

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



ASEMATIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

25.2.2021

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy

Kasper Järnefelt

p. 050 589 2002

kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

Raaseporin kaupunki:

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog

p. (019) 289 3840

niclas.skog@raasepori.fi

	<u>käsittely</u>	<u>julkisesti nähtävillä</u>
vireilletulo	18.4.2018	
OAS	18.4.2018	
kaavoituslautakunta (luonnos)	22.8.2018	17.9.-17.10.2018
kaavoituslautakunta (ehdotus)	29.4.2020	1.6. – 30.6. 2020
kaavoituslautakunta		
kaupunginhallitus		
kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)		
lainvoimainen		

1 PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 54 sijaitsevat tontit no 283-286. Kaava-alue sijaitsee Asematien varrella, Erottajankadun ja Ystadinkadun välissä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 573 m².



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteina on mukauttaa asuin- ja liiketilojen kerrosalojen suhde vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita ja tavoitteita. Tarkoituksena on mahdollistaa liiketilojen rakentaminen katutasoon ja asuntojen rakentaminen ylempiin kerroksiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa nelikerroksisen rakennuksen rakentaminen tontille 283. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös sopivan rakennusoikeuden määrää suunnittelualueella siten, että saadaan alueelle lisää asuntoja ja että alueen kaupunkikuvallinen laatu paranee.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 Perustiedot	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Kaavan tarkoitus	2
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Kunnallistekniikka	7
3.1.5 Pohja- ja pintavedet	7
3.1.6 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
5 Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Kaavan rakenne	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.4 Kaavan vaikutukset	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen	19
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
6 Asemakaavan toteutus	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Lähtötiedot:

A1. Ote kantakartasta ja muutosalueen rajaus

Asemakaava:

B1: Kaavakartta

B2: Kaavamerkinnot ja -määräykset

B3: Viitesuunnitelma

B4: Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

Aluetta koskevat, voimassa olevat kaavat, suunnitelmat ja selvitykset:

- Uudenmaan maakuntakaava
- Vaihemaakuntakaava 2
- Tammisaaren lähiseutukaava (ei oikeusvaikutteinen)
- Alueen voimassa oleva asemakaava 731-71, saanut lainvoiman 21.1.2002
- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2018
- Ekenäs Sparbank, Byggnadshistorisk utredning 2019, Arkitektbyrå Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Asunto Oy Ekecenter:in toimesta.

- kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnos
- ehdotus
- hyväksyminen

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamutoksen tavoitteena on sovittaa asuin- ja liikerakennusten pinta-alojen keskinäinen suhde niin, että se vastaa paremmin nykypäivän ja toivottavasti tulevaisuuden tarpeita.

Muuttamalla samanaikaisesti neljän tontin kaavaa luodaan edellytykset alueen kokonaisvaltaiselle suunnittelulle. Suunnitelmassa huomioidaan asuin- ja liikekerrosalojen suhde, kaupunkikuva, suojellun pankkirakennuksen edustalla oleva aukio ja kaikkien näiden liittyminen alueen pohjoispuolella sijaitseviin vanhoihin asuntotontteihin.

Työn kuluessa on selvitetty asuin- ja liikerakennuksen eri sijoitteluvaihtoehtoja tontille 283, ja tontilla 285 on selvitetty asuinrakennuksen sijoittelua ja kokoa. Tonteilla 284 ja 286 sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, suojeltu pankkirakennus. Kaavamutoksen yhteydessä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja tarkistettu kaavan suojelutavoitteita ja -määräyksiä. Kaikkia tontteja koskevia erilaisia pysäköintijärjestelyjä on myös selvitetty.

Voimassa oleva asemakaava sallii tontille 283 50 % asuntokerrosalaa, ja tontille 285 20 %, ja vastaavasti 50 % ja 80 % liikekerrosalaa. Tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa, kun yhä useammat liikkeet sijoittuvat keskustan ulkopuolelle, 50 % ja 80 % liikekerrosalaa ovat epärealistisen korkeita prosenttilukuja. Tämän takia tontit 283 ja 285 ovat jääneet rakentamatta.

Suunnittelutyössä on tutkittu useamman vaihtoehdoisen rakennustyyppin ja pysäköintiratkaisun mitoitusta ja sijoittelua. Parhaaksi arvioidusta vaihtoehdosta on tehty viitesuunnitelma (LIITE B3)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, ja se kattaa 5. kaupunginosan 54. korttelin tontit 283, 284, 285 ja 286. Kaava-alue rajautuu etelässä Asematiehen, lännessä Erottajankatuun ja idässä Ystadinkatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 575 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole luonnontilassa olevaa ympäristöä. Tontilla 283 on puistomainen nurmikkoalue, jossa on muutama vaahtera, orapihlaja-aita Erottajankatua vasten ja kaksi suurta vaahteraa Erottajankadun ja Asematien kulman lähellä. Tontit 284 ja 286 on rakennettu ja rakennuksen takana on vain pieniä viherkaistaleita pysäköintipaikkojen väleissä. Torimaisella tonttien osalla kasvaa koristepuita ja istutuksia sekä kaksi isoa tammea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tonteilla 284 ja 286 sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema suojeltu liike- ja asuinrakennus, joka on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1968 ja 1986. Tontilla 285 sijaitsee pienehkö autotalli- ja huoltorakennus. Erottajankatua ja osittain Asematietä vasten sijaitsee matala luonnonkivimuuri. Kivet ovat kenties peräisin paikalla olleen rakennuksen perustasta ja uusiokäytetty puistoalueen reunuskiviksi. Samassa korttelissa asemakaavan vaikutusalueella, Sigfrid Aroniuksen kadulla sijaitsee useita asuin- ja talousrakennuksia, jotka on rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Kaikki em. rakennukset yhtä lukuun ottamatta ovat suojeltuja sr-merkinnällä voimassa olevassa asemakaavassa.



Alvar Aallon suunnittelema pankki- ja liikerakennus tonteilla 284 ja 286.



Autotalli- ja huoltorakennus tontilla 285.



Sigfrid Aroniuksen kadun rakennuksia.

3.1.4 Kunnallistekniset verkostot

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka, johon uudet rakennukset on mahdollista liittää.

3.1.5 Pohja- ja pintavedet

Hanke ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Mikäli maaolot sallivat, vesi- ja pintavedet sekä salaojiin kertyneet vedet tulee imeyttää omalla kiinteistöllä. Mikäli sade- tai pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää kiinteistöllä, ne on johdettava yleiseen sadevesiviemäriin tai avo-ojajärjestelmään tai tarvittaessa rakenteelliseen viivytysjärjestelmään. (Rakennusjärjestys kohta 3.6.)

Kaava-alueella on kaupungin erillinen hulevesiviemäri.

3.1.6 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Asunto Oy Ekecenter:in omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

