnoksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Luonnoksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo luonnoksen liiteasiakirjoista	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Maankäyttösopimus	6
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.4.1	Osalliset	6
4.4.2	Vireilletulo	6
4.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.4.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.5	Asemakaavan tavoitteet	7
4.5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	7
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.6.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12
5.3	Kaavan vaikutukset	13
5.4	Asemakaava suhteessa yleiskaavan sisältövaatimukseen	13
5.5	Ympäristön häiriötekijät	14
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.7	Nimistö	14
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3	Toteutuksen seuranta	15

1.4 Luettelo luonnoksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (luodaan kaavaehdotusvaiheessa)
2. Asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset (pienennös)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Rakennetun ympäristön dokumentaatio

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laadintaan ryhdyttiin maanomistajan 10.11.2013 tekemän aloitteen pohjalta.
- Suunnittelualan asemakaavoitusohjelma sisältyy kaupunginhallituksen 13.01.2014 (§12) hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta 23.04.2014.
- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 08.05.2014.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Alueita saa rakentaa yhteen ja kahteen kerrokseen kaavakartan mukaan ja rakennusoikeus on yhteensä 15 599 kem² (olemassa oleva + uusi).
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Aluetta saa rakentaa yhteen kerrokseen ja rakennusoikeus on yhteensä 450 kem².
- Rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Aluetta saa rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 555 kem².
- Lähivirkistysalue (VL).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).
- Vesialue (W).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 21,07ha ja se sijaitsee noin 6 km Karjaan keskustan kaakkoispuolella, Kvarnträsket järven rannalla.

Kaava-alue on rakennettu kurssikeskusympäristö, jota on rakennettu poikkeuslupiin perustuen 1970-luvulta lähtien. Rakennuskanta käsittää suurikokoisen päärakennuksen alueen kaakkoiskulmassa. Rakennus edustaa tavanomaista 1970 - 1980-luvun julkista rakentamista. Lisäksi

ranta-alueelle, alueen läpikulkevan Lähdelammentien eteläpuolelle sijoittuu vapaa-ajanrakennuksia, kuten rantasauna ja vanha villa sekä vakituksessa asuinkäytössä oleva rivitalo. Rakennuksista vanha, 1900-luvun alun, villarakennus edustaa alueen alkuperäistä rakennuskantaa ja esitetään kaavassa suojeltavaksi. Muiden rakennusten suojelulle ei ole tarvetta. Ranta-alue on hoidettua puistomaista aluetta. Tien pohjoispuoli on metsävaltainen ja sinne sijoittuvat alueen huoltorakennukset, autopaikoitus, valaistu ulkoilureitti sekä lentopallo- ja koripallokentät. Lisäksi Lähdelammentien pohjoispuolella on harustettu puhelinmasto. Alue on liitetty kunnallistekniikkaan ja kiinteistöllä on oma lämpökeskus.

Rakennettua ympäristöä on tällä hetkellä yhteensä n. 10 750 kem².

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tekeillä luontoselvitys. Selvitystä luonnonympäristön oloista täydennetään luontoselvityksen valmistuttua

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Korkeuserot vaihtelevat Kvarnträsketin rannan, sekä alueen keskiosaan sijoittuvan korkeimman kohdan välillä n. 35 m

Kvarnträsketin ranta on suurimmaksi osaksi tasaisesti kohti pohjoista nousevaa ranta-aluetta aina kiinteistön läpi kulkevaan Lähdelammentiehen asti. Tien pohjoispuolinen alue on maastonmuodoiltaan vaihtelevampaa. Tämän alueenosan keskellä on pohjois-eteläsuuntainen harjanne, jonka molemmin puolin maasto laskee, ajoittain jyrkästikin. Harjanteen itäpuolelle jää alavampi alueen osa.

Kasvillisuutensa puolesta ranta-alue on suurimmaksi osaksi hoidettua puistomaista nurmialuetta. Alueella kasvaa sekä istutettuja, että luonnonmukaisia puita ja pensaita. Lähdelammentien pohjoispuolinen alue koostuu hoidetusta havupuuvaltaisesta kalliometsästä sekä koillisosan nuoresta metsästä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle on tekeillä arkeologinen selvitys. Alueelle on laadittu rakennetun ympäristön dokumentaatio, kts liite 4. Rakennetun ympäristön dokumentaatio.

Alueen länsipuolella Lähdelammentie varrella on harvaa asutusta ja alueen itä puolella, sekä järven etelä rannalla on muutamia vapaa-ajan asumuksia. Pohjoispuoli kasvaa metsää.

