



Aluesuunnittelu / Heidi Koponen

Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta
kaavoitus@raasepori.fi

UML dnro 364/06.02.00/2025

Lausunto Torikatu – Volmarintie asemakaavan luonnoksesta

Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa Torikatu – Volmarintien asemakaavan luonnoksesta 30.9.2025 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria ja se sijaitsee Karjaan keskustassa. Kaava-alue rajoittuu lännessä Torikatuun, etelässä Ratakatuun ja rautatiehen, idässä Puistokatuun ja Volmarintiehen sekä pohjoisessa Keskuskatuun ja Eteläiseen Jokikatuun.

Kaavan tavoitteena on päivittää vanhentuneet asemakaavat vastaamaan nykytilannetta ja tarpeita. Tavoitteena on mahdollistaa moderni rakentaminen ja tiivistäminen rakentamattomilla alueilla, jotka ovat kävelymatkan päässä keskustan palveluista ja asemanseudun joukkoliikenteestä. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten suojelumerkintään ja kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttämiseen vehreine puutarhoineen. Tämän lisäksi tavoitteena on parantaa alueen ja lähialueiden hulevesien hallintamahdollisuuksia sekä huomioida pohjavesialue tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Osa alueesta sisältyy keskustan osayleiskaavaan, jonka Uudenmaan ympäristökeskus hyväksyi 1.10.1999 (1038). Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Muu osa kaava-alueesta kuuluu 16.2.1987 hyväksytyn osayleiskaavan (Karjaa) piiriin (1036), jolla ei ole oikeusvaikutuksia.

Osayleiskaavassa 1038 osoitetaan ympäristönsä säilyttäviä asuinpientalojen alueita, asuinkeuhkojen alueita, liike- ja toimistorakennusten alueita sekä huoltoaseman alue. Eteläisen Jokikadun molemmin puolin sijaitsevat asuinrakennukset on merkitty sr-merkinnällä.

Osayleiskaavan erityismääräyksissä todetaan, että muun muassa Ratakadun varrella sijaitsevassa korttelissa 12 tulisi asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttämään rakennukset, jotka ovat historiallisesti tai

kaupunkikuvan kannalta merkittäviä, tai vaihtoehtoisesti säilyttää kaupunkikuva.

Osayleiskaavaa voidaan pitää vanhentuneena, koska se ei enää vastaa ajankohtaista tilannetta eikä mahdollista maakuntakaavassa osoitettua alueen tehokasta ja tarkoituksenmukaista tiivistämistä. Voimassa oleva yleiskaava ei mahdollista nykyaikaista rakentamista rakentamattomille alueille eikä ota huomioon vanhan Puu-Karjaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaita osia, jotka sijaitsevat erityisesti Ratakadun varrella.

Poikkeamia kaavan määräyksistä on tehty jo aiemmin uudemmissa asemakaavoissa (esimerkiksi AK-alue asemakaavassa 937–72 Axxell ja asemakaavassa 1280–74 Gamla Tryckeriteatern). Osayleiskaavassa 1036, jolla ei ole oikeusvaikutuksia, on osoitettu omakotivaltainen asuinalue siihen kaava-alueen osaan, jota se koskee.

Asemakaava

Alueella on voimassa 3 asemakaavaa:

- nro 113–100, lainvoimainen 6.7.1977
- nro 140–100, lainvoimainen 23.6.1981
- nro 226–100, lainvoimainen 13.12.2004

Voimassa olevissa asemakaavoissa koko kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueiksi lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen huoltoaseman korttelialuetta ja pientä puistoaluetta sekä katualueita. Kerrosluku kaavoissa vaihtelee II:sta IV:ään ja tehokkuusluku 0,5:stä 0,8:aan.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella on voimassa yleisten suunnittelumääräysten lisäksi seuraavat kaavamerkinnot määräyksineen:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue
- Liityntäpysäköintialue

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Lausunto

Uudenmaan liitto toteaa, että maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa

muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Torikatu – Volmarintie asemakaavan luonnoksen kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella voimassa olevaa osayleiskaavaa pidetään kuitenkin vanhentuneena. Liitto huomauttaa, että jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (Alueidenkäyttölaki 32§; 54§).

Uudenmaan liitto antaa asiasta lausuntonsa maakuntakaavan pohjalta ja toteaa, että Torikatu – Volmarintie asemakaavan valmisteluvaiheessa suunnittelulle asetetut tavoitteet ja periaatteet ovat hyviä ja alueen kehittäminen toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan keskustatoimintojen alueella sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Se tarkoittaa muun muassa sitä, että alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Keskukset ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet ovat maakuntakaavan mukaisia ensisijaisia maankäytön kehittämisen alueita, joita tulee tiivistää ja tehostaa. Jatkosuunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota ratkaisuihin, jotka tukevat kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumista alueelle parantaen esimerkiksi kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä, lähipalveluiden saavutettavuutta ja toimintaedellytyksiä sekä keskustojen elinvoimaisuutta.

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende