



Asemakaavaehdotuksen selostus

30.8.2023

(koskee kaavakarttaa piir.nro. 17–23)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Tammiharju**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 1, 2, 3, 6–9 sekä kiinteistöjä 1:4 ja 1:9 ja katualuetta kaupunginosassa 8.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 11. kaupunginosassa korttelit 570–577, puisto-, lähivirkistys-, leikkipuisto-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- sekä katualueita. Sekä katualue 8. kaupunginosassa.

Kaavan laatija Kaavoitus

Kaava numero 7710

Vireilletulo Kuulutus 5.9.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 94
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 22.8.2018 § 109
Kaavaehdotus nro. 1
Kaavoituslautakunta 27.5.2020 § 75
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 28.10.2020 § 140
Kaavaehdotuksen nro.1 palautus käsittelyyn
StadstyrelseKaupunginhallitus 7.12.2020 § 432

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17,7 hehtaaria ja se sijaitsee Tammisaaren keskustan alueella; Dragsvikin varuskunta-alueen ja Flyetin asuinalueen välissä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tammiharju.

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella.

Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu monipuolisen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamutoksella selvitetään myös rakennusten suojelutarve.

Asumisen näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT	1
1.1. Kaava-alueen sijainti	1
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2. Asemakaavaehdotus	3
2.3. Asemakaavan toteutuminen.....	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1. Luonnonympäristö	4
3.1.2. Rakennettu ympäristö	5
3.1.3. Maanomistus	10
3.2. Suunnittelutilanne	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1. Tarve asemakaavan muutokselle.....	13
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	13
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1. Osalliset.....	13
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	14
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1. Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet.....	15
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5. Asemakaavaluonnos.....	16
5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN (EHDOTUS II) KUVAUS.....	18
5.1. Kaavan rakenne.....	18
5.1.1. Mitoitus	19
5.1.2. Palvelut.....	20
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3. Aluevaraukset.....	20
5.3.1. Korttelialueet.....	20
5.3.3. Katualueet.....	25
5.3.4. Pysäköintialueet.....	26
5.3.5. Luontoalueet	26
5.3.6. Muut alueet	26
5.3.7. Kaupunkikuvaan ja julkisivuihin liittyvät määräykset	27
5.3.8. Suojelukohteet.....	28
5.4. Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1. Yleiskaavallinen tarkastelu	29
5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.4 Muut vaikutukset	34
5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
5.6. Nimiö	36
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2. Toteutuksen ajoitus.....	36
6.3. Toteutuksen seuranta	36

7. YHTEYSTIEDOT	36
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:	36

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Liite 2. Ideasuunnitelma (viheralueet)

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Akukon Oy 2020: Tieliikennemeluselvitys. Tammiharju, Raasepori.
- Granström, Anna 2013: Inventeringsrapport, Ekåsen (växten). Yrkehögskolan Novia.
- Mikroliitti Oy 2008: Tammisaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäännösinventointi 2008.
- Pöyry CM Oy 2009: Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi. Rakennus- ja käyttöhistoria.
- Pöyry Environment Oy 2008: Luontoselvitys, Tammiharju-Dragsvikin asemakaava.
- Pöyry Environment Oy 2008: Inventering av kontaminerade marker i Ekåsen-området.
- Pöyry Environment Oy 2008: Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys.
- Silvestris naturinventering ab 2015: Ekåsen, Naturinventering 2014.
- Sitowise Oy 2019: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti.
- Sweco Ympäristö Oy 2014: Raasepori, Tammiharjun asemakaavan rakennettavuusselvitys.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos nro. 1 on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.
- Kaavaluonnos nro. 1 hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 28.10.2020
- Kaavaluonnos nro. 1 palautettiin käsittelyyn kaupunginhallituksessa 7.12.2020.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:
<http://www.raasepori.fi /kuulutukset>

2.2. Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu toimisto-, hallinto-, palvelu-, toimitila-, liike- ja asuinrakentamista sekä virkistys- ja suojelualueita Tammiharjun alueelle. Toiminnot on sijoitettu siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on huomioitu

kaavaratkaisussa. Ranta-alueet on varattu yleiseen virkistyskäyttöön ja luonnonsuojelualueiksi.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleiskuvaus

Tammiharjun alue on rakentunut vuosien 1912–1980 aikana ja siinä ilmentyy pala Suomen sairaala- ja varuskuntahistoriaa. Alue on toiminut pitkään ollut ulkopuolisilta suljettuna. Yksittäisten rakennusten käyttötarkoitus on muuttunut useaan otteeseen. Muutosten yhteydessä rakennuksia on korjattu ja sisätiloja muutettu kunkin aikakauden ihanteiden ja tarpeiden mukaan.

Merkittävimmit muutokset on tehty 1980-luvun jälkeen toteutettujen peruskorjausten yhteydessä. Korjausten takia mielisairaalan käytössä olevat rakennukset eivät juuri sisätiloiltaan poikkeavaastaavana ajankohtana peruskorjatuista rakennuksista.

Raaseporin kaupungintalo sekä suurin osa kaupungin virastotoiminnasta siirrettiin alueelle vuoden 2018 aikana. Toiminnan myötä paikoitusalueita on lisätty ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannettu alueen sisällä. Tämä on vaikuttanut puistoalueiden pienenemiseen. Alueen eteläosaan on rakennettu 2019–2020 kaksi palvelutaloyksikköä.

3.1.1. Luonnonympäristö

Entinen sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistoja. Puistoissa on yksittäisiä vanhoja jalopuita, kuten tammia ja vaahteroita.

Entinen sairaala-alue koostuu pääosin rakennetusta ympäristöä, jossa viheralueet koostuvat pääosin puistoista. Puistojen puut ovat pääosin mäntyjä ja koivuja, muutamia jalopuita, kuten tammia ja vaahteroita löytyy myös.

Rakennetun ympäristön eteläpuolella on vanhaa, umpeen kasvavaa niittyaluetta. Ainakin osa niittymäisestä alueesta on saattanut olla puutarhakäytössä. Niityn eteläpuoleinen alue on kosteaa tervalepikkoa, joka on suojeltu luonnonsuojelulain luontotyypinä.

Entisen sairaala-alueen länsireuna on villiintynyttä puutarhaa; kasvillisuus on rehevää ja vanhoja puutarhalajeja esiintyy yleisesti. Kävelytien pohjoisosa on harvahkoa lehtomaisen kankaan sekametsää.

Pohjavesi

Osa kaava-alueesta sijaitsee Björknäsin pohjavesialueella. Alla esitetyt arviot kaava-alueella sijaitsevasta pohjavesialueesta perustuvat Geologian tutkimuskeskuksen geologiseen rakenneselvitykseen.

Björknäsin pohjavesialue ulottuu kapeana selänteinä Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen, jossa sitä rajaa Ekerön pohjavesialue. Etelässä pohjavesialueen ja meren väliin jää kosteikkoalue. Akviferityyppinä Björknäs on antikliininen (purkava) reunamuodostuma. Kaava-alueelta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti Björknäsin vedenottamoita.

Björknäsin pohjavesialueen kallioperä koostuu graniitista. Dragsvikin alapuolella ruhjeen maakerrosten paksuus on jopa yli 60 metriä, ja yleisesti 20–50 metriä. Maa-aines on ruhjeessa

vaihtelevaa, pääosin hienoa hiekkaa, jossa esiintyy sora- ja hienoaineksen välikerroksia. Hienohiekkakerroksen alapuolella esiintyy soraa.

Pohjaveden korkeustasoksi kaava-alueella arvioidaan noin 5–7,5 metriä mpy. Maanpinnan ja pohjaveden etäisyyden arvioidaan vaihtelevan kaava-alueen eteläosan muutamasta metristä pohjoisosien yli kymmeneen metriin (Raaseporintiehen rajautuvat alueet).

Luonnonsuojelu

Ranta-alueella sijaitsevat Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414). Aluekokonaisuus sisältyy valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueen länsireunalla on HUS työntekijöiden käyttöön rakennettu pienkerrostalo. Rakennuksessa on 9 asuntoa.