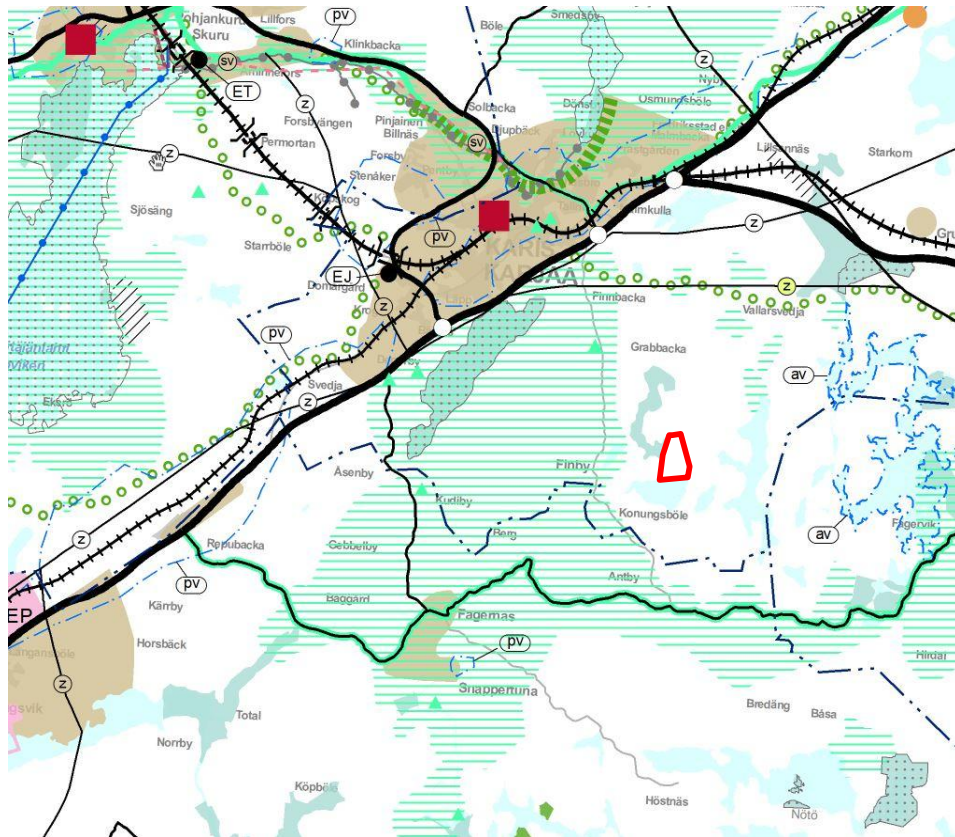
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Alueen länsipuolelta päärakennukselle kulkeva Lähdelammentie on Suomen valtion omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueetta ei ole huomioitu erillisillä kaavamerkinnöillä. Alueen luoteiskulmasta alkaa valtakunnalliseen soidensuojeluohjelmaan kuuluva suoalue, joka on metsähallituksen hallinnassa.



Kuva 1. Ote Uudenmaanmaakuntakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella.

Yleiskaava

Alue kuuluu Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1986. Kiinteistön keskeiset osat on yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010 ja se astui voimaan 19.08.2011.

Rasitteet

Olemassa olevat tieoikeusrasitteet koskevat tieosuuksia, jotka jatkuvat sekä Lähdelammentien jatkeena suunnittelualueen itäpuolelle, että tieoikeutta alueen läpi sen luoteispuolelle.

Asemakaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin maanomistajan aloitteesta. Alueella sijaitsevalle suurikokoiselle päärakennukselle ei jatkossa ole sen alkuperäistä käyttötarkoitusta vastaavaa kurssikeskuskäyttöä ja alueen rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiään. Päärakennuksessa jo olemassa olevien palveluiden (mm. uimahalli, voimistelusalit, ravintola) ja työpaikkojen turvaamiseksi alueelle tarvitaan enemmän käyttäjiä. Majoitustilan rakentamisella mahdollistetaan päärakennuksen kehittäminen ja kuntoon saattaminen sekä alueen ympärivuotinen toiminta. Asemakaavan avulla halutaan taata olemassa olevan alueen ja kiinteistöjen toiminnan turvaaminen ja kehittäminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus hyväksyi 13.01.2014 (§12) Raaseporin opiston asemakaavan laatimisen mukaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2014-2018

Asemakaavoituksen aloittamisesta on päätetty kaavoituslautakunnassa 23.04.2014.

