

KARJALOHJA PUKKILAN TOIMINTAKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Sijainti



Suunnittelualue sijaitsee Karjalohjan taajaman keskeisellä alueella (viereinen karttaote).

Taajaman kaupalliset palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Etäisyys kouluun on noin 0,7 km.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Alueen omistaa Uudenmaan vammaispalvelusäätiö, joka on tehnyt aloitteen kaavoituksen käynnistämiseksi. Säätiö vastaa kaavoituskustannuksista.

Säätiön tarkoituksena on edistää Etelä-Suomen läänin alueella vammaisten asumis- ja päivätoimintavalmiuksia. Toiminta painottuu autististen ja kehitysvammaisten tukemiseen. Pukkilan toimintakeskuksessa Karjalohjalla säätiö järjestää kehitysvammaisille ja autistisille henkilöille ympäri vuoden tilapäishoitoa viikonloppuisin ja kesäaikaan loma- ja leiritoimintaa. Toimintakeskuksen pihapiirissä oleva vanha navettarakennus on vuokrattu Uudenmaan Erityispalvelut kuntayhtymälle ja siinä toimii kehitysvammaisten työkeskus.

Alueen toiminta on osin ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan osoittaman pientaloalueen (AP) käyttötarkoituksen kanssa. Kaavaa on tarpeen muuttaa siten, että nykyisen toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen on mahdollista. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi asemakaavan uudistamiseen liittyy seuraavia muutostarpeita:

- Alueen itäosassa on pihapiirin ulkopuolella 800 kerrosala-m² käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennusoikeutta on tarpeen korottaa 200-400 kerrosala-m². Rakennusoikeus on tarkoitus varata toimintaan liittyvään asumiseen.
- Rannan tuntumassa on toimintaan liittyvä kookas sauna, jota ei ole osoitettu asemakaavassa. Sauna on tarpeen osoittaa kaavassa.
- Alueelle on tarpeen osoittaa neljä noin 80 m²:n suuruista majoitusrakennusta, joita käytetään vammaisten ja heidän vanhempiansa yhteiseen tilapäiseen vapaa-ajan viettoon. Toiminnan kannalta on tärkeää, että rakennukset sijaitsevat omassa rauhassa olemassa pihapiirin ulkopuolella.

Luonteva sijoituspaikka on harjun laen ja rannan välimaastossa noin 60 m – 70 m:n etäisyydellä rannasta.

Pihapiirin rakennuskanta ja niiden muodostama kokonaisuus on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Suojelun periaatteet on tarkoitus säilyttää.

Harjun laella kulkevan ulkoilureitin ja viheryhteyden olemassa säilyminen turvataan kaavalla. Ranta on tarkoitus säilyttää edelleen rakentamattomana.

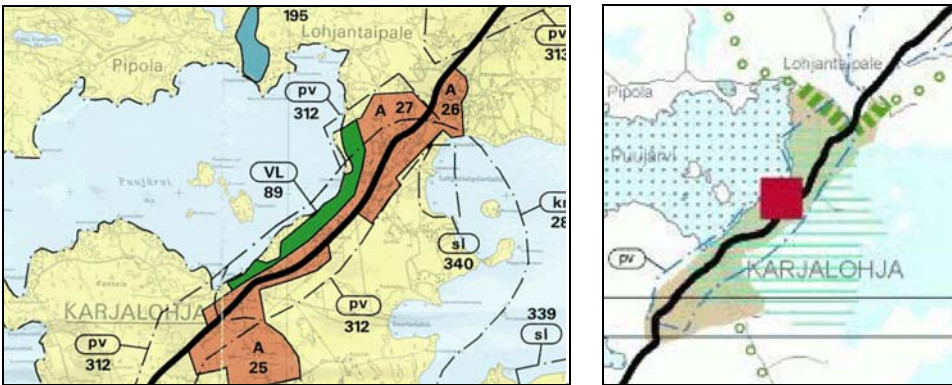
3. Suunnittelun lähtökohdat, selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

3.1 Kaavoitustilanne

Seutukaava/maakuntakaava

Karjalohja kuuluu Uudenmaan liittoon. Seutukaavassa (vasen kuva) alue on osoitettu osin taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osin lähivirkistysalueeksi (VL).