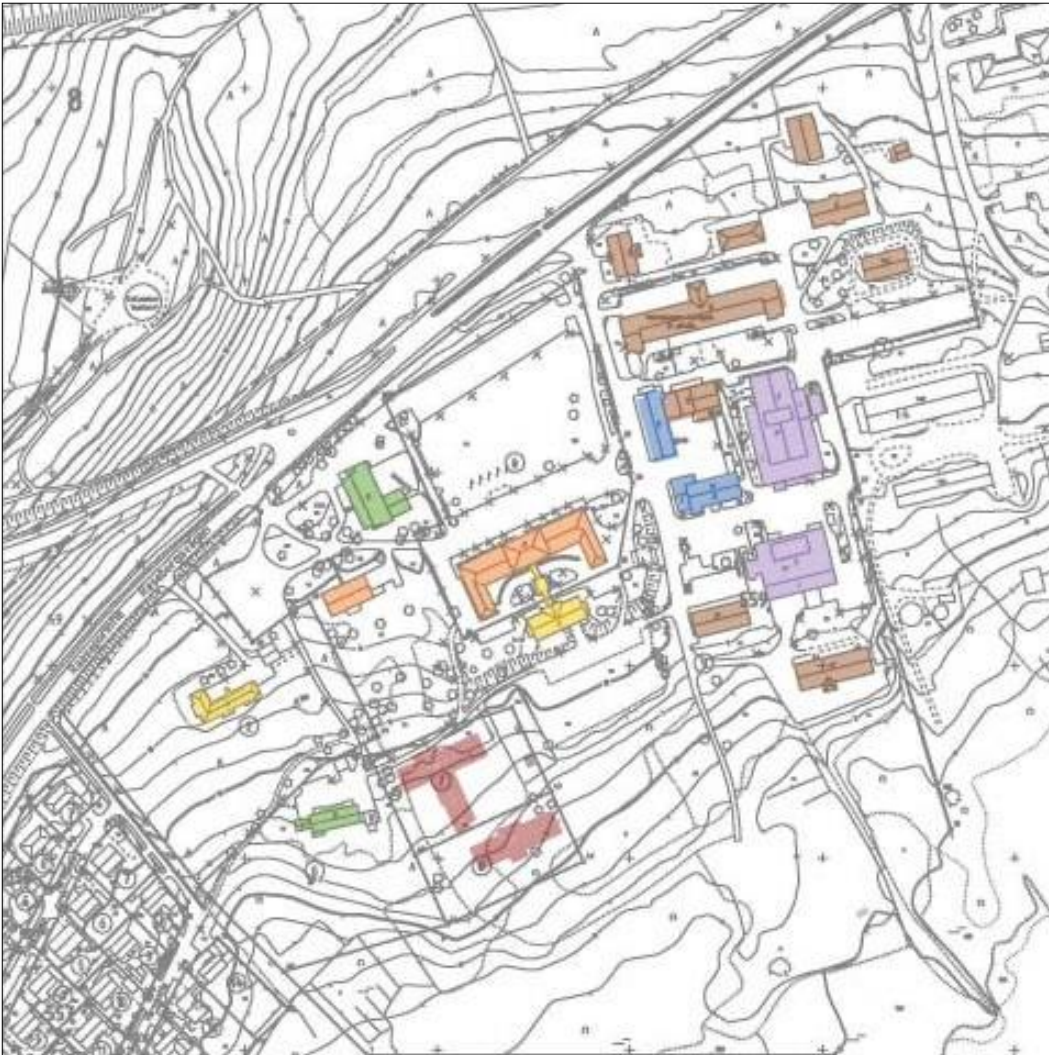
Yhdyskuntarakenne

Tammiharjun alue sijaitsee Tammisaaren taajaman itäosassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä.

Alue on ollut aiemmin mielisairaalatoiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Alue on osittain hyvin väljästi rakentunutta ja puistomaista. Kaava-alueen itäosa on tiiviimmin rakennettua ja siellä sijaitsee rakennuksia, jotka ovat olleet alueen sairaalatoiminnan kannalta tärkeitä: entiset leipomo ja sikala sekä lämpölaitoksia.

Kaupunkikuva

Dragsvikin kasarmialueeseen liittyy siitä 1920-luvulla erotettu Tammiharjun sairaalan alue, jossa on parikymmentä 1910–1970-luvun rakennusta. Vanhimmat rakennukset ovat tiilisiä kasarmirakennuksia. Aluksi entinen tykistökasarmi toimi sairaalana ja muut rakennukset olivat huolto- ja asuinkäytössä. Arkkitehti Axel Mörne suunnitteli 1920-luvun lopulla kolmikerroksisen piirimielisairaalan päärakennuksen. Hallintorakennus ja henkilökunnan asuntoja alueelle on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla. Uusimpia sairaalan toimintaan liittyviä rakennuksia ovat ruokala ja pesula. 2019–2020 päärakennuksen lounaispuolelle rakennettiin yksikerroksiset



Kuva 2. Rakennusten valmistumisen ajankohdat. Merkintöjen selitys alla.

Rakennusten valmistuminen

1912–13	
1930 - luku	
1950 - luku	
1960 - luku	
1970 - luku	
1986–1992	
2020-	



Kuva 3. Vanha opaskartta Tammiharjun sairaala-alueelta.

Tammiharjun sairaalan ja Dragsvikin varuskunnan alueiden kaupunkikuvallista merkitystä korostaa alueiden käyttöhistorian eheys, mikä on jättänyt merkkinsä alueen rakennuskantaan ja miljööseen. Molemmat alueet ovat olleet käytännössä katsoen lähes koko historiansa ajan samojen pääkäyttäjien (puolustusvoimat ja mielisairaala) hallinnassa, minkä takia alueiden keskeiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa.



Kuva 4. Vanha kartta Tammiharjun sairaala-alueesta.

Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvityksessä nostetaan esille mm. kookas puusto ja avoimet nurmikentät. Sairaalan pääsisäänkäynnin edustan puisto sekä sen rannan puoleiset viheralueet ovat myös tärkeä osa sairaalaympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Sairaalan alueella on luultavasti ollut sen historian vaiheissa enemmän istutuksia, jotka ovat ajan mittaa kadonneet.



Kuva 5. Vanha tammi suojelumerkinnällä, päärakennuksen eteläpuolella.



Kuva 6. Tammiharjun päärakennuksen pohjoispuolen avoin nurmikenttä



Kuva 7. Tammiharjun alueen vanhaa vaalittavaa puustoa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Entinen mielisairaalan päärakennus on muutettu Raaseporin kaupungin virastorakennukseksi poikkeusluvalla vuonna 2018. Kaava-alueella toimivat tällä hetkellä kaupungin virastotoiminnan lisäksi mm. myös päiväkotit, kuntouttava työtoiminta, varuskunnan terveysasema ja pesula. Toimisto- ja virastotoiminta työllistää noin 200 henkilöä alueella. Suomenkielinen päiväkotit on toiminut ent. miehistökasarmissa (sr-1(10)) n. 8 vuotta. Päiväkotit palvelee koko Tammisaaren alueen suomenkielistä varhaiskasvatusta. Koko sr-1(10) -talon alakerta on päiväkodin käytössä. Päiväkodissa on noin 20 työntekijää.

Virkistys

Sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistomaisesti toteutettuja.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Raaseporintielle, jonne on kolme liittymää. Alueen sisällä on olemassa liikenneverkosto. Osa ajoteistä on kapeita ja päällystämättömiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Dragsvikin kasarmialue. Alue on Suomen merkittävimpiä 1910-luvun kasarmialueita, missä venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet ovat säilyneet hyvin. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Raaseporintie on vilkasliikenteinen pääkatu, josta kantautuu liikennemelua alueelle. Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Ruokalarakennuksen edustalla, rannan puolelle on tehty pilaantuneiden maiden selvitys, jossa on todettu, että maaperässä todettiin Vna:n 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välillä olevia elohopea- ja arseenipitoisuuksia. Elohopeaa todettiin maa-aineksessa, jossa esiintyi myös tiiliä. Arseenia todettiin siiltisessä savimaassa, joten se voi olla luontaista alkuperää. Haitta-aineet eivät rajoita alueelle suunniteltua maankäyttöä. Mikäli maa-ainesta kaivetaan tutkimuspisteiden kohdilla, kaivumassojen elohopea- ja arseenipitoisuudet suositellaan tarkastettavaksi. Mikäli kaivumassojen pitoisuudet ylittävät edelleen kynnysarvotasot, tulee kaivettu maa-aines ohjata luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Pesula on kansalliseen mahdollisesti pilaantuneiden maiden rekisteriin merkitty kohde. MATTI-rekisterimerkintä todennäköisesti aiheuttaa maaperä- ja pohjavesitutkimustarpeen ympäristöviranomaisten puolelta nykyisen pesulan alueella, mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu eikä maaperän tilasta ole aikaisempaa tutkimustietoa. Jos maankäyttö säilyy entisellään, ei tutkimukselle ole välitöntä tarvetta.

3.1.3. Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistöt 403-1-9, 11-559-4, -5, -6, -7 ja -8. Suomen valtio omistaa kiinteistön 403-1-4. HUS omistaa kiinteistön 11-559-2.

3.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

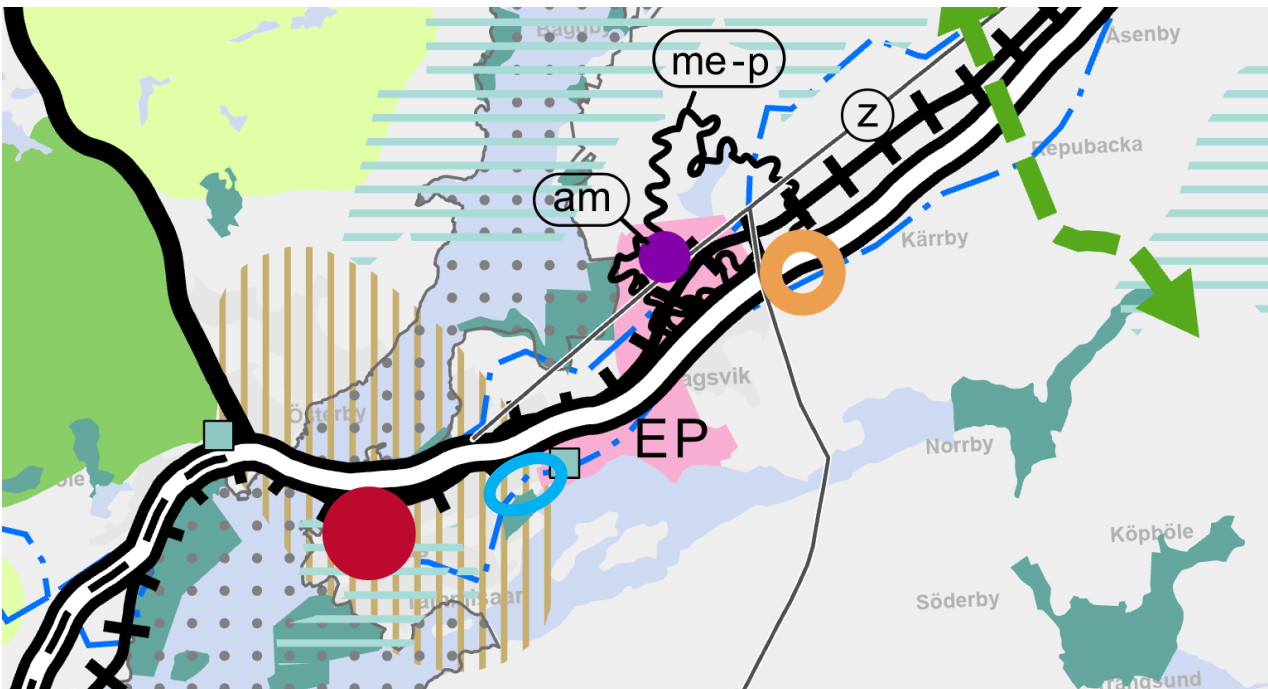
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä, että alueiden kehittämisestä niiden ominaisuutensa ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuutensa ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Kaava-alue on osa Dragsvikin kasarnit RKY-alueetta.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Nuusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty kaupunkitoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen kannalta tärkeäksi alueeksi ja osittain pohjavesialueeksi. Flyetin tervaleppäalue on merkitty suojelualueeksi.