4.3 Maankäyttösopimus

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa tulee kaupungin ja maanomistajan välillä solmittu maankäyttösopimus olla hyväksytty ja allekirjoitettu.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Viranomaisista mm; 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

4.4.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 08.05.2014

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maan-omistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Luonnoksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista antaa mielipiteensä kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viran-omaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

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

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta.

Ehdotusvaiheessa asetetaan kaavaehdotus julkisesti nähtäville.

Työn edetessä järjestetään tarvittaessa myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava hankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.05.2014.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

4.5 Asemakaavan tavoitteet

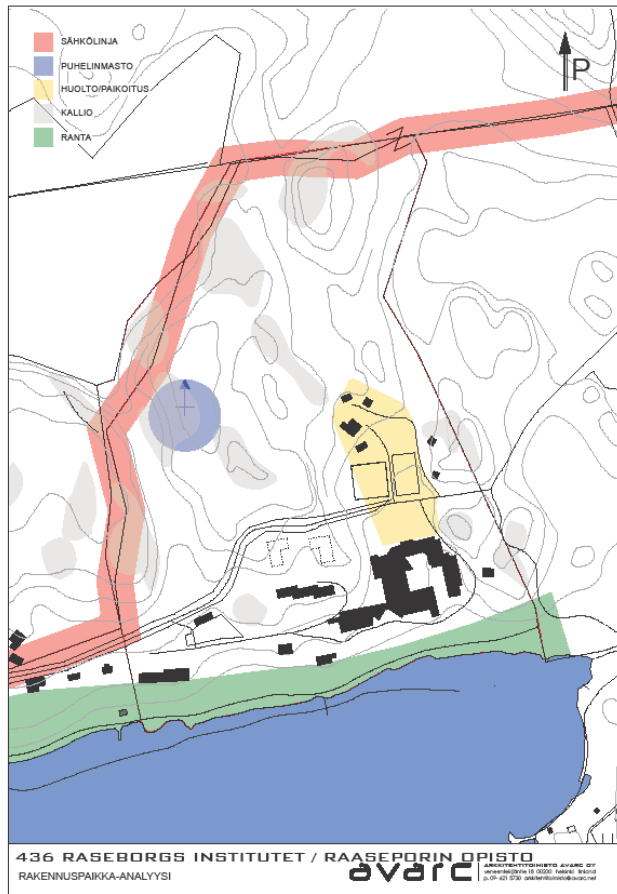
4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on turvata matkailu-, virkistys-, ja kaupallisten palvelujen alueen kehittäminen. Kaavalla tullaan mahdollistamaan nykyisen kurssikeskuksen kehittäminen, laajentaminen, muuttaminen ja

lisärakentaminen alueeseen sopivilla toiminnoilla. Tarkoituksena on poistaa epätasapaino päärakennuksen tarjoamien palveluiden ja vähäisen sekä yksipuolisen majoituskannan väliltä. Tavoitteena on myös kehittää ja täydentää kiinteistö majoitus- ja lomakeskukseksi, joka voi tarjota oheispalveluita kyseisen toiminnan puitteissa. Lisäksi tavoitteena on aikaansaada päärakennukseen uusia palveluja ja työpaikkoja.

Kaupungin tavoitteena on, että alueella olevat työpaikat olisi mahdollista säilyttää mutta, että kaava ei tuo velvoitteita kaupungille esim. kadunpidosta tai muun infrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Lisäksi kaupungin näkökulmasta alueen lisärakentamista ja kehittämistä tukee jo olemassa oleva infrastruktuuri.

Suunnittelualueella olemassa oleva rakentaminen keskittyy alueen läpi kulkevan Lähdelammentien ja Kvarnträsket järven väliin. Tavoiteltaessa päärakennuksen palveluita tukevaa lisärakentamista on tavoitteeksi noussut rakentamisen volyymin sijoittaminen tiiviimmin jo rakennetuille alueille ja väljentyen kauemmaksi siirryttäessä. Lisäksi tavoitteena on luoda alueesta esteetön ympäristö.



Alueen oloja ja ominaisuuksia tutkimalla on etsitty edullisimpia alueita lisärakentamiselle koko asemakaavan muutosalue huomioon ottaen.

Tärkeimmiksi lisärakentamisen sijoittelua ohjaaviksi tekijöiksi ovat nousseet alueen keskiosassa sijaitseva harustettu puhelinmastot (sininen alue), kallioiset alueet (harmaat alueet), huoltorakennusten alue kaava-alueen itäosassa (keltainen alue) sekä virkistyskäyttöön säästettävä ranta-alue (vihreä alue).