Vahvistettavana olevassa maakunta-kaavassa (oikea kuva) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



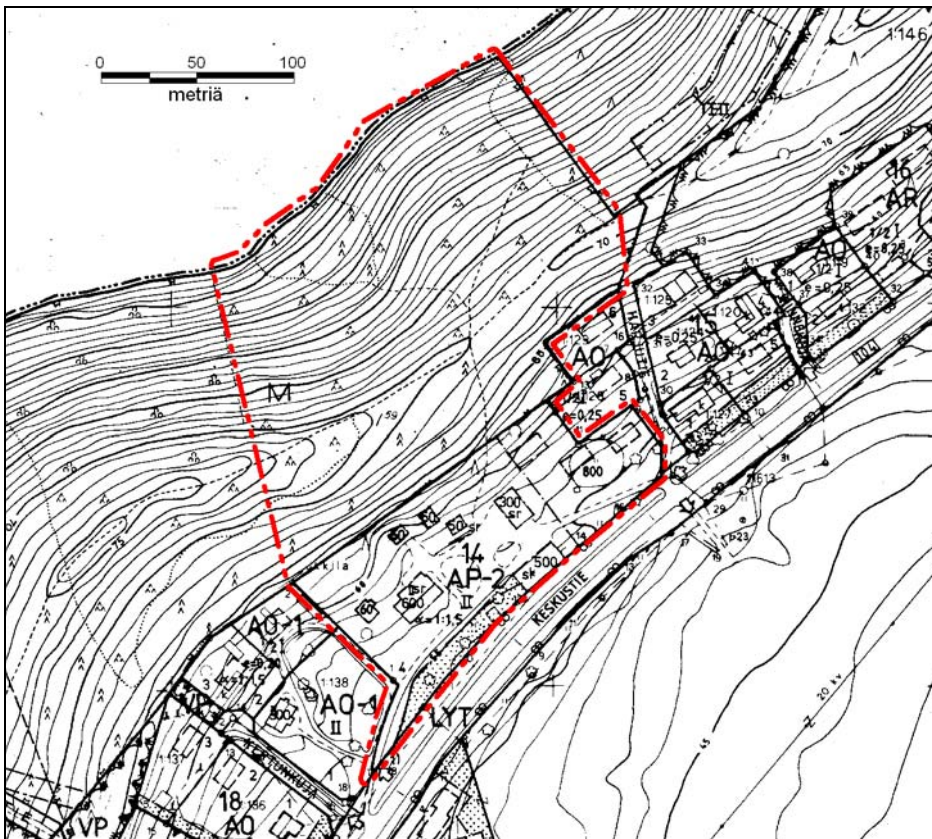
Molemmissa kaavoissa aluetta koskee pohjavesialueen merkintä (pv) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen merkintä.

Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (seuraava kuva) alueelle on osoitettu asuinpientalojen alue (AP-2), jossa oleva rakennuskanta on suojeltu tiukoin rakennusaloin ja osin suojelumerkinnöillä. Muu osa alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Luonnonolot ja maisema

Harju kuuluu harjijensuojelun perusohjelmaan ja Puujärvi on osa Natura 2000 kohdetta.

Asemakaavoitusta varten alueelle laadittiin luonto- ja maisemaselvitys (Pukkilan alueen luonto- ja maisemaselvitys, biologi Mikko Siitonen, 23.9.2005). Alueelta ei löydetty merkittäviä luontokohteita tai erityisen huomionarvoista lajistoa. Maisemallisesti merkittäviä alueita ovat kapea rantametsävyöhyke ja harjun lakiosan puusto. Lisäksi harjun lakea seuraileva ulkoilupolku on tärkeä harjun virkistyskäytön kannalta.