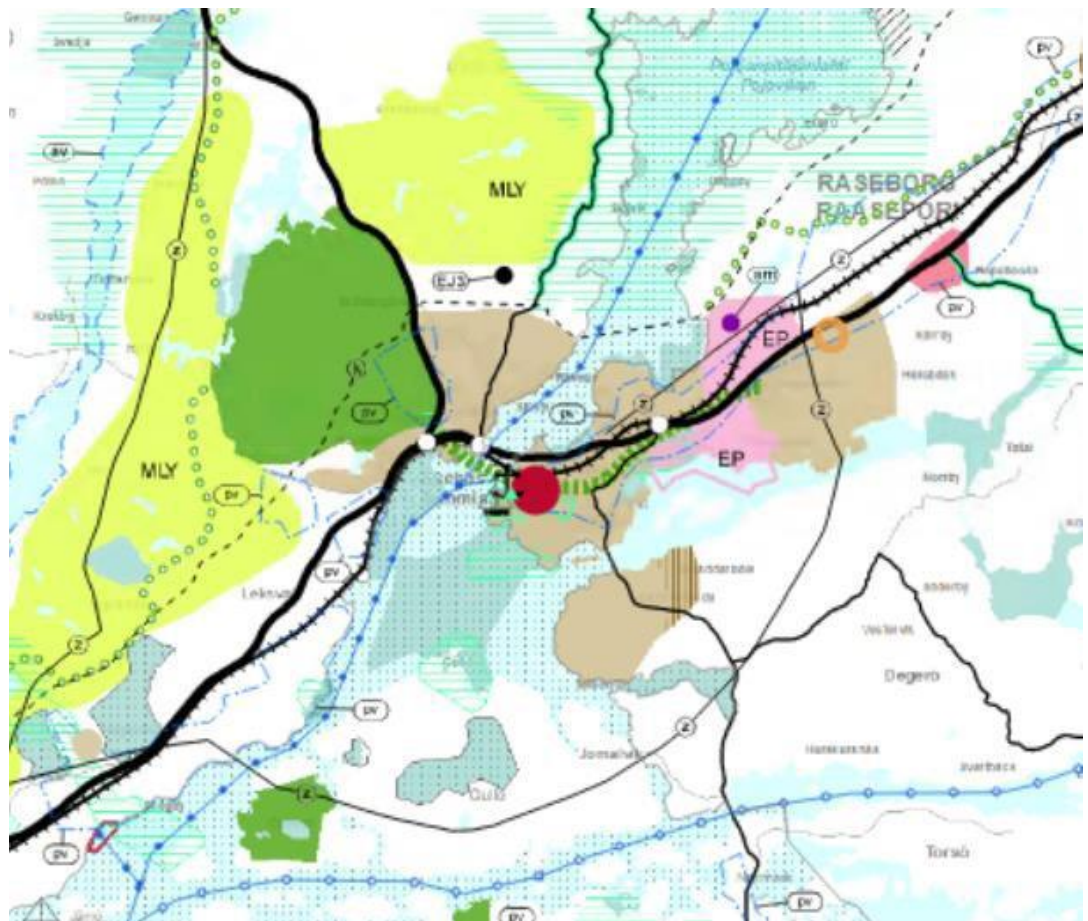
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. 2.vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustan alueelle osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.



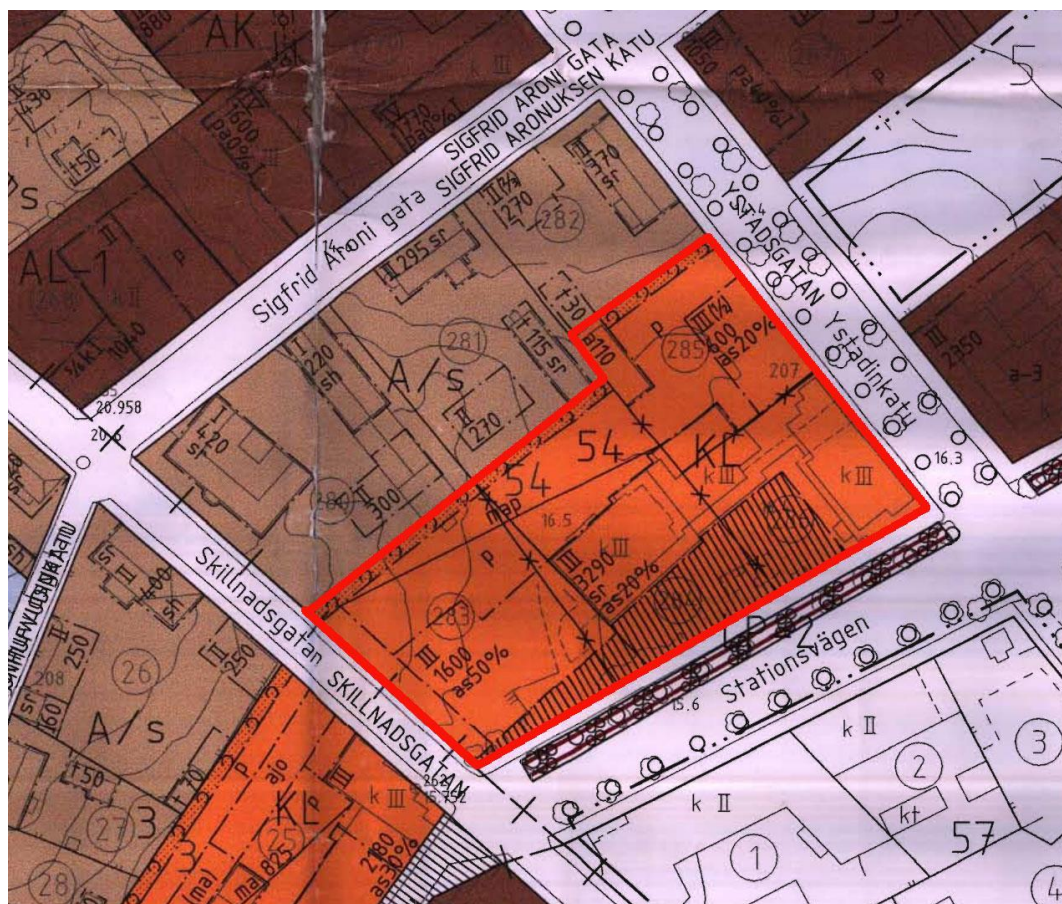
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren lähiseutukaava".

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava 731-71 joka sai lainvoiman 21.1.2002. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu KL-merkinnällä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korkein sallittu kerroslukumäärä on III (osittain III(½) Ystadinkadun varrella), ja enimmäiskerrosala on yhteensä 5490 m², josta 3290 m² muodostaa Alvar Aallon suunnitteleman liike- ja asuinrakennuksen. Korttelin sisäosalla on määräys P, *Pysäköintialue, jolla 50 % autopaikoista saa kattaa.*



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutosalue koostuu Tammisaaren kenties keskeisimmistä tonteista, ja on kuitenkin nykyisellään vain osittain rakennettu. Nykyinen asemakaava edellyttää 50 % ja 80% liiketilaa tonteille 283 ja 285, mikä ei ole realistista nykytilanteessa, kun liiketiloista on ylitarjontaa keskustakortteleissa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on sallia tontille 283 3-4 kerroksisen asuin – ja liikerakennuksen rakentaminen, jossa kerrosalaa sallitaan nykyistä enemmän, ja jossa asuntojen osuus on isompi kuin nykyisen kaavan mukaan. Tavoitteena on että 75-80 % saa rakentaa asumiskäyttöön. Erottajankadun-Asematien risteyksessä olevat isot puut säilytetään, ja julkisivujen ja maanpinnan viimeistelylle asetetaan korkeat laatuvaatimukset.

Tontilla 285 on tarkoitus sallia suurempi suhteellinen osuus asuinpinta-alaa kuin nykyisessä kaavassa, kerrosluvun ja rakennusoikeuden jäädessä entiselleen.

Tarkoituksena on myös järjestää kaikkien tonttien pysäköinti rakennusten pihan puolella niin, että siitä koituu mahdollisimman vähän haittaa. Pysäköinti on mahdollista järjestää myös maanalaisena, jolloin niistä voi olla suora yhteys rakennusten porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutos selkeyttää Kuninkaankadun kävelykadun päätekohtaa, ja Alvar Aallon suunnitteleman rakennuksen vieressä oleva tyhjä tontti rakentuu. Kaupunkikuva selkiytyy, torin (Alvar Aallon visiossa ”Piazza”) luonne muuttuu urbaanimmaksi, ja Sigfrid Aroniuksen kadun puolelle jäävien vanhojen rakennusten luonne asuinkorttelina vahvistuu kun tyhjä tontti Ystadinkadulla rakentuu kaupunkipientalona.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Asunto Oy Ekecener:in toimesta. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 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.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituslautakunta kuuluttaa kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä mahdollisuudesta vaikuttaa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan 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 kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle verkko-osoitteessa www.raasepori.fi/kaavoitus. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluville viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään jos sille ilmenee tarvetta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskeisesti Tammisaaren keskusta-alueelle, ja asemakaavamuuotos tähtää olemassa olevan kaupunkirakenteen parempaan hyödyntämiseen. Asemakaavamutoksen kohteena olevien tonttien rakentaminen edesauttaa alueen kaupunkikuvan eheyttämistä. Johtuen alueen keskeisestä sijainnista, ja tulevien rakennusten liittymisestä Alvar Aallon suunnittelemaan kokonaisuuteen, tavoitteena on korkealuokkaiset rakennukset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Korttelissa 54 tonttien 283 ja 285 käyttö on vajavaista. Tarkoituksena on korttelirakenteen täydentäminen ja kaupunkikuvan yhdenmukaistaminen Asematielle, Erottajankadulle ja Ystadinkadulle päin. Samalla koko kortteli 54:n luonne muuttuu suljetummaksi, ja korttelin pohjoislaidan vanhojen rakennusten asunnot ovat paremmin suojassa keskustatoiminnoilta. Tarkoituksena on myös, että "piazza", ts. Asematien ja tonttien 283, 284 ja 286 välinen aukio, jonka kasvusto on vuosien saatossa rehevöitynyt liikaa, palautetaan luonteeltaan alkuperäisen avoimeksi ja urbaaniksi toriksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tontilla 283 asemakaavamutoksen tavoitteena on rakennus joka täydentää ja viimeistelee nykyisen asemakaavan kaupunkikuvallisen vision, ja samalla täyttää nykypäivän keskusta-asumisen ja pienentyneen liiketilarakentamisen tarpeet.