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Aloituvaiheessa alueen maankäyttöä on tutkittu kolmen tontinkäyttösuunnitelman kautta. Vaihtoehdoissa on tutkittu lisärakentamisen erilaisia sijoittumismahdollisuuksia, kerroslukua ja

rakennusyksiköiden suuruutta sekä lukumäärää. Jokaisessa vaihtoehdossa lisärakentamista on ehdotettu sekä Lähdelammentien pohjois-, että eteläpuolelle. Lisäksi jokaisessa vaihtoehdossa ranta-alueella on varattu alue koko kaava-alueella palvelevalle yhteistilalle.

Tontinkäyttösuunnitelma 3 (luonnos) on tehokas ja keskitetty vaihtoehto, jossa rakentaminen painottuu Lähdelammentien pohjoispuolelle kolmikerroksisiin rakennuksiin, sekä kaksikerroksisiin rivitalomaisiin massoihin tien eteläpuolella. Tontinkäyttösuunnitelma pitää sisällään yhteensä 106 majoitusyksikköä, joista 54 sijoittuu Lähdelammentien pohjoispuolelle ja loput 52 sen eteläpuolelle. Kolmikerroksisina mäenlakialueelle sijoitettu rakentaminen erottuu muusta ympäröivästä maisemasta korkeampina massoina. Lisäksi pistemäinen tehokkaisiin massoihin rakentaminen luo yksipuolista majoituskantaa alueelle.



Tontinkäyttösuunnitelma 2 (luonnos) on tiivis, pienistä yksi- tai kaksikerroksisista yksiköistä koostuva vaihtoehto, jossa rakentamisen volyyymi on tasaisempaa, mutta väljenee etäämmälle päärakennuksesta mentäessä. Lähdelammentien pohjoispuolelle sijoittuu 51 majoitusyksikköä ja tien eteläpuolelle 27. Yhteensä vaihtoehdossa on 78 majoitusyksikköä. Rakentaminen kahteen kerrokseen on esteettömyyden ja luontoyhteyden kannalta yksikerroksisia massoja haastavampi ratkaisu.



Tontinkäyttösuunnitelmassa 1 (luonnos) rakentaminen painottuu edellisiä vaihtoehtoja enemmän jo rakennetuille alueille, väljentyen etäämmälle päärakennuksesta mentäessä ja on kauttaaltaan yksikerroksista. Tontinkäyttösuunnitelmassa on yhteensä 86 majoitusyksikköä, 31 niistä Lähdelammentien eteläpuolella ja 55 tien pohjoispuolella. Rakentamisen volyymin vaihtelu mahdollistaa erikokoisten ja varustelutasoltaan toisistaan poikkeavien majoitusyksiköiden rakentamisen alueelle. Yksikerroksinen rakentaminen sopeutuu lisäksi ympäröivään maisemaan monikerroksista paremmin ja mahdollistaa jokaisesta majoitusyksiköstä tasavertaisen luontoyhteyden, sekä esteettömyyden.



Aloituskäytön jälkeen on otettu mukaan päärakennuksen laajennusmahdollisuus kaksikerroksisella majoitussivellä, jonka kapasiteetti on 32 majoitusyksikköä, sekä saunaosaston laajennuksella.

Kaavaluonnokseen on kehitetty edelleen tontinkäyttösuunnitelmaa 1.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu:

- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolla huvilarakennuksella on merkintä (sr) suojeltavarakennus. (kts. liite 4)
- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET).
- Lähivirkistysaluetta (VL).
- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).
- Vesialue (W).

Alueelle tullaan laatimaan rakennustapaohje.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 21,07 ha + 0,06 ha vesialue + yleisen tien alue 0,41 ha. Alueelle muodostuu 3 matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien korttelien korttelialue, virkistys- ja ulkoilukäyttöön jäävät ranta-, metsäalueet ja vesialueet.

	alueiden pinta-ala yhteensä	käytetty rakennusoikeus, vanha	rakennusoikeus, uusi	rakennusoikeus, yhteensä
RM -korttelit	9,53 ha	9 674 kem2	5 925 kem2	15 599 kem2
AR -kortteli	0,39 ha	536 kem2	19 kem2	555 kem2
ET -kortteli	0,46 ha	380 kem2	70 kem2	450 kem2
VL -alueet	2,25 ha			
MU -alueet	8,08 ha			
W -alueet	0,06 ha			
Katu-alueet	0,77 ha			

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan ratkaisu mahdollistaa alueen lisärakentamisen tavalla, joka palvelee aluetta sen käyttötarkoituksessa majoitus- ja lomakeskuksena. Lisärakentamisen rakennusalat on pyritty sijoittamaan alueelle rakentamisen ja luontoyhteyden kannalta edullisimmille alueille. Lisärakentaminen on yksikerroksista ja rakentamisen määrää ja laatua säädellään kaavamääräyksiin.