Kuva 8. Asemakaava-alue Uusimaa kaavassa turkoosilla ovaalilla.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja.

Asemakaava

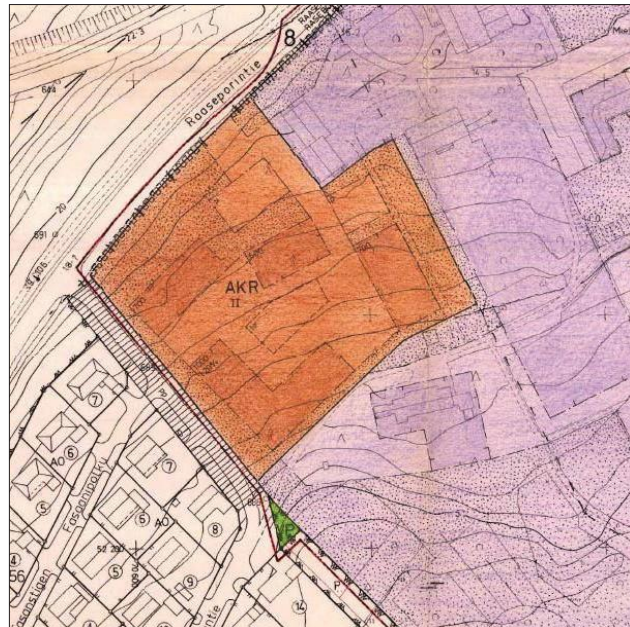
Sairaalan alueen asemakaava 572–65 on saanut lainvoiman 22.9.1992. Asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Alueen rakennusoikeus on 35 000 m² neljänä kerroksena. Eteläosassa on vesialue (W). Tontilla 2 voimassa oleva asemakaava 412–55 on saanut lainvoiman 20.11.1985. Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m². Asemakaava 530-49, joka kattaa osan Flyetin alueesta, korttelit 556-558 ja niihin kuuluvat puisto- ja katualueet, on saanut lainvoiman 4.10.1982.

Kiinteistön 710–11–558–14 ja 710–11–559–6 väliin jäävällä puistoalueella on voimassa asemakaava

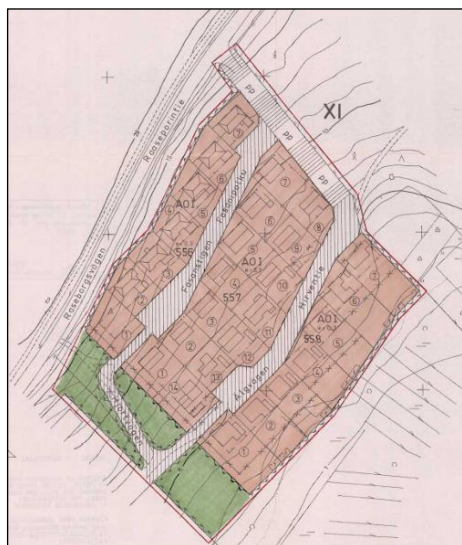
214–33, joka on saanut lainvoiman 29.11.1971. Alue on osoitettu puistoksi (P).



Kuva 10. Voimassa oleva asemakaava 572–65.



Kuva 9. Voimassa oleva asemakaava 412–55.



Kuva 11. Voimassa oleva asemakaava 530–49.

Muut suunnitelmat

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja tullut voimaan 5.7.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Tarve asemakaavan muutokselle

Tammiharjun alue erotettiin vuonna 1921 Dragsvikin kasarmialueesta. Se oli tarkoitettu Uudenmaan ja Turunmaan ruotsin- ja kaksikielisten kuntien piirimielisairaalaan varten. Alueella on tämän jälkeen ollut keskeinen osuus Länsi-Uudenmaan mielenterveyspotilaiden hoidossa. Toiminta on kuitenkin vuosien aikana vähentynyt, koska kunnat hoitavat potilaansa itse. Raaseporin kaupunki osti alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS).

Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle. Nykyinen toiminta alueella ei vastaa voimassa olevan kaavan osoittamaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta.

Kaava-alueen läntisen reunan tontilla 2 on vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat suurimmaksi osaksi toteuttamatta. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin mukaan huolehtia siitä, että asemakaavat ovat ajankohtaisia ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin muuttamaan vanhentuneita asemakaavoja. Täten on perusteltua ottaa tämä tontti mukaan kaavamuutokseen.

PP-alue (kävely- ja pyöräliikenteelle varattu katualue) ja pihakatu (Hirventie, Kauriintie ja Hirvipolku) jotka sijaitsevat kaavamuutoksen luonnosvaiheessa määritellyn alueen lounaispuolella, on nyt sisällytetty kaavamuutoksen kokonaisalueeseen. Todettiin että oli tarve päivittää alueen pääkäyttöä nykykäytön mukaiseksi sekä laajentaa Hirventietä Tammiharjun kujalle asti.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana

saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavan osallisia ovat ainakin:

Viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Puolustusvoimat

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Tammisaaren energia
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS)
- Raaseporin luonto ry
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

Kaavaehdotus nro. 1 on ollut nähtävillä MRL 65 § ja MRL 27 § mukaisesti 3.8 -1.9.2020. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja huomautukset käsiteltiin kaupunginhallituksessa hyväksyntäkäsittelyssä ja kaavaehdotus nro. 1 palautettiin valmisteluun 7.12.2020.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. alueen rakennusten ja luonteen säilyttäminen.

Kaavaehdotuksessa suurin osa alueen rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi.

Asemakaavoilla ei lähtökohtaisesti suojella rakennusten sisätiloja, joten kaavaehdotuksen suojelumerkinnot koskevat rakennusten ulkoasua. Rakentamistapamääräykset on viety kaavan yleismääräyksiin ja uudisrakennusten sijoittamista ohjataan tiukoilla rakennusaloilla. Keskeisimmät viheralueet on tunnistettu ja osoitettu ehdotuksessa puistoiksi tai istutettaviksi alueiksi.

Liikenneverkoston parantamisen osalta on tunnistettu muun muassa tarve parantaa yhteyttä Raaseporintien ja Tammiharjun kujan välillä. On myös tunnistettutarve laajentaa Hirventie

Tammiharjun kujalle asti ja muuttaa Kauriintien pääty ja osa Hirvipolusta pihakaduksi.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin toimenpideohjelmassa talouden tasapainottamiseksi on todettu, että Tammiharjun alueen potentiaali asuntorakentamiselle tulee inventoida. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalisen toiminnan ja terveydenhuollon rakentamisen korttelialueeksi, mikä ei mahdollista asuntorakentamista.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu elävä monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.

Asumisen näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Kaupunki on laatinut 2019 palveluverkkoselvityksen, jossa on keskitytty erityisesti siihen, missä palvelut sijaitsevat sekä miten palvelut ja niiden tarve kehittyvät. Tammisaarella Sjukvårdskolanin kiinteistöön keskitetään sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut, perhekeskuspalvelut; neuvola ja perhetyö sekä ikääntyneiden palvelut; kotihoito, päivätoiminta ja seniorineuvonta. Ikääntyneille suunnattuja esteettömiä vuokratiloja sekä tehostetun asumispalvelun yksiköitä toteutetaan Tammisaaren keskustaan.

Kaupungin palveluista Tammiharjun alueelle on tavoitteena keskittää hallinto- ja virastotoimintaa, työllisyyspalveluita, sekä Tammisaaren alueen suomenkielinen päivähoito.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta. Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) sekä lisäksi pohjavesialueeksi. Flyetin tervaleppäkorpi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Maakuntakaavassa annetaan seuraavia suunnittelumääräyksiä:

Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily ja

jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen.

RKY-alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Pohjavesialuetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään rakennusten suojelutarve sekä alueen kaupunkikuvan kannalta arvokkaat viheralueet.

Rannassa sijaitsee luonnonsuojelualue, LTA010414 Flyetin tervaleppäkorpi. Kaavan tavoitteena on turvata luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

Raaseporintie on vilkaisliikenteinen pääkatu. Tavoitteena on vähentää liikennemelua asumiseen osoitetuilla korttelialueilla rakennusten massoittelemalla ja sijoittelun avulla.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

HUS ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa työsuhteasuntoja työntekijöilleen.

Lisärakentamistarvetta työsuhteasunnoille ei nykytilanteessa ole. Tavoitteena on tontin 710-11-559-2 kehittäminen niin, että erimuotoinen asuminen on mahdollista.

Mäntykodon lastentarhanjohtajan kanssa käydyn keskustelun perusteella päiväkodin nykyiset tilat vastaavat erittäin hyvin varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Myös piha-alue on riittävä. Metsäiselle lähiulkoilualueelle olisi kuitenkin tarvetta. Alueella voisi olla pieni pallokenttä (nurmi/tekonurmi), jota voisi käyttää talvella luistinratana.