Tontilla 285, Ystadinkadun varrella, rakennuksella pyritään palauttamaan katutilan mittakaavaa ja luonnetta, joka on kärsinyt siitä että pihalle rakennettiin pysäköinti-paikkoja, mutta kadun varteen ei rakennettu mitään.

Korttelissa 54, jonka osaa tämä kaavamuuotos koskee, on Sigfrid Aroniuksen kadulla useita sr- ja sh- merkittyjä rakennuksia. Liittyminen näiden tontteihin on tehtävä korkealaatuisesti, jotta rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo säilyy ja mieluiten kohenee.

Tontin 283 uudisrakennuksen luonne tulee olla urbaani "piazzalle" päin, kun taas

pihan puolella detaljointi ja mittakaava sovitetaan asumisen tarpeisiin ja tontin pohjoisosan historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Uuden rakennuksen neljäs kerros on tehtävä sisäänvedettynä, ja se tulee muodoiltaan ja korkeuksiltaan sovittaa tontin 284 olevaan rakennukseen. Samalla Erottajankadun-Asematien nurkkausta tulee korostaa rakennuksen arkkitehtuurilla ja maanpinnan pintarakenteilla, niin että kävelykadun päätös ja siirtyminen ”piazzalle” muodostavat korkealuokkaisen kaupunkitilan. ”piazzan” puolella pohjakerroksessa tulee olla liiketiloja, mielellään esim. kahvila jolla on ulkotarjoilua.

Rakennuksen ei tule olla valkoinen (kahdesta vierekkäisestä talosta toinen antaa helposti harmaantuneen tai likaantuneen vaikutelman).

Tontin 285 rakennuksen tulee täydentää ja palauttaa Ystadinkadun katukuvaa, ja muodostaa harkittu siirtymä suojeltujen 1900-luvun alun puurakennusten ja uudempien sr-merkittyjen rakennusten välille.

Rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön tavoitteet

Tammisaaressa on useita arvokkaita valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, eli RKY-alueita. Kortteli 54, josta osaa kaavamuuotos koskee, sijaitsee RKY-alueiden välissä, vanhan kaupungin arvokkaaseen miljööseen rajoittuen. Alvar Aallon suunnittelema Tammisaaren Säästöpankki ja korttelin vanhimmat asuinrakennukset suojeltiin asemakaavalla vuonna 2002. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tunnistaa pankkirakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ominaispiirteet ja erityinen kulttuurihistorialliset arvot sekä tarkistaa kohteen suojelumääräykset. Rakennuksesta on laadittu kaavamuutoksen yhteydessä rakennushistoriallinen selvitys.

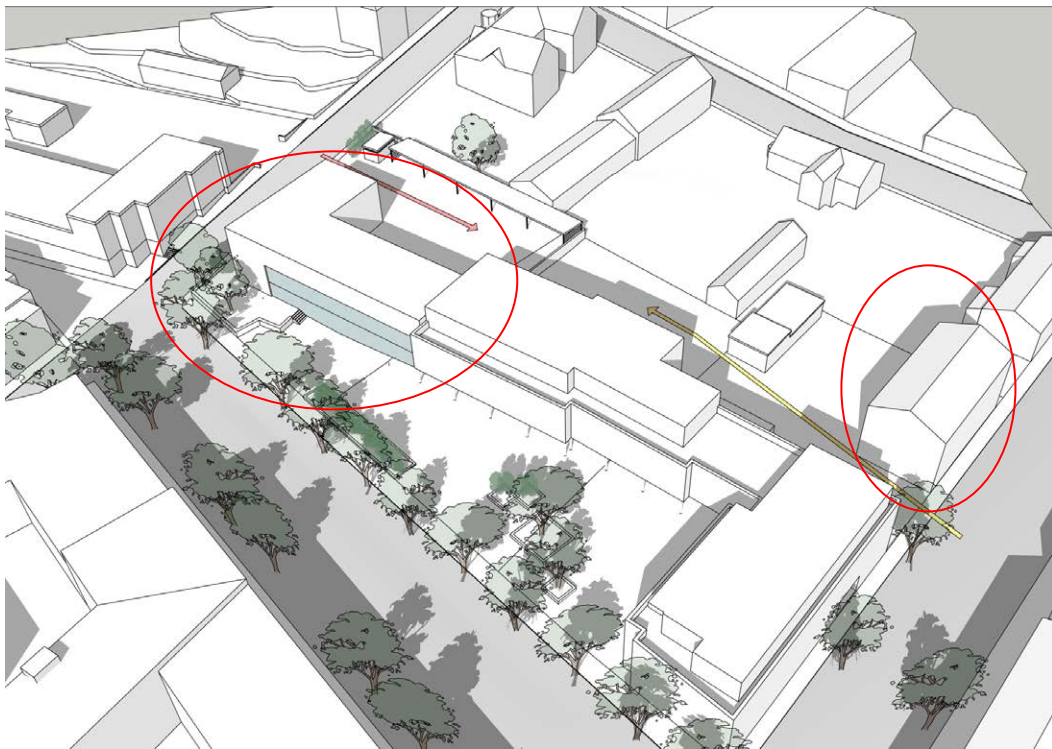
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutostyön alkuvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuin- ja liikekerrostalojen muodostamiseksi tonteille 283 ja 285, sekä nykyisen että ehdotetun kaavan mukaan. Kaavatyön yhteydessä on verrattu useita erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyvät rakennusten kerroslukumäärään ja runkosyvyyteen, sekä pysäköintipaikkojen lukumäärään ja sijoitukseen.

Tonteilla voimassa oleva asemakaava on ollut vaikea toteuttaa. Kaavan vaatimus, 50 % ja 80 % liikekerrosalaa, on estänyt aikaisempien luonnosten toteutumisen, koska liikehuoneistojen sekä vuokrataso ja kysyntä ovat olleet vähäistä.

Nykyisen kaavan mukaisia vaihtoehtoja

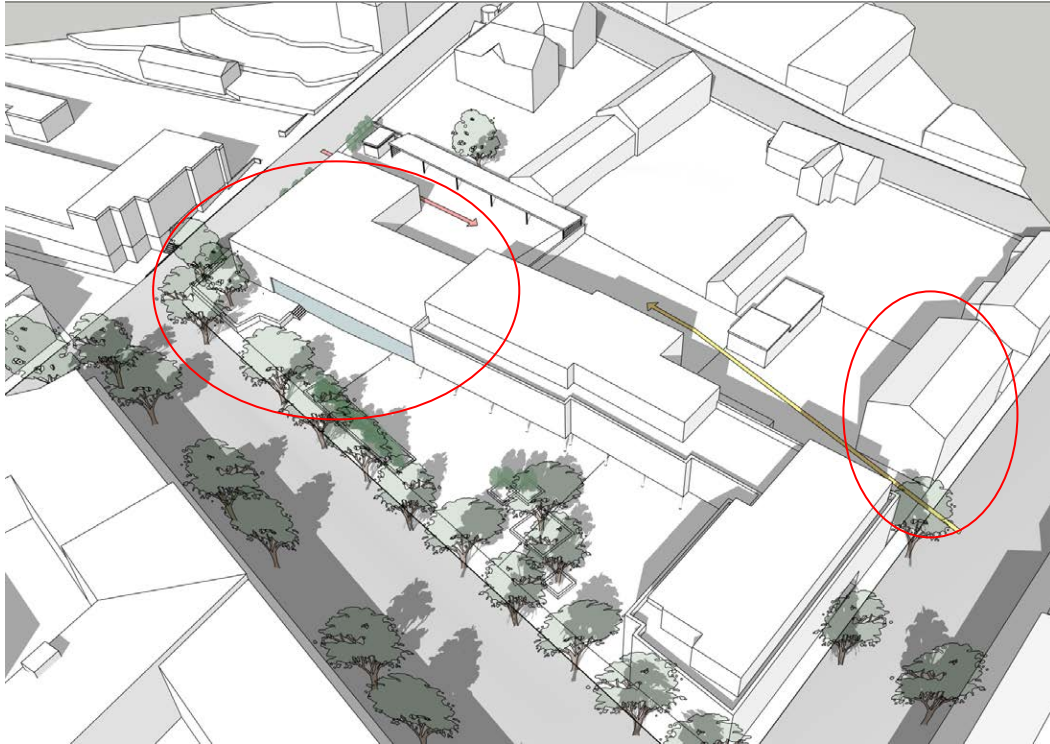
- A) Jos nykyisen kaavan sallimat 1600m² jaetaan kolmeen kerrokseen, on kerrosten koko yksinkertaisimmillaan noin 533m². Jos vain 50 % saa olla asuntoja, on osa liikehuoneistoista sijoitettava toiseen kerrokseen, mikä nykyisillä rakennuskustannuksilla suhteutettuna liiketilojen vuokratasoon ei ole tehtävissä taloudellisesti.



Kuva A

Vaihtoehto nykyisen kaavan mukaan: Rakennusoikeus 1600 m² k-alaa tontilla 283 ja 600 m² k-alaa tontilla 285. Yhteenlaskettu pinta-ala 5490 m² k-ala

B) Jos 1600m² rakennusoikeus jaetaan vain kahdelle kerroksella (mikä olisi mahdollista koska rakennusala on yli 800m²) koko alakerta olisi liiketilaa ja yläkerta asuintilaa. Runkosyvyys muodostuisi suureksi ja asuntojen ilmansuunnat eivät olisi otollisia, ja parvekkeita pitäisi rakentaa myös "piazzalle" päin. Kaksikerroksinen rakennus olisi myös kaupunkikuvallisesti liian vaatimaton.

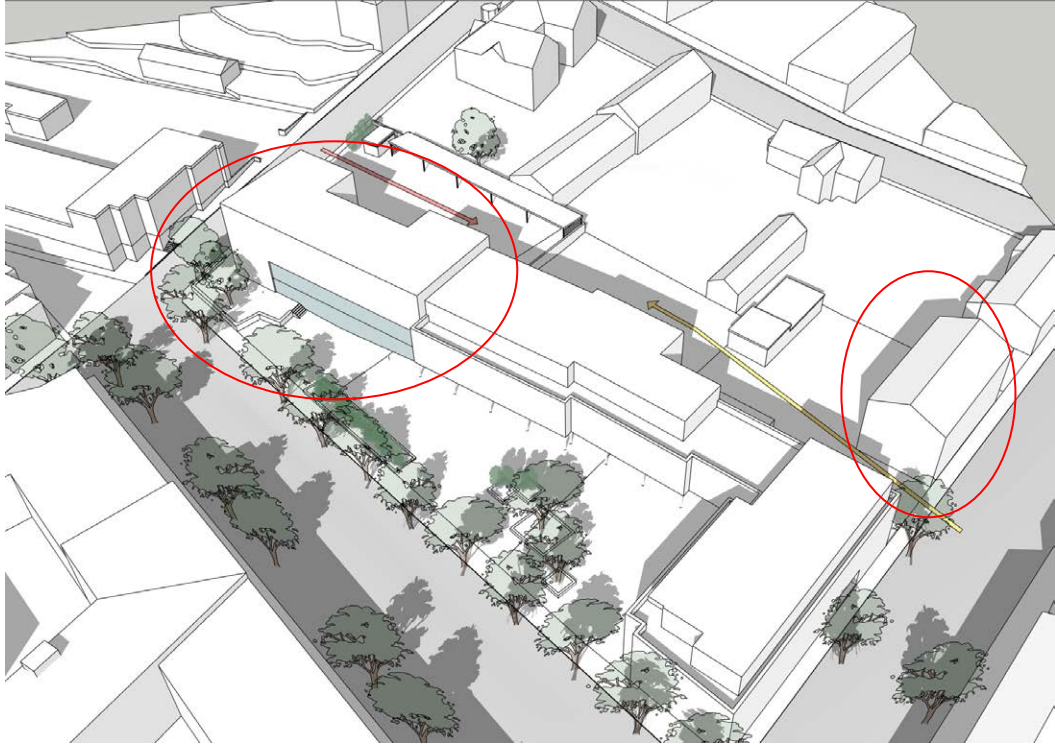


Kuva B

Vaihtoehto nykyisen kaavan mukaan: Rakennusoikeus 1600 m² k-ala tontilla 283 ja 600 m² k-ala tontilla 285. Yhteensä 5490 m² k-ala.

Kaavamuutosehdotuksen mukaiset vaihtoehdot

- C) C-vaihtoehdossa tutkimme kuinka paljon rakennusoikeutta teoriassa olisi enimmillään mahdollista sijoittaa tonteille 283 ja 285, ottaen huomioon koko alueen pysäköintitarpeet, ja asuntojen viheraluetarpeet. Teoreettisesti tontille 283 mahtuisi noin 2185 m², mutta tarvittavien viheralueiden saavuttamiseksi pitäisi pysäköintiä rakentaa sekä maan alle että rakennuksen kellariin.



Kuva C

Vaihtoehto jossa rakennusoikeus on maksimoitu: rakennusoikeus 2185 m² k-ala tontilla 283 ja 600 m² k-ala tontilla 285. Yhteensä 6075 m² k-ala.

D) D-vaihtoehdossa haetaan lisääntyneen rakennusoikeuden, sopivan kokoisten liiketilojen, yksinkertaisen pysäköinnin ja kaupunkikuvallisten arvojen välille tasapainoista ratkaisua. Ehdotuksessa tontin 283 rakennusoikeus nousee 1850 m²:iin, ja liiketilojen osuus on laskettu noin 20 %:iin, jolloin vain "piazzalle" avautuva osa pohjakerrosta on liiketilaa, ja pohjakerroksen taaempan (maan alle jäävään) osaan muodostuu varasto-, väestönsuoja- ja muita aputiloja.

Rakennus on 3-4 kerroksen korkuinen "piazzalle" päin, mutta maanpinnan korkeuseroista johtuen vain 2-3 kerrosta pihalle päin. Tontin 285 rakennusoikeuden ehdotetaan säilyvän ennallaan 600 m² suuruisena III(½) kerrokseen jakautuen.



Kuva D

Tasapainotettu vaihtoehto: rakennusoikeus 1850 m² k-alaa tontilla 283 ja 600 m² k-alaa tontilla 285. Yhteensä 5740 m² k-alaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto D. Vaihtoehto on tasapainoisin ratkaisu rakennusoikeuden, asumisen ja liiketilojen määrän, pysäköinnin ratkaisujen sekä kaupunkikuvallisten arvojen suhteen.

5.1.1. Tontti 283

Asematien ja Erottajankadun kulmaan on mahdollista rakentaa enintään 4-kerroksinen kaksiportainen 1850 k-m²:n asuinkerrostalo, jonka ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedetty Asematien ja "piazzan" puolelta. Pihan puolella rakennus työntyy maan alle, joten pihan puolella näkyvät vain kerrokset kaksi-neljä. "Piazzaan" tukeutuen tontille tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 280 m². Toinen porrashuone on mahdollista sijoittaa siten, että sen hissi palvelee myös nykyistä, tontilla 284 sijaitsevaa rakennusta. Autopaikat on mahdollista järjestää maantasoon pihan puolelle; asuntojen autopaikat on sijoitettu erilliseen autokatokseen tai -talliin. Tontilla sallitaan myös maanalaisen paikoituksen järjestäminen, jolloin ajorasite mahdollistaa ajon Ystadintieltä alemmalle pysäköintitasolle ja Erottajankadulta suoraan ylemmälle tasolle ilman laajoja ramppijärjestelyitä. Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa. Pihan puolella on varattu asuntoa kohti noin 12 m² leikkiä ja oleskelua varten. Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin. Pysäköintiä varten on varattava vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohti, ja liiketiloja varten 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa. Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita. Tontin aitaaminen katua vasten ei ole sallittua.

5.1.2 Tontti 284

Suojeltu Arkkitehtitoimisto Alvar Aallon suunnittelema rakennus säilyy. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Rakennusta koskevat suojelumääräykset on päivitetty vastaamaan suojelutavoitteita. Rakennusoikeus on suojellun rakennuksen osalta on päivitetty vastaamaan nykyistä kerrosalan laskentatapaa. Niin ikään suojelusta Aallon "Piazzasta" on annettu sitä koskevat suojelumääräykset.

5.1.3 Tontti 285

Ystadinkadun puolen rakennusala on lähellä tontin pohjoisinta nurkkaa, ja kerroslukumäärä on III(½). Rakennusoikeus säilyy 600 k-m²:n suuruisena, mutta asuntojen suhteellinen osuus sallitaan 100 % saakka. Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle. Rakennuksen tulee olla yksinkertainen, mielellään perinteinen, muodoltaan, ja sen tulee toimia yhdistävänä lenkkinä 1900-luvun alun ja Alvar Aallon pankkirakennuksen välillä, katukuvaa eheyttäen.

5.1.4 Tontti 286

Suojeltu Alvar Aallon suunnittelema rakennus säilyy. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Rakennusta koskevat suojelumääräykset on päivitetty vastaamaan suojelutavoitteita. Rakennusoikeus on suojellun rakennuksen osalta päivitetty vastaamaan nykyistä kerrosalan laskentatapaa. Niin ikään suojelusta Aallon ”Piazzasta” on annettu suojelumääräykset.

5.1.5 Pysäköinti

Tonteilla 285 ja 284 pysäköinti vie suuren osan pihasta. Läpiajo tontilta 284 tontille 283 estetään korkeuserolla, joka syntyy kun tontin 283 ajo on Erottajankadulta, huomattavasti korkeammalta kuin Ystadinkadun sisäänajo. Tontille 283 on mahdollista rakentaa pysäköintikansi. Tällöin sen sisäänajon tulee tapahtua tonttien 285 ja 284 kautta, ja näin voi korottaa koko alueen pysäköintipaikkojen määrää. Kaavamuutosalueen ulkopuolisiin, mutta samassa korttelissa sijaitseviin tontteihin 280, 281 ja 282 rajoittuvat pysäköintipaikat saa varustaa suojakatoksilla, joiden tulee materiaalivalinnoiltaan, mittakaavaltaan ja väriykseltään soveltua mainittujen tonttien rakennuskantaan.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksen kautta Tammisaaren keskustan kaupunkikuva täydentyy ympäristöönsä sopivalla ja hyvin istuvalla rakennuksella. Alvar Aallon visioima ”piazza” täydentyy. Rakennukset ovat luonteeltaan kaupunkimaisia torille päin, jonne pohjakerroksen liiketilat avautuvat. Pihan puoli on suojattu asukkaiden käyttöön. Kerrosten käsittely, ylimmän kerroksen sisäänveto, rakennuksen materiaalivalintojen ja torin pintamateriaalien laadun korostaminen kohentavat kaupunkikuvaa entisestään. Ystadinkadun puolella katukuva eheytyy, kun pysäköintinäkösuojellun pankkirakennuksen sekä historiallisen puisen asuinrakennuksen välissä täydentyy vanhaan miljööseen istuvalla rakennuksella.

5.3 ALUEVARAUKSET

Tontti 283 osoitetaan asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK) ja tontti 285 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontit 284 ja 286 suojeltuine rakennuksineen säilyttävät nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelialue -merkinnän (KL). Asemakaavaan merkitään uudet suuntaa antavat tonttien rajat, osittain olevien rakennusten päätyjä noudattaen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinrakennusta, jotka eheyttävät kaupunkikuvaa ja täydentävät kaupunkirakennetta. Liiketilaa tulee rakentaa ”piazzalle” avautuen, mikä tukee jalankulkuympäristön aktivoimisen tavoitetta ja eheyttää toiminnallisesti katukuvaa. Lisäksi ”piazzaa” kehitetään kaupunkimaisena, torimaisena alueena, jolle on mahdollista sijoittaa siihen soveltuvaa toimintaa mm. ravintolan/kahvilan terassialue. Torin suojelumääräyksen mukaan uudet pintamateriaalit, istutukset,

kalusteet ja valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisella tavalla siten, että ne sovitetaan alkuperäiseen, suojellun rakennuksen ja ympäristön kokonaisuuteen. Tämä tukee korkeatasoisen, kaupunkiympäristön luomisen tavoitetta. Suojellussa Aallon rakennuksessa on mahdollista lisätä asumisen määrää nykytilanteeseen nähden tilojen käyttötarkoitusta muuttamalla. Tämä kohdentuu uudemman rakennusosan II ja III kerrokseen, mikä on selkiytys voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja on perusteltua rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön tavoitteiden näkökulmasta. Suojelumääräyksiä on tarkistettu soveltumaan Aallon pankkirakennuksen ominaispiirteisiin.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Hanke ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kellarin rakentamisen vaikutukset pohjaveteen selvitetään rakennuslupavaiheessa. Aallon suojeltuun rakennukseen on toteutettu kellari sekä vanhaan että uuteen osaan.

”Maanalainen pysäköinti” merkinnällä tarkoitetaan tässä kaavassa rakennuspaikan korkeuseroja hyödyntävää kansipysäköintiä, jossa olemassa oleva pankin pysäköinti jatkuu AK-korttelialueella (ajo sallittu Ystadinkadulta) ja AK-kortteliin toteutettavaksi sallitun kannen päälle ajetaan Erottajankadulta.

Korttelialueiden hulevedet voidaan tarvittaessa johtaa kaupungin erilliseen hulevesiviemäriin, mikäli niiden imeyttäminen tai viivyttäminen ei ole rakennuspaikalla mahdollista.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

sr-1 (Merkintä koskee ensimmäistä rakennusvaihetta vuodelta 1968, jonka on suunnitellut Alvar Aalto.)

Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus joka säilytetään.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennuksen arvokas pankkisali tulee säilyttää yhtenäisenä tilana, sitä ei saa jakaa pienempiin osiin.

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suosituksia:

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi.

Arvokkaihin sisätiloihin kuuluu alkuperäisiä sisustuksen kiinteitä osia, mm. lattian pintamateriaaleja, alakattoja, valaisimia, puuverhoiluja, portaankaiteita, seinäkkeitä, kiinteitä kaappeja, hyllyjä jne.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat mm.:

- Pankkirakennuksen toisen kerroksen aula, johtajan ja johtokunnan huoneet. Detaljit kuten ovet, säleiköt yms.
- Ruokasalin säilynyt kiintokalustus
- Alkuperäinen, pankkisalista toiseen kerrokseen johtava porras
- Säilyneet alkuperäiset valaisimet
- Toimistosiiiven sisäpuolinen porras

sr-2 (Merkintä koskee toista rakennusvaihetta vuodelta 1985, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Alvar Aalto Elissa Aallon johdolla.)

Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus joka säilytetään.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suosituksia:

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi.

Rakennuksessa on arvokkaita interiöörejä, mm. saunaosasto kiintokalusteineen vuodelta 1985.

t-ys

Suojeltava, torimainen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemantielle avautuva aukio (Alvar Aallon luonnoksissa "piazza") tulee uudistettaessa säilyttää ja kunnostaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteiden mukaan.

Uudet pintamateriaalit, istutukset, kalusteet ja valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisella tavalla siten, että ne sovitetaan alkuperäiseen, suojellun rakennuksen ja ympäristön kokonaisuuteen.

Aukiolla sijaitsevat puut tulee säilyttää tai uudistaa.

Aluetta on hoidettava avoimena torialueena.

Pihasuunnitelma on laadittava korttelin uudisrakennushankkeiden yhteydessä sekä sellaisissa korjaus- ja muutoshankkeissa, joissa rakennustyöllä on vaikutusta torialueeseen.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Toria koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee sopeutua miljööseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, aukotukseltaan, väriykseltään sekä detaljoinnin tasoltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katujulkisivujen on oltava erityisen korkeatasoiset.

AK-korttelialue:

Rakennuksen liittämiseen suojeltuun rakennukseen sekä rakennuksen muotoiluun Asemakadun ja Erottajankadun kulmauksessa on kiinnitettävä erityistä kaupunkikuvallista huomiota.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystäslinja on sovitettava suojellun naapurirakennuksen räystäslinjaan.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriyksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi. II-III kerrosten julkisivut rapataan tai muurataan paikalla, jolloin sauman väri tulee sovittaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä

elementtisaumoja ei sallita. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista.

Kattomuotona on tasakatto tai loiva lapekatto.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa, liittyen joko sisäänvedettyyn parvekkeeseen tai ikkunaan.

Sisääntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m².

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Tontin aitaaminen katua vasten ei ole sallittua.

A-korttelialue:

Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto
- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma.

(Liite B3: Asemakaavan viitesuunnitelma)

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

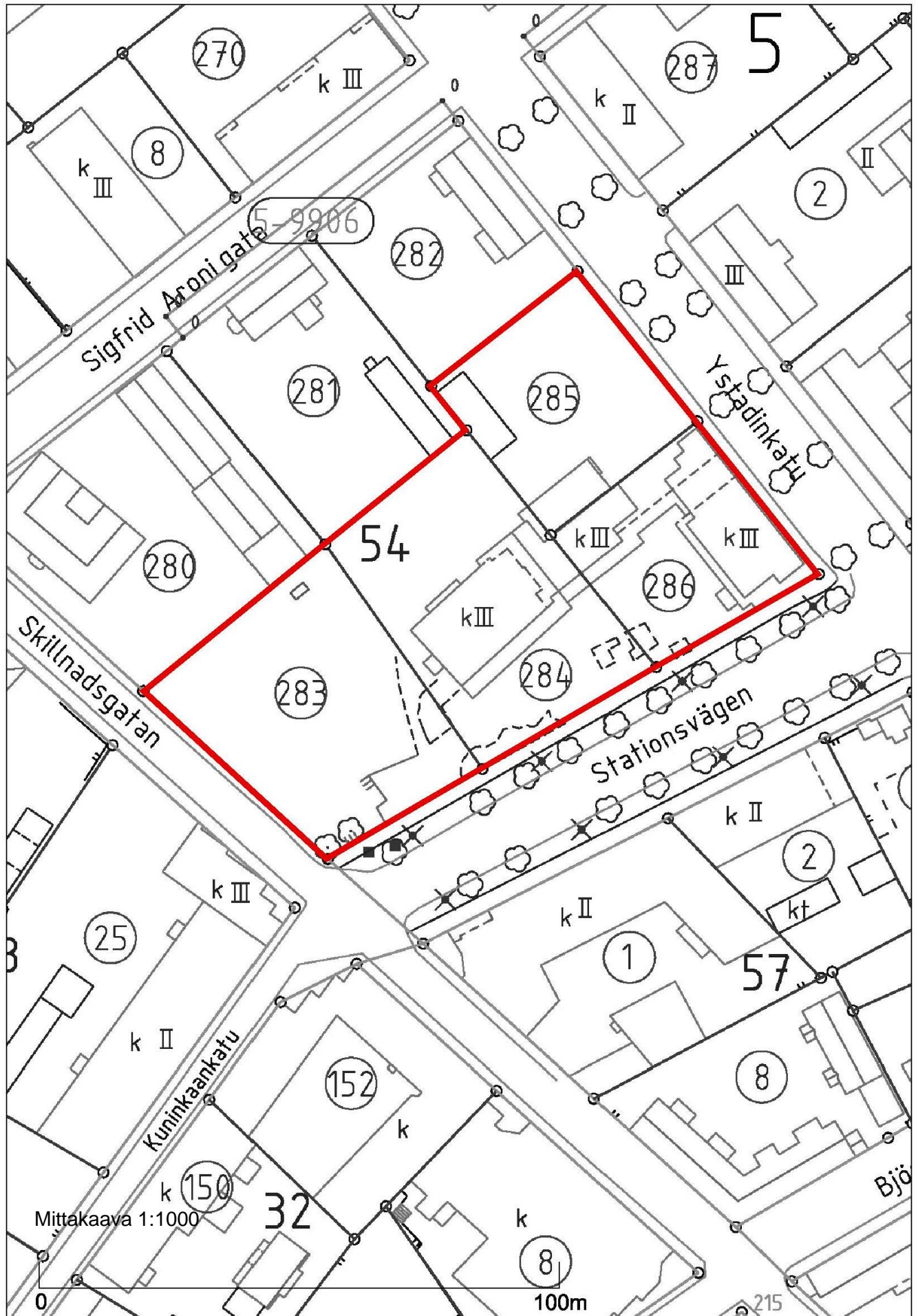
Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaiset seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.

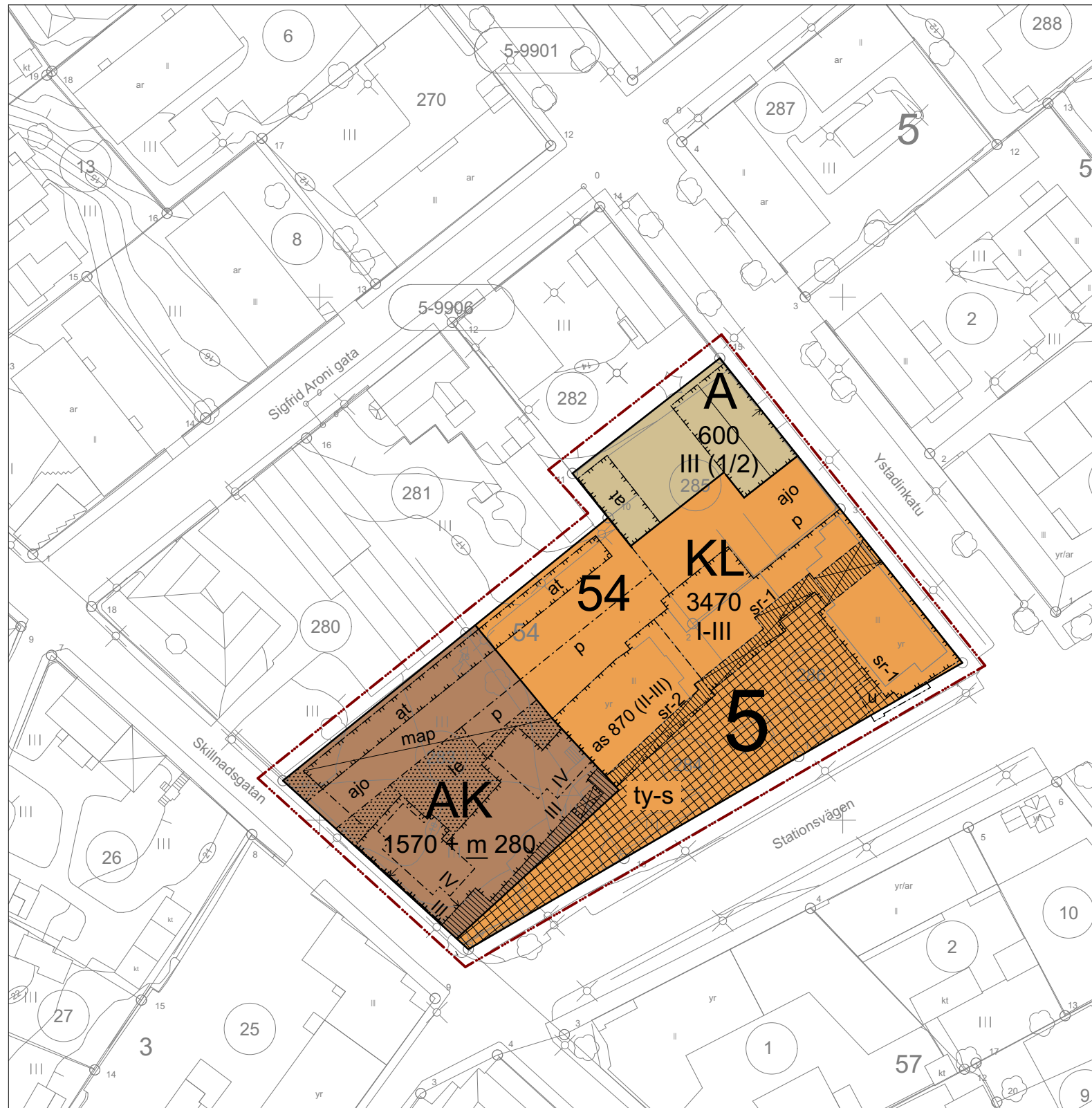
LIITE A1

Ote pohjakartasta ja kaava-alueen raja-
aus



LIITE B1

Kaavakartta



Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta (5/2021)

skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj. ETRS GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
---------------------	--------	---------------------------------------	--------------------------------

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti

PENTTI VILJANMAA 1.6.2021

LIITE B2

Asemakaavamerkinnt ja -määräykset

STATIONSVÄGEN 2

Ändring av detaljplanen

Detaljplaneändringen gäller tomter nr 283, 284, 285 och 286 i kvarter 54 i stadsdel 5.

ASEMATIE 2

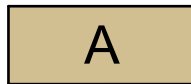
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan korttelissa 54 sijaitsevia tontteja no 283, 284, 285 ja 286.



Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:

Kvartersområde för bostadshus.



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Huvuddelen av den första våningens våningsyta bör utnyttjas som affärsutrymme.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer

5

Kvartersnummer

54

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Nummerseriens första tal uppger bostadsvåningsytas storlek i kvadratmeter och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta som bör reserveras för affärsutrymme.

1570 + m 280

Understreckad bokstav anger de kvadratmeter våningsyta som ovillkorligen ska reserveras för affärsutrymme.

m

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Pääosa ensimmäisen kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liiketiloina.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Lukusarjan ensimmäinen osa ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen osa myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Alleiviivattu kirjain osoittaa ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3470

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Beteckningen anger i kvadratmeter hur stor del av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter på andra (II) och tredje våningen (III).

as 870 (II-III)

Merkintä osoittaa neliömetreinä kuinka paljon rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten toisessa (II) ja kolmannessa (III) kerroksessa.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

III (1/2)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.

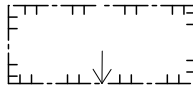
Tvärestrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala.

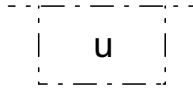
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som fasadens huvudlinje ska byggas fast i.



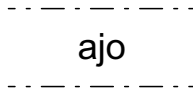
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen julkisivun päälinja on rakennettava kiinni.

Utsprång.



Uloke.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

Garage eller biltak.

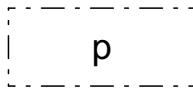
I envånings byggnaden får inrymmas garage, biltak och förrådsutrymmen.



Autotalli tai autokatos.

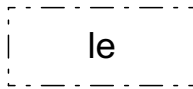
Yksikerroksiseen rakennukseen saa sijoittaa autotallin, autokatoksen ja varastotiloja.

Parkeringsplats.



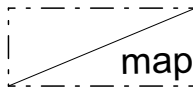
Pysäköimispaikka.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Utrymme för underjordisk parkering.



Maanalainen pysäköintitila.

Genomfartsöppning i byggnad.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Del av område som bör planteras.



Istutettava alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

sr-1

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

Byggnadens värdefulla banksal skall behållas enhetlig, den får inte indelas i mindre delar.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

sr-2

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus joka säilytetään.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennuksen arvokas pankkisali tulee säilyttää yhtenäisenä tilana, sitä ei saa jakaa pienempiin osiin.

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus joka säilytetään.

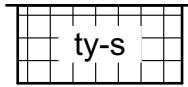
Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Torgliknande, för allmän gångtrafik reserverad del av området som ska skyddas.



Dem öppna förplatsen mot Stationsvägen ("piazza" i Alvar Aalto skisser) ska vid förnyelse bevaras och istandsättas enligt de ursprungliga planernas principer.

Nya ytmaterial, planteringar, möblering och belysning ska planeras och förverkligas på ett för stadsbilden högklassigt sätt så att de anpassas till den ursprungliga helheten med den skyddade byggnaden och miljön.

Träd på förplatsen ska bevaras eller förnyas.

Området skall skötas som ett öppet torgområde.

I samband med kvarterets nya byggnadsprojekt, samt vid reparationer och ändringar där byggandet påverkar förplatsen, skall en plan göras för torgområdets behandling.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Åtgärder rörande torgområdet bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Suojeltava, torimainen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemantielle avautuva aukio (Alvar Aallon luonnoksissa "piazza") tulee uudistettaessa säilyttää ja kunnostaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteiden mukaan.

Uudet pintamateriaalit, istutukset, kalusteet ja valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisella tavalla siten, että ne sovitetaan alkuperäiseen, suojellun rakennuksen ja ympäristön kokonaisuuteen.

Aukiolla sijaitsevat puut tulee säilyttää tai uudistaa.

Aluetta on hoidettava avoimena torialueena.

Pihasuunnitelma on laadittava korttelin uudisrakennushankkeiden yhteydessä sekä sellaisissa korjaus- ja muutoshankkeissa, joissa rakennustyöllä on vaikutusta torialueeseen.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Toria koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och utgöra en med omgivande byggnader samstämmig helhet vad gäller storlek, form, material, fönster- och dörröppningars placering, färgsättning och detaljeringsnivå. Byggnadernas gatufasader bör vara speciellt högklassiga.

AK-kvartersområde:

Vid byggnadens anslutning till den skyddade byggnaden samt vid utformningen av byggnaden i hörnet av Stationsvägen och Skillnadsvägen måste ägna särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbilden.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens takfotslinje.

Fasadmaterialen och färgsättningen i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmaterial. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna. Fasaderna på II-III våningarna rappas med 3-lagsrappning eller muras på plats, varvid fogarnas färg anpassa till teglets färg. I fasaden bör ljusa färgtoner användas. I den rappade fasadytan får elementfogar inte synas. IV våningens fasadmaterial bör avvika från II-III våningarnas fasadmaterial.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

På gatusidan bör balkongerna vara indragna. Utskjutande delar (<1,5m²) eller franska balkonger får byggas.

Ingångstak och därmed jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggrutan på tomten.

Parkeringsplatserna bör skiljas från vistelse- och lekomyrådena med låga staket eller planteringar.

Tomtens obebyggda delar, som inte används för lekomyråden eller för trafik, bör planteras med träd och buskar.

På AK-område får man, utöver den i detaljplanen markerade byggrätten, på varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överstiger 15 m².

Tekniska utrymmen, utrymmen för sophantering, befolkningskydd och därmed jämförbara utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen markerade byggrätten. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får inte placeras ovanom yttertak. Utrymmen för sophantering får placeras på byggnadsytan för garage eller biltak.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten med staket mot gatan.

A-kvartersområde:

I byggnadens gatuplan får placeras annan verksamhet än boende, förutsatt att verksamheten inte är störande för boendet.

Bilplatsernas antal:

-0,8 bp / bostad

-1 bp / 50 m² v-yta affärs- och kontorsutrymme

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee sopeutua miljööseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, aukotukseltaan, väriykseltään sekä detaljoinnin tasoltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katujulkisivujen on oltava erityisen korkeatasoiset.

AK-korttelialue:

Rakennuksen liittämiseen suojeltuun rakennukseen sekä rakennuksen muotoiluun Asemakadun ja Erottajankadun kulmauksessa on kiinnitettävä erityistä kaupunkikuvallista huomiota.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystäslinja on sovittava suojellun naapurirakennuksen räystäslinjaan.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi. II-III kerrosten julkisivut kolmikerrosrapataan tai muurataan paikalla, jolloin sauman väri tulee sovittaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä elementtisaumoja ei sallita. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista.

Kattomuotona on tasakatto tai loiva lapekatto.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa.

Sisääntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m².

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Jätehuollon tiloja saa sijoittaa autotalliin tai autokatoksen rakennusosalalle.

Tontin aitaaminen katua vasten ei ole sallittua.

A-korttelialue:

Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto


- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut __.__.20__, § __ i protokollet.

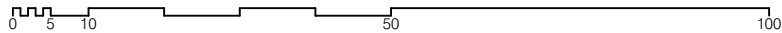
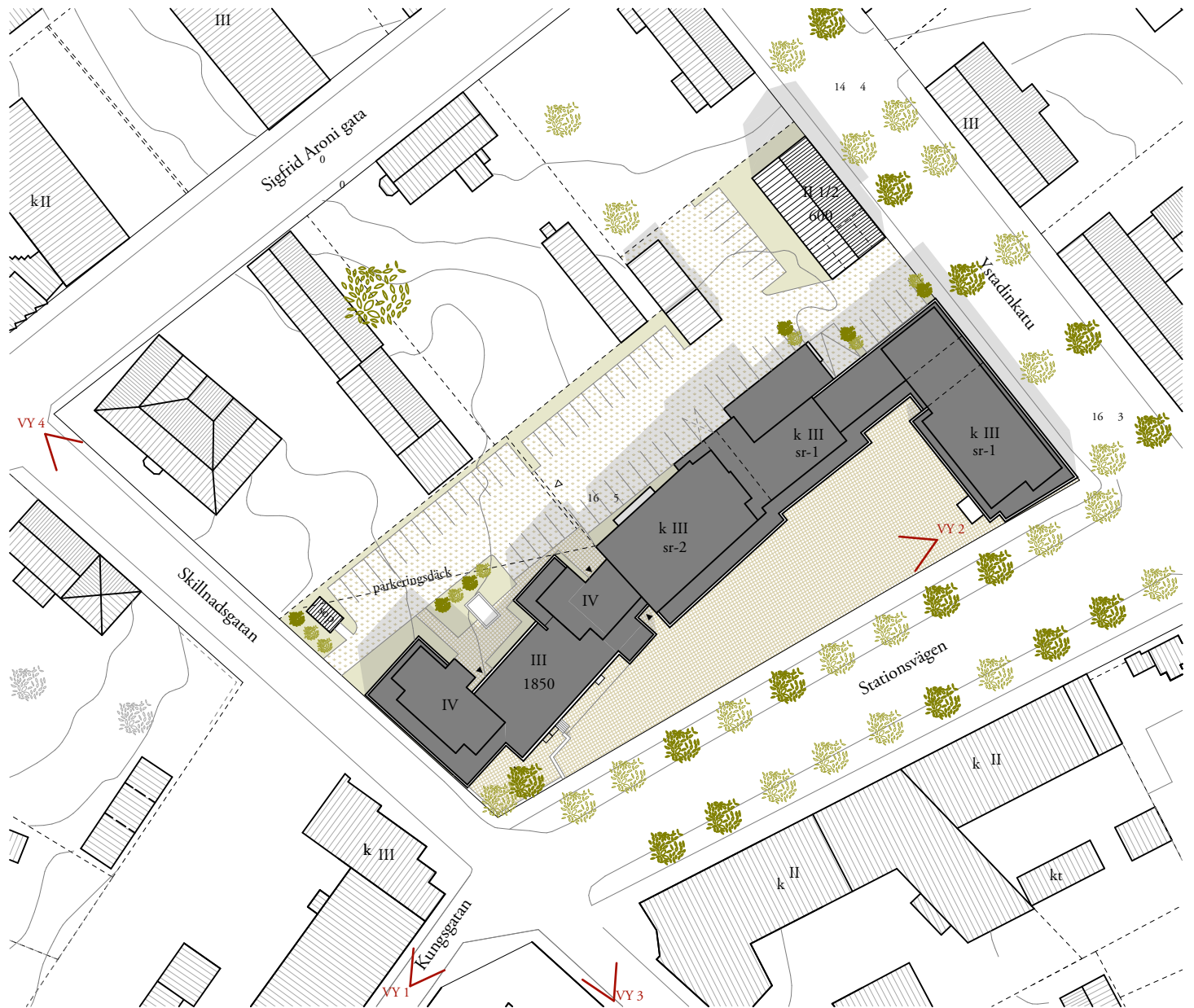
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	18-21			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	26-20	1.6.-30.6.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	26-20	16.4.2020		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	33-18	17.9.-17.10.2018		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	21-18	22.8.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	STATIONSVÄGEN 2 FÖRSLAG ASEMATIE 2 EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Arkkittehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	31.5.2021		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		RBG/625/10.02.03.01/2020 844/2016	7775	18-21

LIITE B3

Viitesuunnitelma



BOSTADS AB EKECENTER
 STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS
 REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA
 SITUATIONSPLAN - ASEMAPIIRROS 1:1000
 8.12.2020

ARKKITEHTITOIMISTO
KASPER JÄRNEFELT
 ARKITEKTBYRÅ OY/AB
 SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG
 TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



BOSTADS AB EKECENTER
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA
SNEDBILD FRÅN SÖDER - VIISTOKUVA ETELÄSTÄ
8.12.2020

ARKKITEHTITOIMISTO
KASPER JÄRNEFELT
ARKITEKTBYRÅ OY/AB
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



1. VY FRÅN KUNGSGATAN, FRÅN SYDVÄST - HAVAINNEKUVA KUNINKAANKADULTA LOUNAASTA



2. VY FRÅN TORGET, FRÅN NORDOST - HAVAINNEKUVA TORILTA KOILLISESTA

BOSTADS AB EKECENTER
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA
V Y A R - H A V A I N N E K U V I A
8.12.2020

ARKKITEHTITOIMISTO
KASPER JÄRNEFELT
ARKITEKTBYRÅ OY/AB
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



3. VY FRÅN SKILLNADSGATAN, FRÅN SÖDER - HAVAINNEKUVA EROTTAJANKADULTA ETELÄSTÄ



4. VY FRÅN SKILLNADSGATAN, FRÅN NORR - HAVAINNEKUVA EROTTAJANKADULTA POHJOISESTA

BOSTADS AB EKECENTER
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA
VYAR - HAVAINNEKUVIA
8.12.2020

ARKKITEHTITOIMISTO
KASPER JÄRNEFELT
ARKITEKTBYRÅ OY/AB
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

LIITE B4

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.06.2021
Kaavan nimi	Asematie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.05.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7775
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6582	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6582

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6582	100,0	5920	0,90	0,0000	430
A yhteensä	0,2628	39,9	2450	0,93	0,2628	2450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3954	60,1	3470	0,88	-0,2628	-2020
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6582	100,0	5920	0,90	0,0000	430
A yhteensä	0,2628	39,9	2450	0,93	0,2628	2450
A	0,0714	27,2	600	0,84	0,0714	600
AK	0,1914	72,8	1850	0,97	0,1914	1850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3954	60,1	3470	0,88	-0,2628	-2020
K	0,3954	100,0	3470	0,88	-0,2628	-2020
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						