Muinaismuistot

Muinaismuistojen osalta nojaututaan Museoviraston aiempiin selvityksiin. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

4. Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat ennen muuta:

Suunnittelualueen maanomistaja sekä naapurit.

Osalliset viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ympäristökeskus

- Tammisaaren maakuntamuseo
- Museoviraston arkeologian osasto
- Uudenmaan tiepiiri
- Kunnan hallintokunnat

Osalliset yhteisöt ja muut

- Karjalohjan luonto ry.
- Sähkö- ja puhelinlaitokset

5. Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ennen muuta seuraavien ominaisuuksien osalta.

1. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen
 - Rakentamisen suhde rakennettuun ympäristöön.
2. Taloudelliset vaikutukset.
 - Yhdyskuntateknikka. Palveluiden järjestäminen. Kunnan ja maanomistajan toteuttamisvastuu.
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - Vaikutus maisemakuvaan. Vaikutus luontoarvoihin.
4. Kulttuurelliset vaikutukset
 - Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - Liittymät. Kevyen liikenteen yhteydet.
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - Turvallisuus. Viihtyisyys.

6. Kaavan käsittelyvaiheet

6.1 Työn käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Uudenmaan vammaispalvelusäätiö, joka omistaa laueen.

Kunnanhallitus päättää alueen asemakaavan laatimisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kunnanhallituksessa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) tiedottaminen

- Kuulus kunnan ilmoitustaululla sekä niissä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Nähtävänä internetissä kunnan kotisivuilla.
- OAS toimitetaan sähköpostilla tiedoksi osallisille viranomaisille.

6.2 Kaavaluonnos

Kunnanhallitus asettaa asemakaavaluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (10/2006).

Tiedottaminen

- Kuulutus kunnan ilmoitustaululla sekä niissä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Luonnos nähtävänä internetissä kunnan kotisivuilla.
- Kirje kaava-alueeseen rajoittuvien tilojen maanomistajille.

Luonnosvaiheen aikana järjestetään viranomaisneuvottelu, johon kutsutaan osalliset viranomaiset. Mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Osallisella on mahdollisuus antaa kunnanhallitukselle osoitettu kirjallinen huomautus nähtävänä-oloaikana.

Kunnanhallitus päättää huomautusten huomioon ottamisesta.

6.3 Asemakaavaehdotus

Kunnanhallitus asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi (12/2006).

Tiedottaminen

- Kuulutus kunnan ilmoitustaululla sekä niissä lehdissä, jossa kunnan kuulutukset ilmoitetaan.
- Asemakaavaehdotus nähtävänä internetissä kunnan kotisivuilla.

Lausuntopyyntö osallisille viranomaisille (MRA 28 §).

Osallisilla on mahdollisuus kirjallisen muistutuksen jättämiseen nähtävänäoloaikana. Muistutus osoitetaan kunnanhallitukselle. Kunnanhallituksen perusteltu vastine muistutuksiin ja lausuntoihin.

6.4 Hyväksyminen

Asemakaavan muutos on tarkoitettu hyväksyä kunnanvaltuustossa keväällä 2007.

Osallisella ja kunnan jäsenellä on mahdollisuus valittaa hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

7. Yhteystiedot

Kaavan laatija

Pertti Hartikainen
KARTTAAKO OY
Kellosilta 10, 00520 Helsinki
p. (09) 1481943 fax (09) 1483580, sähköposti: phartikainen@kolumbus.fi

Karjalohjan kunta

Kunnanjohta Henri Partanen
p. 019-3573231, sähköposti: henri.partanen@karjalohja.fi

8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Karjalohjan kunnantoimistosta tai sen voi tulostaa internetistä kunnan kotisivuilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautteen kunnanjohtajalle