Ranta-alue on jätetty virkistyskäyttöön. Samoin alueen pohjoisosassa kulkeva ulkoilureitti on säästetty ja alueelle on luotu uusia ulkoilureittejä. Autopaikoitus on pääosin keskitetty olemassa oleville alueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttaminen ei sanottavasti lisää alueen käyttäjien määrää suhteessa aikaisempaan kurssikeskuskäyttöön. Lisärakentaminen monipuolistaa alueen majoituskantaa, jonka myötä alueen käyttäjäkunta laajenee, ympärivuotinen käyttö lisääntyy ja olemassa olevan päärakennuksen palveluille tulee käyttöä. Ratkaisu tukee pidempiaikaista lomailua alueella.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentaminen ei merkittävästi lisää käyttäjämäärää. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja täydentää sitä. Suunnitelman mukainen rakentaminen on sijoitettu maasto ja puusto huomioiden.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Lähdelammentien eteläpuolinen alue on jo tällä hetkellä pääosin rakennettu. Alustavien tietojen mukaan alueelta ei luontoselvityksessä ole löytynyt oleellisia suojeltavia luontoarvoja.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen ei tule oleellisesti muuttamaan liikennemääriä alueella. Kaava toteuttaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetun olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella olevaa vanhaa villaa ei saa purkaa, eikä siihen saa tehdä sen tyyliä tai rakennetta muuttavia oleellisia muutoksia. Alueen ja sen rakennusten toimiminen alkuperäisen mukaisessa käyttötarkoituksessa pyritään mahdollistamaan. Alueen kokonaisuuden, peruskorjauksen, uudisrakentamisen ja ympäristön toteutuksen laadun takaamiseksi alueelle on ehdotettu laadittavaksi rakentamistapaohje.

5.4 Asemakaava suhteessa yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Alue kuuluu kunnanvaltuuston 15.12.1986 hyväksymään Karjaan kaupungin oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan. Yleiskaavan sisältövaatimukset on huomioitu asemakaavassa:

yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	- asemakaavassa esitetty uudisrakentaminen sijoittuu painottuen jo rakennetuille alueille - uudisrakentaminen toimii pääosin alueen päärakennusta täydentävinä rakennuksina
olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	- uudisrakentaminen liitetään alueella jo olemassa olevaan tomivaan infrastruktuuriin
asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	- asuntojen osuus asemakaavassa on suhteellisen pieni (555 kem ²), eikä asumista lisätä asemakaavalla

<p>mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksen mukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</p>	<ul style="list-style-type: none"> - alueen liikenneolosuhteet eivät muutu merkittävästi asemakaavan myötä - alueella on oma lämpökeskus sekä jätevedenpuhdistamo, joita käytetään uudisrakentamisessa -alueen olemassa olevaa jätehuoltoa tehostetaan uudisrakentamisen vaatimalla tavalla - bussiyhteydet Karjaan keskustaan/juna-asemalle järjestetään päivittäiseksi
<p>mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</p>	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa uudisrakentaminen on esitetty yksikerroksisena - rakennukset on sijoitettu luontoyhteyden suhteen tasavertaisesti maastoon
<p>kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</p>	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavan avulla on mahdollista synnyttää uusia työpaikkoja alueelle - olemassa olevan suuren kurssikeskuksen uusi käyttö tulee mahdolliseksi
<p>rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa esitetään alueella sijaitseva 1900-luvun alun huvilarakennus suojeltavaksi - päärakennus voidaan uudistaa kiinnittäen huomiota korjausmenetelmiin - uudisrakentaminen toteutetaan luonnonmukaista rakennustapaa noudattaen ja maasto-olosuhteet huomioiden
<p>virikistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</p>	<ul style="list-style-type: none"> - asemakaavassa esitetään säilytettäväksi jo olemassa olevat ulkoilureitit sekä esitetään uusia ulkoiluyhteyksiä sekä mahdollistetaan uimarannan rakentaminen alueelle - päärakennuksessa olevia yleisiä palveluita kehitetään ja uudistetaan

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueeseen ei kohdistu oleellisia häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavamerkinntät ja –määräykset ilmenevät kaavakartasta. Lisäksi niitä on käsitelty kaavaselostuksen kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavamääräysten ja rakennustapaohjeiden lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Rakentamisen toteutus voidaan tehdä vaiheittain, esimerkiksi kortteleittain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.