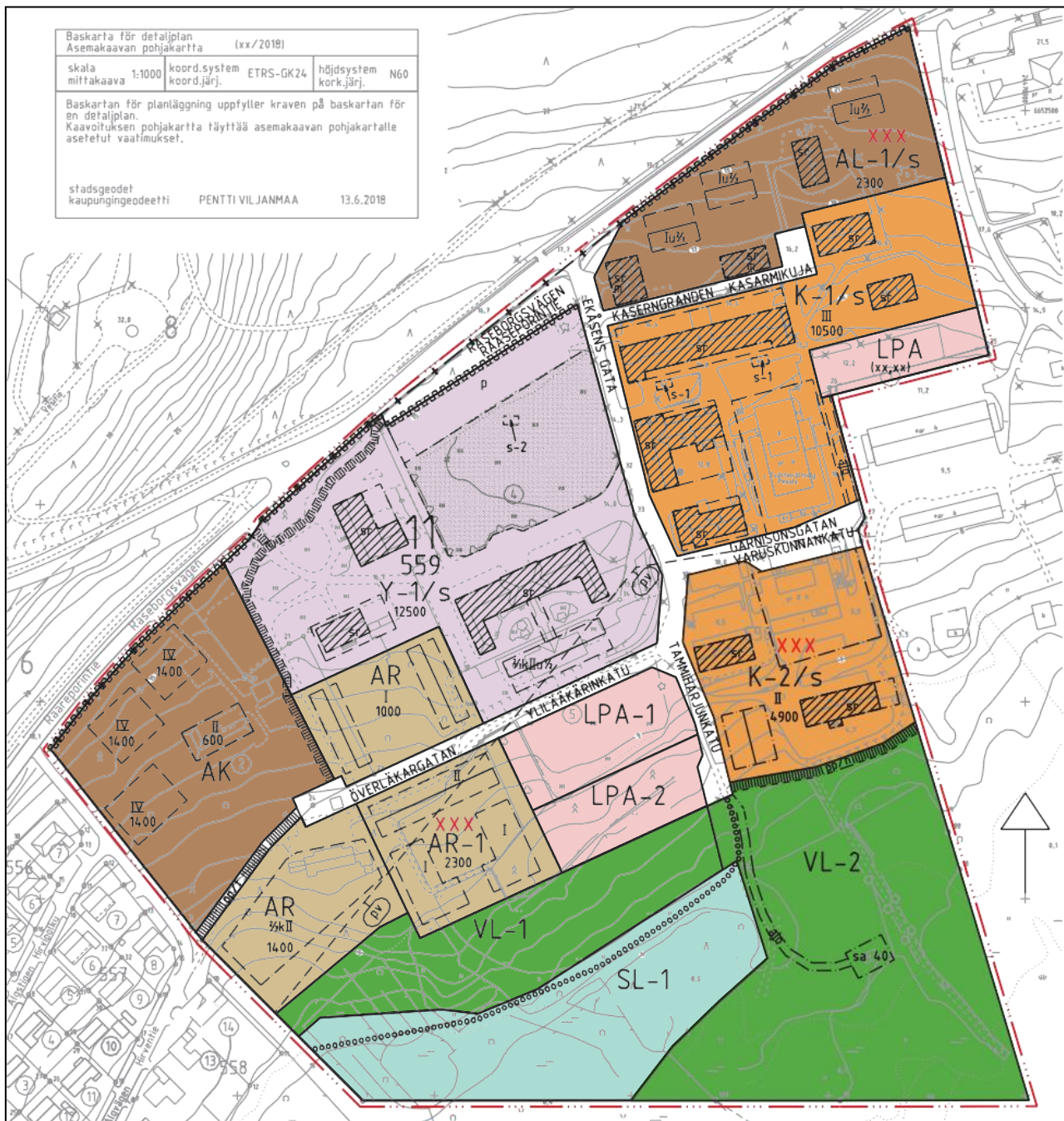
Alueella (kortteli 575, merkitty KTY/s/pv) toimii pesula. Pesulan toiminnan kannalta nykyisten lastauslaitureiden käytön tulee voida jatkua.

4.5. Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018.

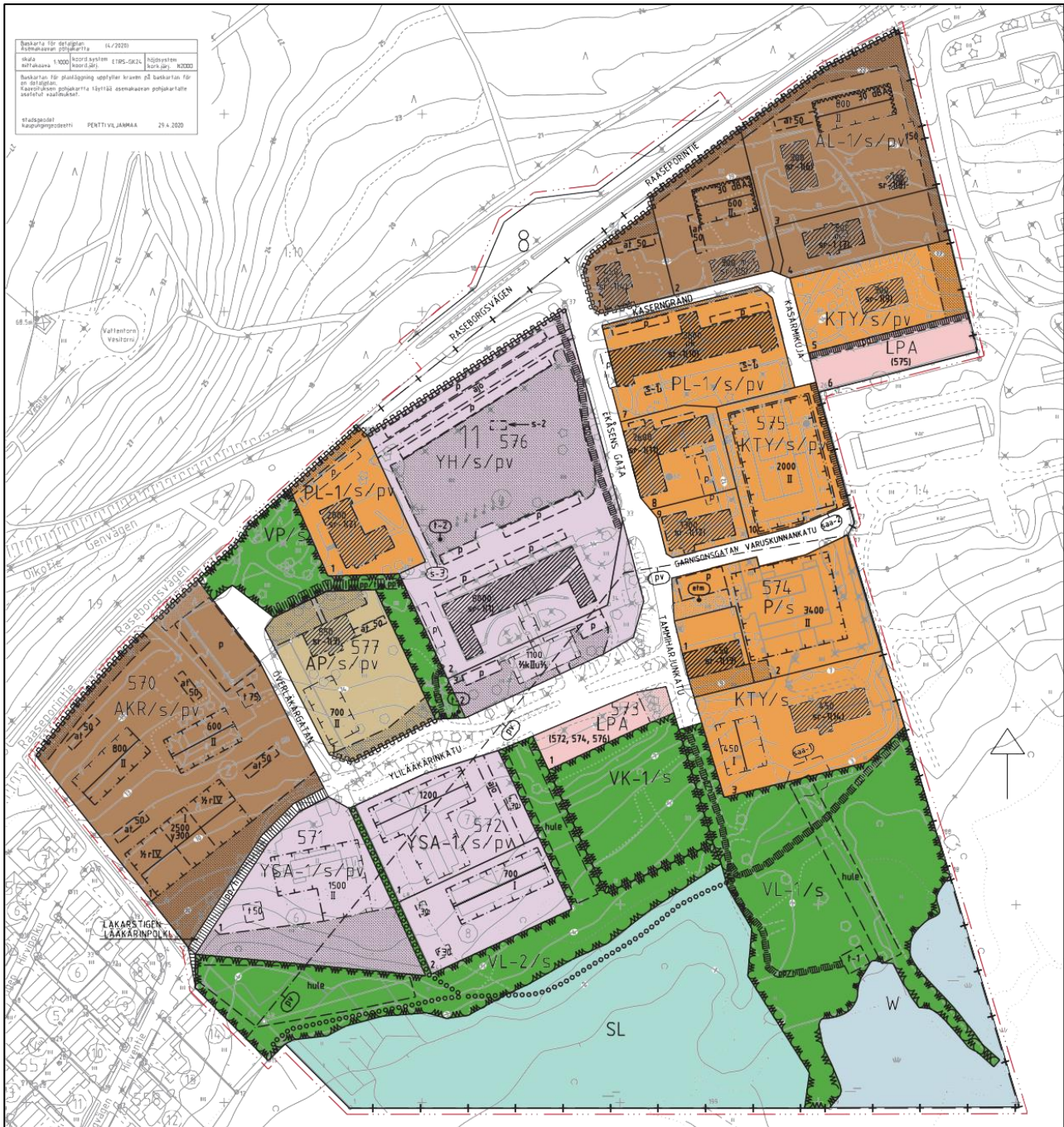
Kaavaluonnoksessa

alueelle osoitettiin katuverkko ja korttelialueiden käyttötarkoitukset yksilöitiin huomioiden niillä sijaitsevien rakennusten nykyinen käyttö tai potentiaalinen käyttö (mahdollisuudet tehdä muutoksia rakennuksiin).



Kuva 12. Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta, piir.nro 29-18.

Kaavaehdotus nro. 1 on ollut nähtävillä MRL 65 § ja MRL 27 § mukaisesti 3.8 -1.9.2020. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja huomautukset käsiteltiin kaupunginhallituksessa hyväksyntäkäsittelyssä ja kaavaehdotus nro. 1 palautettiin valmisteluun 7.12.2020.



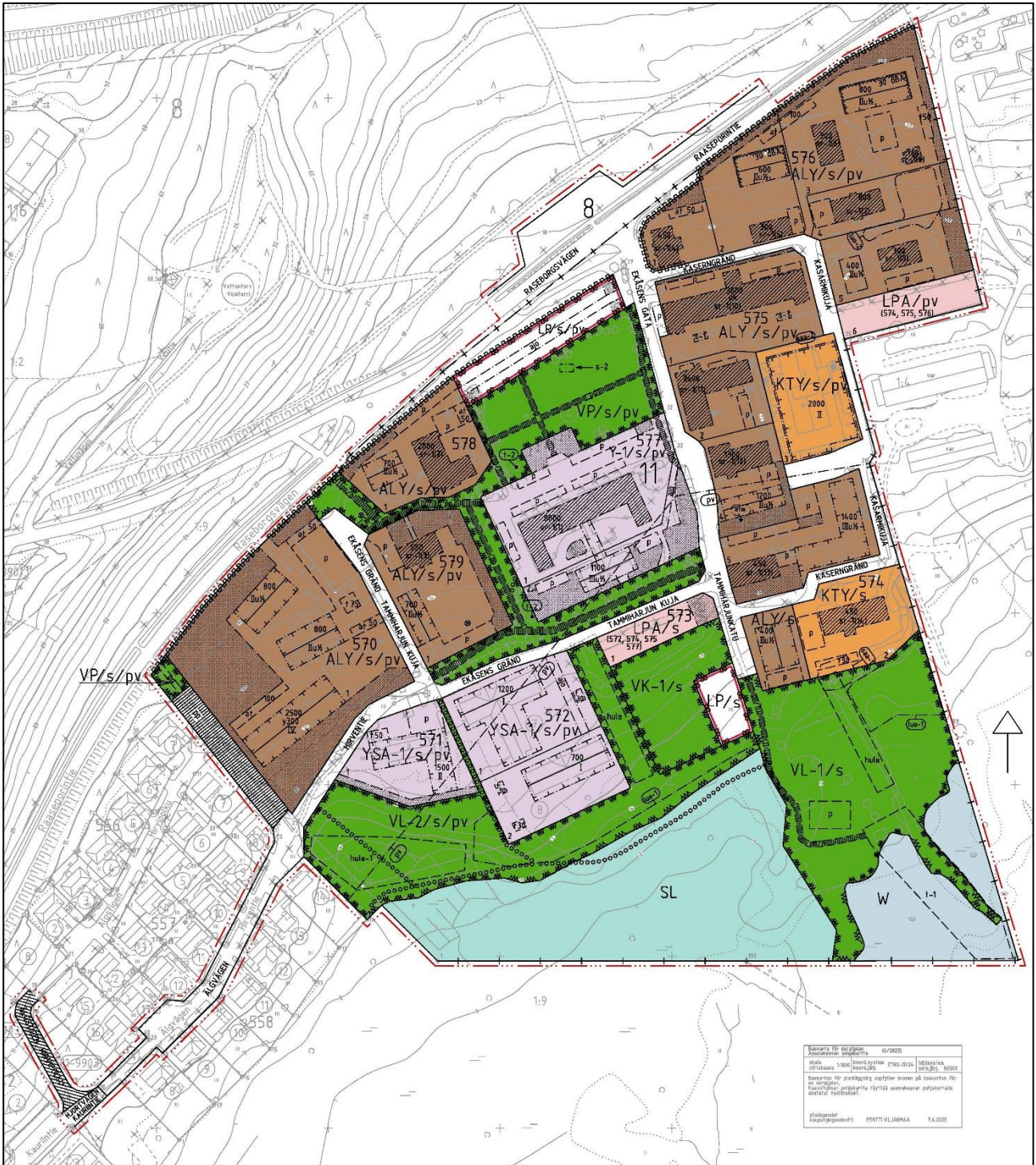
Kuva 13. Ote kaavaehdotuksesta nro. 1, piir. nro. 23–20.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN (EHDOTUS II) KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Uuden kaavaehdotuksen katuverkko perustuu sekä olemassa oleviin että uusiin tieyhteyksiin alueella. Korttelialueiden käyttötarkoitukset on muodostettu alueella sijaitsevien rakennusten nykyisen käytön tai arvioidun potentiaalisen käytön perusteella. Julkinen hallinto ja siihen liittyvä toiminta on alueella keskeisessä roolissa. Aluetta on kehitetty versiossa kaksi siten, että alueella mahdollistetaan enemmän asumista ja vaihtelevaa toimintaa. (eri käyttötarkoitukset sekä alueen

ympäri vuorokautinen käyttö), mikä puolestaan tarjoaa enemmän mahdollisuuksia palvelujen kehittämiseen.



Kuva 14. Ote asemakaavaehdotuksesta nro. 2, piir. nro 17–23.

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevissa asemakaavoissa n. 14 ha suuruiselle YS-korttelialueelle on osoitettu 35 000 k-m² ja 1,42 ha suuruiselle asuinrakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AKR) korttelialueelle 3 000 k-m².

Kaavaehdotuksen mitoitus:

Alue	Pinta-ala (ha)	Rak.oik. kem
ALY- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue	5,29	2 1275
YSA - Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue	1,03	3540
KTY - Toimitilarakennusten korttelialue	0,64	2450
Y-1 - Yleisten rakennusten korttelialue	0,94	9100
VL, VP ja VK - Virkistysalueet	3,86	0
SL - Luonnonsuojelualue	1,68	0
W - Vesialue	0,60	0
LPA - Autopaikkojen korttelialue	0,29	0
LP -Yleinen pysäköintialue	0,31	0
Gator	2,13	0
Yhteensä	16,77	36 365

Mitoitus on esitetty liitteessä 3 Asemakaavan seurantalomake.

Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle on osoitettu yhteensä maksimissaan 21 275 k-m². Asukkaita alueelle tulisi maksimissaan noin 250 (1 as./85 k-m²). Lisäksi sosiaalitoimen ja terveydenhuollon korttelialueille (YSA-1) voidaan sijoittaa arviolta 50 palveluasuntoa. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien rakennusten koosta ja asuntojakaumasta.

Työpaikkoja alueella arvioidaan olevan kaavan toteuduttua yhteensä 250–300, joista valtaosa on kaupungin omia virasto- ja hallintopalveluita.

5.1.2. Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijoittuvat vajaan kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Keskustan palveluihin matkaa on n. 3 km.

Kaava-alueelle sijoittuu julkisen hallinnon lisäksi suomenkielinen päiväkotiki sekä ruokalatoimintaa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Keskeisimmät puistoalueet säilytetään ja lähes kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Ranta osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

ALY

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleiste rakennusten lkorttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta sulautuvat kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / ympäristössä historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin / rakennuksiin, jotka ovat

tärkeitä kaupunkikuvan kannalta. Pohjoisessa ALY/s korttelit 570, 578 ja 576 rajaavat Raaseborginvägen. Lisäksi Korttelialueille 579, 575 ja 574 on osoitettu ALY/s-nimitys.



Kuva 16. Nykyinen asuintalo korttelissa 570.



Kuva 15. Entinen taloustoimisto, sr-1(2).

Korttelialueella 570 on tällä hetkellä kaksikerroksinen asuinrakennus. Nykyisen asuinrakennuksen parina Raaseporintien läheisyyteen on varattu enintään kaksikerroksisen (800 neliömetrin) rakennuksen rakennusalue. Uuden kaksikerroksisen rakennuksen sijaintia on tarkennettu uudessa kaavaehdotuksessa (versio 2), jotta asuinalueen ja Raaseporintien välinen metsäympäristö säilyy paremmin. Korttelin eteläosassa on rakennusalue enintään nelikerroksiselle (2500 k-m²) kerrostalolle. Kerrostalossa on 300 k-m² kerrosala, jota voidaan käyttää sosiaaliseen toimintaan ja terveydenhuoltoon. Vanhainkoti tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennuskorttelialueelle, vaikka suunnitelmasta siihen puuttuu merkintä. Sisäänkäynti kortteliin on Tammiharjun kujan kautta.

Korttelialueella 578, nykyisen suojatun rakennuksen (sr-1(2)) viereen on varattu 700 m² rakennusoikeutta. Sisäänkäynti kortteliin on Raaseporintien vierestä LP-alueen kautta.

Korttelialueella 579 on tällä hetkellä entinen ylilääkärin asunto (sr-1(13)), jossa on tällä hetkellä tiloja Eteläkärjen ympäristöterveydelle ja koululle. Toiminta on tarkoitus siirtää uusiin tiloihin, jolloin entinen ylilääkärin asuinrakennus vapautuu asuinkäyttöön. Rakennuksen parina korttelialueen länsiosaan on osoitettu uusi rakennusala (700 k-m²). Korttelin rakennusten harva sijoitus mahdollistaa alueen puustomaisen luonteen säilyttämisen.



Kuva 17. Entinen yllääkäriasunto, sr-1(3).

Korttelialueella 576 sijaitsee neljä entistä punatiilistä kasarmirakennusta 1900-luvun alusta sekä samalta ajalta peräisin oleva talousrakennus (sr-1(4–7)). Viime vuosina rakennuksia on käytetty toimistoina. Korttelialue 576 muodostaa oman yhtenäisen kokonaisuuden ja poikkeaa Tammiharjun alueen muusta rakenteesta kaupunkikuvan ja mittakaavan osalta. Alueelle osoitetaan kolme kaksikerroksista rakennuspaikkaa: 600 k-m² ja 800 k-m² lähellä Raaseporintietä, sekä 400 k-m² korttelin eteläosassa. Ehdotettu sijainti uusille rakennuksille Raaseporintien vieressä vähentää liikenteen meluvaikutuksia ja täyttää siten piha-alueen melutaso suositusarvot hallituksen päätöksen mukaisesti. Meluselvityksen mukaan, liikenteen melun eristys ulkoseiniin, ikkunoihin ja muihin rakenteisiin on oltava vähintään 30 dBA rakennusten itä-, pohjois- ja länsisivuilla. Talousrakennusten sijainti on suuntaa antava. Ehdotettujen sijaintien avulla saavutetaan piha-alueita, jotka ovat erittäin hyvin suojattuja melulta.



Kuva 18. Entiset kasarmirakennukset korttelissa 576.

Korttelin 575:n entisessä henkilöstökasarmissa (sr-1(10)), sijaitsee suomenkielinen päiväkotiki Mäntykoto ja varuskunnan terveysasemarakennus. Rakennuksessa oli ennen vanhusten vuodeosasto. Entisessä pesularakennuksessa (sr-1(11)) on kuntouttavaa työtoimintaa ja kotihoidon toimistotiloja.



Kuva 20. Entinen miehistökasarmi, sr-1(10).



Kuva 19. Entinen Kosthålli ja pesula sr-1(11).

Korttelialueen 575 keskiosassa on entinen lämpölaitos (sr-1(12)), joka on edustava rakennus 1960-luvulta, ja entisen lämpölaitoksen eteläpuolella entinen leipomo (sr-1(13)) joka on rakennettuvuosiina 1912–1913 ja on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Entiselle lämpökeskukselle osoitetaan uusi rakennusoikeus kahdessa kerroksessa 1200 k-m² ja entisen

leipomon viereen rakennusoikeus 1400 k-m² kolmessa kerroksessa (+ullakkotila). Uuden rakennusoikeuden tarkoituksena on kannustaa olemassa olevien rakennusten uuteen käyttöön sekä mahdollistaa seka- ja/tai asuntorakentamisen, esimerkiksi rivitaloasuntojen,



Kuva 22. Entinen Kosthålli sr-1(11) ja lämpökeskus sr-1(12).



Kuva 23. Entinen leipomo, sr-1(13).



Kuva 21. Ruokalarakennus (J-talo).

kehittäminen. Korttelialueen 575 kaakkoiskulmassa on nykyään ruokalarakennus (J-talo). Rakennusta ei ole suojeltu. Ruokalarakennus voidaan purkaa ja tilalle rakennetaan uusi 1400 m² kolme kerrosta + 1/2 ullakkokerros.

Näiden lisäksi ALY/s-alueella, korttelialueella 574 on tontti 400 neliömetrin lisärakennukselle.

Y-1

Julkisten rakennusten korttelialue. Korttelin pinta-alasta enintään kolmasosa saa olla asuin-, liike- ja toimistotiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia hallinnollista ja julkista toimintaa varten. Korttelialue on kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja historiallisesti Ekäsenin keskeisin osa-alue. Korttelialue sisältää entisen psykiatrisen sairaalan pää- ja lisärakennuksen. Rakennukset ovat Raaseporin kaupungin käytössä; päärakennus on toiminut kaupungintalona vuodesta 2018, lisärakennuksessa on sosiaali- ja terveysalan toimintaterapiaa sekä lapsi- ja perhepalveluita. Lisärakennuksen toiminta on tarkoitus siirtää jatkossa Sairaanhoidokoulun kiinteistöön.



Kuva 25. Päärakennuksen lisärakennus.



Kuva 24. Päärakennuksen sr-1(1) sisäpiha.



Kuva 27. Lääkärien entinen paritalo.



Kuva 26. Uudisrakennukset korttelissa 572.

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista. Kortteleiden kerrosalan saa käyttää kokonaisuudessaan tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

Kortteliin 572 on rakenteilla kaksi mielenterveyskuntoutujien asumispalvelurakennusta. Rakennuksille myönnettiin poikkeamislupa voimassa olevan asemakaavan rakennusalaista syksyllä 2019. Haetun rakentamisen katsottiin noudattavan kaavaluonnoksen henkeä;

rakennuksiin tulee rivitalotyypistä tuettua palveluasumista. Rakennukset ovat yksikerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan vaaleaa rappausta. Ne sopivat hyvin RKY-alueelle. Korttelissa 571 on mahdollista rakentaa lisäsiipi nykyiseen rakennukseen tai korvata se kokonaan uudella rakennuksella. Korttelin eteläosa on rakennettavuudeltaan huono ja lisäksi maastonmuodoiltaan jyrkähkö. Nykyisen rakennuksen alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Korttelit 571 ja 572 muodostavat yhdessä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan kokonaisuuden kaava-alueen lounaisosaan.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. KTY-korttelialueita on kolme: Varastorakennuksen alue sr-1(9), Pesulan ja lämpölaitoksen (sr-1(12)) alue sekä ns. varikkoalue (sr-1(14)). KTY-alueille voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Pesularakennusta ei ole suojattu ja pesulatoiminnan jatkaminen ja kehittäminen on kaavassa sallittua.

Eteläisimmällä KTY -alueella on puisto-osaston toimistotiloja (sr-1(14)) sekä työkoneita. Viereiselle ALY-korttelialueelle on mahdollista rakentaa uusi rakennus, joka soveltuu asuin-, liike- tai toimisto sekä julkisiin toimintoihin, jossa ympäristö säilytetään.



Kuva 29. Varuskunnankatu. Pesulan lastausalue. Ruokalarakennus oikealla.



Kuva 28. Rakennus sr-1(14) ja uusi rakennusalue.

5.3.3. Katualueet

Katualueet perustuvat sekä olemassa olevaan liikenneverkkoon että uusiin yhteyksiin. Katualueiden varauksissa huomioidaan nykyisten liikenneväylien leventämistarpeet, jalankulku- ja pyöräliikenteen tarpeet sekä mahdolliset ramppi- ja rantakallistukset. Puisto- ja lähialueille esitetään tarvittaessa jalankulku- ja pyöräilyreitit. Kaavoituksen aikana päärakennuksen eteläpuolen ajotietä on parannettu.

Yhteys Raaseporintien ja Tammiharjun kujan välillä paranee. Hirventietä jatketaan Tammiharjun kujalle asti, ja Kauriintien päätä muokataan ja osa Hirvipolusta muutetaan pihakaduksi.

5.3.4. Pysäköintialueet

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennusten suojelutasoon ja rakennusoikeutta määrävään lukumäärään kerrosneliömetrinä.

ALY-alueiden autotilojen tarve vaihtelee asuintilojen sekä liike- ja toimistotilojen suhteen mukaan. Maksimimäärä asuntoja alueella on arvioitu olevan noin 250. (85 m² per asunto). Pysäköintipaikkoja on arvioitu olevan noin 30.

Pysäköinti kaikille korttelialueille voidaan järjestää korttelialueiden sisällä ohjeellisilla pysäköintialueilla. Pakollisia pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa myös alueelle merkityille LPA-alueille. Autopaikkojen määrä ei vähene nykytilanteesta. Kuvassa xx esitetään pysäköinnin mahdolliset järjestelyt.

LP

Yleinen pysäköintialue. Uudessa kaavaehdotuksessa VP:n ja Raaseporintien välinen alue sekä VK-1:n vieressä oleva alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kasarmikujan LPA-korttelialue, jossa on 60 autopaikkaa, on rakennettu jo aikaisemmin. LPA-korttelialueeseen saa sijoittaa pakollisia pysäköintipaikkoja kortteleille 574, 575 ja 576.

Tammiharjun kujan LPA-korttelialue on rakentamaton. Alueelle voidaan rakentaa arviolta 30 pysäköintipaikkaa. LPA-korttelialueelle saa sijoittaa pakollisia pysäköintipaikkoja kortteleille 572, 574, 577 ja 576.

5.3.5. Luontoalueet

SL

Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414) sekä niiden väliin jäävä lehtoalue. Suojelualueen pohjoisreunaan on muodostunut leveä polku, joka on merkitty kaavaan ulkoilureitiksi.

W

Vesialue. Pohjakartan tulkitun rantaviivan ulkopuolinen alue on merkitty vesialueeksi.

5.3.6. Muut alueet

VP

Puisto. Puistoalue sijaitsee päärakennuksen(sr1(1)) pohjois-, länsi- ja eteläpuolella. Uudessa kaavaehdotuksessa lähes koko päärakennuksen pohjoispuolella oleva viheralue (sr-1(1)) on merkitty puistoksi (katso liite nro 2, ideasuunnitelma viheralueista). Uudessa kaavaehdotuksessa kaava-alueen olemassa olevat ja uudet viheralueet on otettu vahvasti huomioon, sillä suunnitteluprosessin aikana viheralueiden mahdollisuuksia on tarkasteltu ideasuunnitelman kautta.

Alueen istutusten tulee olla dynaamisia ja/tai kasvivalintojen tulee perustua ekologisesti monipuoliseen ja kestävään ratkaisuun. Kaavaehdotuksen puistoalueen uudet ja uusittavat kevyen liikenteen väylät (pp ja pp/h) tulee pinnoittaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Täysikasvuisen puuston ylläpitämisestä tulee huolehtia istuttamalla uusia puita ennaltaehkäisevästi ja jokaista kaadettua puuta kohden on istutettava uusi puu, joka kasvaa suureksi (> 9 m).Puistoalueella,

päärakennuksen pohjoispuolisella nurmialueella sijaitsee Martti Peitson graniittiveistos *Kylpevä neito* vuodelta 1975, jolle ehdotetaan suojelumerkintää s-2. Avara nurmialue muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden päärakennuksen kanssa. Nurmikkoalue on nimetty s-3-alueeksi: *Alue on hoidettava avoimena puistomaisena alueena historiallisen luonteensa mukaisesti.*

Puistoalueesta tulee kehittää suojelumerkinnän mukainen alue ja alueelle tulee laatia toteutussuunnitelma, jossa esitetään alueen istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytytys sekä imeytytys, reitit, oleskelualueet ja muut toiminnot. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomaisen.

VL-1 ja VL-2

Lähivirkistysalueet. Virkistysalueet kattavat ranta-alueet ja jättävät puskurin luonnonsuojelualueen ja korttelialueiden välille. Kaavaehdotuksessa on ohjeellinen rakennusalue rantasaunalle rakennusalueella t-1, jonne saa sijoittaa enintään 30 m² saunan. Saunarakennus voidaan rakentaa kelluvaksi tai paaluille. Pesuvettä ei saa päästää suoraan luontoon tai viereisiin vesistöihin.

Hulevesien kierto- ja sisääntuloalueet (hule) on osoitettu paikallisille virkistysalueille. Hule-alueilla on tällä hetkellä avoimia ojia, joihin taajaman hulevesiä ohjataan. Hulevesi tulee ohjata ja käsitellä ekologisesti kestävimällä tavalla. Tarvittaessa hulevettä on myös hallittava sopivan kasvillisuuden avulla. Hule1-alueilla kasvillisuus ja maasto tulee säilyttää alkuperäistilassa ja/ tai luonnonmukaisessa tilassa.

VK-1

Leikkipaikka, jonne saa sijoittaa pienemmän pallokentän tai pulkkamäen. Leikkikenttää ei saa peittää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla, se on rakennettava leikkipaikalle soveltuvista ja putoamisen varalta turvallisista pintamateriaaleista. Puistoon tulee istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta ekologisesti monipuolisen ja kestävä ratkaisun mukaisesti. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa. Puistoalue voi olla aidattu. Puistosta tulee laatia toteutussuunnitelma, jonka kaupungin toimivaltainen viranomaisen hyväksyy.

Eteläisemmän LPA-alueen vieressä olevaa aluetta on tarkoitus kehittää lapsille luontoelämyksiä tarjoavaksi alueeksi. Perinteistä leikkipaikkaa perinteisillä pintamateriaaleilla ja -välineillä ei saa rakentaa. Alueelle on kuitenkin sallittua sijoittaa pienempi pallokenttä, jota voidaan käyttää talvella esimerkiksi luistinratana. Alue palvelee ensisijaisesti lähialueen päiväkotia (Mäntykoto, Björkebo, Skogsgläntan) mutta myös lähistöllä asuvia lapsia.

5.3.7. Kaupunkikuvaan ja julkisivuihin liittyvät määräykset

ALY korttelialueilla:

Uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta sulautuvat kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / ympäristössä historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin /rakennuksiin, jotka ovat tärkeitä kaupunkikuvan kannalta.

RKY / koko alue: Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa sijainnin, muodon, mittasuhteiden, mitoituksen, katon muodon, värityksen ja julkisivun, ikkunoiden ja ovien muotoilun osalta.

Julkisivuja koskevat yleiset määräykset:

Rakennusten julkisivujen on oltava rapattua tai tiiltä ja värimaailman tulee olla yhtenäinen alueen olemassa olevien rakennusten kanssa - näkyviä elementtien saumoja ei sallita. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksilla tulee olla kaltevat katot.

5.3.8. Suojelukohteet

Alueen rakennukset on inventoinut Pöyry CM Oy. Inventoinnin perusteella 14 rakennusta on esitetty suojeltavaksi sr-1-kohdemerkinnällä. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja osalla on myös arkkitehtonista arvoa. Suojelumääräykset perustuvat MRL § 57 mom. 2. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

- sr-1(1), entinen mielisairaala (päärakennus): Valmistunut vuonna 1930. Suunnittelija A. Mörne. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- sr-1(2), entinen taloustoimisto: Edustava 1950 -luvun rakennus. Rakennus on ollut olennainen osa mielisairaalan toimintaa.
- sr-1(3), entinen ylläkäarin asunto: Edustava 1930 -luvun rakennus, suunnittelijat A. Mörne ja W.G. Palmqvist.
- sr-1(4), sr-1(5), sr-1(6), sr-1(7): Edustavia 1900 -luvun alun punatiilisiä varuskuntarakennuksia.
- sr-1(8), varastorakennus. Punatiilinen varastorakennus varuskuntarakennusten alueella.
- sr-1(9), varastorakennus: Rakennettu vuonna 1912–13.
- sr-1(10), entinen miehistökasarmi: Rakennettu 1912–13. Siirtynyt varuskunnalta sairaalan o käyttöön. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- sr-1(11), Kosthålli: Kulttuurihistoriallisesti (toiminnallisesti) olennainen osa aluetta.
- sr-1(12) lämpökeskus: Edustava 1960 -luvun rakennus.
- sr-1(13), entinen leipomo: Rakennettu 1912–13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(14), entinen sikala: Rakennettu 1912–13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Inventoinnin perusteella myös kaksi katosta kohteen sr-1(9) piha-alueella esitetään suojeltaviksi (s-1). Entisen mielisairaalan rauhalliset potilaat saivat ulkoilla aidatuilla kävelypihoilla, jonne rakennettiin myös ruokailukatokset. Katoksilla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Päärakennuksen (sr-1(1)) edustalla sijaitsevassa puistossa on Martti Peitson graniittiveistos kylpevä neito vuodelta 1975, jota esitetään suojeltavaksi (s-2).

Päärakennuksen avoin puistoalue on osoitettu istutettavaksi alueeksi sekä suojeltavaksi alueeksi (s-3), joka tulee säilyttää avoimena, puistomaisena alueena.

Kaava-alueella on kolme puuta merkinnällä: *suojeltava puu*.



Kuva 31. Avoin puistoalue (s-3) ja graniittiveistos Kylpevä neito (s-2).



Kuva 30. Entinen katettu ulkoruokailualue.

5.4. Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä. Alue on ollut aiemmin mielisairaaloiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Sairaaloiminnan päätyttyä Raaseporin kaupunki hankki alueen ja rakennukset käyttöönsä ja on keskittänyt virastotoimintaansa alueelle. Toimintojen keskittäminen vähentää kiinteistöjen hoitokustannuksia, vähentää tarvetta uusien rakennusten rakentamiselle ja vähentää kaupungin työntekijöiden tarvetta liikkua taajamien välillä. Rannan luonnonsuojelualueen lähiympäristö on varattu virkistyskäyttöön.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja on jo ennestään rakennettu. Kaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet lähimpiin päivittäistavarakauppoihin (n. 850 m) sekä keskustan palveluihin (n. 2,5 km). Alueella on suomenkielinen päiväkotia. Keskustan koulut sijaitsevat n. 2 km etäisyydellä.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Lähimmät linja-auto pysäkit sijaitsevat Raaseporintiellä, kaava-alueen pohjoispuolella. Dragsvikin junaseisakkeelle on n. 1,5 km ja Tammisaaren asemalle on n. 1,8 km. Keskustaan on matkaa noin 2,5 km ja Langansbölen, Gammelbodan, Österbyn ja Trollbölen pientaloalueille n. 3–5 km. Kaava-alueella on hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Alueella on kaukolämpöverkko sekä kunnallistekniikka.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue on hyvien kulkuyhteyksien päässä ja sijaitsee lähellä laajoja virkistysalueita. Kaava-alue rajautuu lännessä pientaloalueeseen. Työpaikkatoiminta ja asuminen on sijoitettu suhteessa toisiinsa siten, että ne muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden eikä työpaikka-alueen liikenne tai muu toiminta aiheuta haittaa asumiselle. Osa alueelle osoitettavasta asumisesta on kuntouttavaa/palveluasumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Tavoitteena osoittaa, että alueesta muodostuu elävä ja monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Raaseporintieltä kantautuva katumelu aiheuttaa lievää ympäristöhaittaa, jota voidaan torjua uudisrakennusten sijoittamisella. Pohjavedelle aiheutuvia riskejä sekä tulvariskiä pienennetään hulevesiä, kellarikerroksia, uusien rakennusten sijaintia sekä rakennuskorkeutta koskevilla määräyksillä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Voimassa olevan kaavan käyttötarkoitusta muuttamalla suurin osa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista voidaan pitää käytössä ja edesauttaa niiden säilymistä. Ranta-alueet osoitetaan suojelualueiksi tai virkistysalueiksi. Puiden ja puuston suojelua koskevia määräyksiä on lisätty. Läpäisemättömien pintamateriaalien käyttöä koskevia rajoituksia on lisätty edistämään luonnollista hulevesien hallintaa. Kasvillisuuden istutusta koskevia määräyksiä on lisätty luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Ranta-alueella on ulkoilukäytössä oleva polku, mikä on mahdollista yhdistää osaksi laajempaa ulkoilureittikokonaisuutta. Raaseporintien pohjoispuolella sijaitsee kuntorata/polkuverkosto, joka jatkuu harjun myötäisesti virkistysalueena kaupungin keskustaan saakka.

5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Asemakaavan toteuttaminen jatkaa Tammiharjun alueen käyttötarkoituksen muuttumista. Alueen rakennukset ovat alkuperäisistä käyttötarkoituksista poikkeavassa käytössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan niiden nykyisen toiminnan kehittäminen tai rakennuksen ottaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää Tammisaaren kaupunkirakennetta. Asemakaava edistää alueen rakennusten uudiskäyttöä, tehostaa alueen yhdyskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhdyskuntataloudellisuutta.

Kaavaratkaisu perustuu pitkälti alueen olemassa oleviin liikennejärjestelyihin. Nykyiset alueen sisäiset ajotiet muutetaan kaduiksi. Alueella työskentelee tulevaisuudessa arviolta 250–300 henkilöä ja asuu noin 100. Lisäksi liikennettä lisäävät päiväkodin saattoliikenne, virastojen ja muiden palveluiden asiakkaat sekä kaupungin varikon toiminnasta aiheutuva liikenne. Suurin liikennemäärä on aamulla 8–9 aikaan ja iltapäivällä toimistotyöajan päätyttyä.

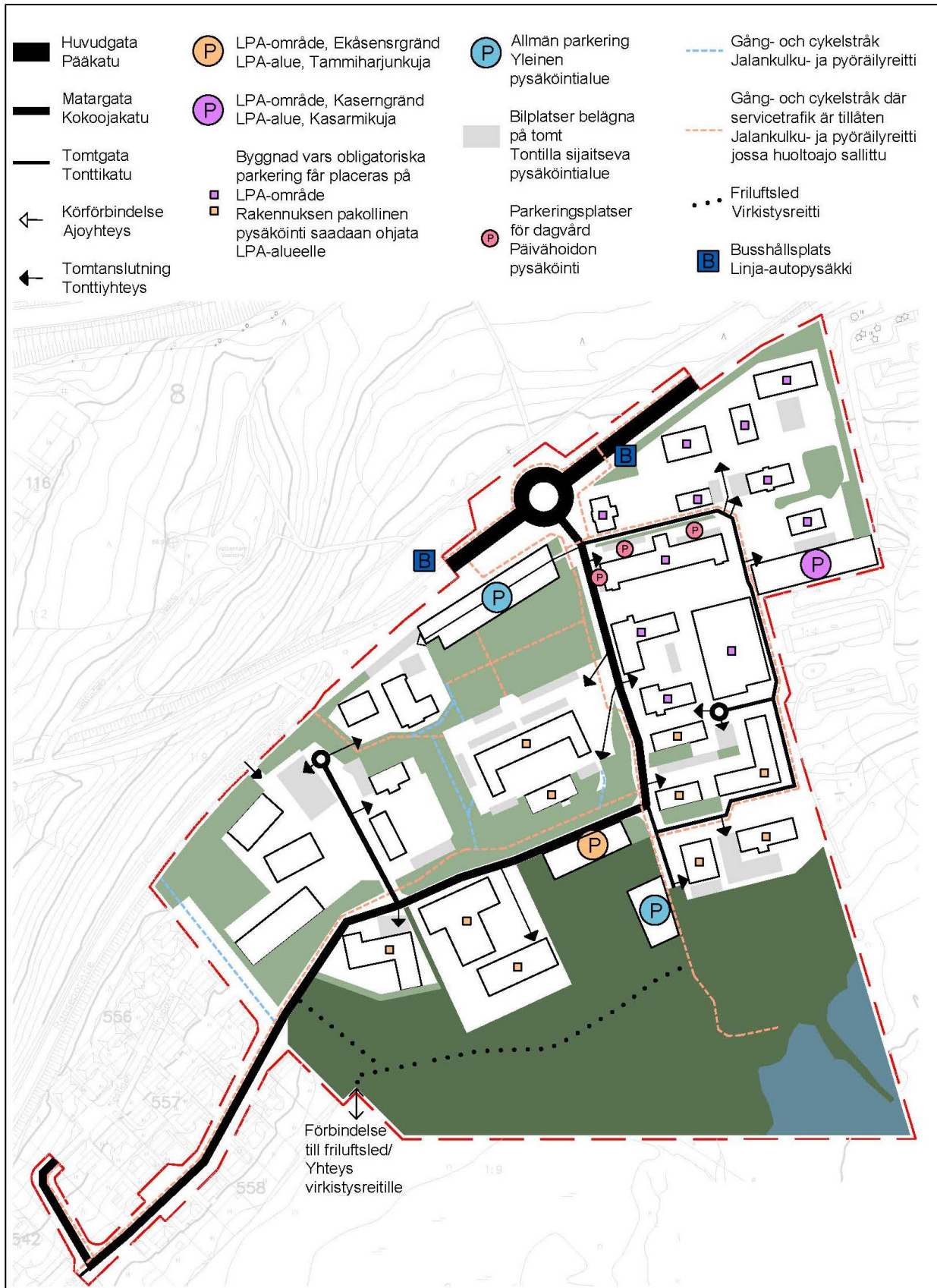
Tvätteriets lastområde sträcker sig till Kaserngrändens gatuområde och av denna orsak har gatuområdet breddats vid tvätteriet. Lastningsverksamheten vid tvätteriet sker varje dag men den är kortvarig.

Uusi kaavaehdotus lisää alueen käyttöä ja asukkaita, joten liikennereittien tarve kasvaa tai ainakin muuttuu. Täten on perusteltua laajentaa nykyinen Hirventien suunnittelualueelle Tammiharjun kujalle asti, jotta saadaan toinen liikenneyhteys kaavoitusalueelle, Raaseporintien lisäksi. Asuinrakennuskorttelikorotusten lisääntyessä on tarvetta Hirventien laajennukselle, joka tarjoaisi hiljaisemman ja turvallisemman reitin jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä tekisi alueesta turvallisemman lapsiperheille.

Liikenteen järjestämiseksi kaava-alueetta laajennettiin kaavaehdotuksesta nro. I siten, että Raaseporintien ja Tammiharjun kujan yhteyteen voidaan rakentaa liikenneympyrä. Palveluliikenne on sallittu Tammiharjun kujalla. Ratkaisu mahdollistaa pelastusajoneuvojen saapumisen alueelle tilanteessa, jossa pääsisäänkäynti on poissa käytöstä.

Liike- ja toimistotilat lisäävät paikoitustarvetta nykyisestä. Olemassa olevat paikoitusalueet hyödynnetään ja niiden lisäksi päärakennuksen eteläpuoleinen pallokenttä on osoitettu osittain autopaikkojen korttelialueeksi.

Kaava-alueen mahdolliset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt:



Kuva 32. Mahdolliset liikennejärjestelyt asemakaava-alueella.

Olemassa olevat vesi- ja viemärijohtot alueella eivät ole täysin hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja ajoyhteydet sekä kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Alueen lisääntyneen liikenteen vuoksi Raaseporintien sisääntuloliittymän parantaminen, alueen sisäisten ajoyhteyksien muuttaminen katualueiksi ja niiden laadun parantaminen vaativat kaupungilta investointeja.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:
Osa korttelialueista on mahdollista vuokrata tai myydä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Mielisairaalatoiminta alueella on lopetettu. Lähes kaikki alueen rakennukset ovat jo vuosia olleet alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan poikkeavassa käytössä. Viimeisin suurin muutos on ollut päärakennuksen muuttaminen hoitolaitoksesta toimistotiloiksi. Muutos valmistui vuonna 2018. Muutoksella ei ollut huomattavia vaikutuksia rakennuksen ulkoasuun.

Mielisairaalatoiminnan vuoksi alueella on ollut huomattavan suuret puistoalueet. Rannan puolella on ollut hyötypuutarhoja; muutamia omenapuita ja marjapensaita on edelleen nähtävissä, mutta pääasiassa puutarha-alueet ovat hävinneet. Käyttötarkoituksen muutos toimisto- ja työtiloiksi muuttaa alueen luonnetta. Alueelle suuntautuu enemmän liikennettä, joka vaatii jäsenellymmän katuverkoston, enemmän tilaa paikoitusalueille sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet myös alueen sisällä. Suunnittelualueen vehreyden ja puistomaisen luonteen säilyttämiseksi suuri osa alueesta on osoitettu virkistysalueiksi, puistoiksi tai istutettaviksi alueiksi.

Lähes kaikki nykyiset rakennukset suojellaan sr-1 merkinnöillä. Kaavassa uudisrakentamisen osalta on määrätty: *”Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoitteiden, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.”*

ALY-korttelialueille on merkitty lisärakentamista. ALY-korttelialueilla uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne sulautuvat julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. kaupunkikuvan kannalta tärkeä ympäristö / rakennukset.

Lisäksi suunnitelman yleisten määräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja tai tiiltä, ja värimaailman tulee olla yhtenäinen alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkyvät elementtien liitokset eivät ole sallittuja. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla kaltevat katot.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Flyetin tervaleppäkorpi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja sitä ympäröivät lähivirkistysalueet. Ulkoilureitti sijaitsee nykytilanteessa osittain luonnonsuojelualueella. Toteutuessaan yhtenäinen ranta-alueita seuraileva ulkoilureitti lisää todennäköisesti käyttäjien määrää. Selkeästi rajatulla ja opastetulla reitillä ulkoilu ei aiheuta todennäköisesti nykyistä suurempaa kuormitusta luonnonsuojelualueelle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisvaiheessa alueen maaperää joudutaan muokkaamaan. Ilmaan tai ilmastoon asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Björknäsin I luokan pohjavesialueen raja (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue) kulkee kaava-alueen poikki siten, että pohjoisin osa suunnittelualueesta lukeutuu pohjavesialueeseen. Kellarirakentaminen on kielletty alueen eteläisimmissä kortteleissa 571, 572 ja 576, joissa pohjaveden arvioidaan olevan muutaman metrin etäisyydellä maanpinnasta, vaikka ne eivät sijoitukaan varsinaiselle pohjavesialueelle. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosissa rinne- ja kellarirakentaminen on mahdollista, sillä maakerrosten paksuuden arvioidaan olevan riittävä.

Hulevesien käsittely

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava maisemasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys tontilla, reitit, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Jos tontilla sijaitsee asuinrakennuksia, esitetään myös leikkialue.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- alueita sekä alueita, jotka tulee päällystää sidotuilla pinnoitteilla niiden käyttötarkoituksen takia, kuten lastausalueet.

Meritulvat

Suunnittelualueen rannikkoalue sijaitsee meritulva-alueella. Suunnittelumääräyksissä vähimmäisrakennuskorkeudeksi on määritelty N2000 +2,6 metriä + aallonmurtajan varaus (rakennusmääräysten mukaan). Ranta-alueen ohjeelliselle rakennuspinnalle (t-1) saa sijoittaa enintään 30 m²:n saunarakennuksen tai -rakennuksen. Saunarakennus voidaan rakentaa kelluvaksi tai paaluille. Pesuvettä ei saa ohjata suoraan luontoon tai viereiseen vesistöön.

5.4.4 Muut vaikutuksetVaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuutoksella on vaikutuksia Raaseporin kaupungin julkisten palveluiden sijoittumiseen sekä jossakin määrin Tammisaaren asuntotarjontaan. Lisäksi kaava mahdollistaa monipuolisesti toimisto- ja lähipalveluita alueelle. Kaavassa esitetty asuinrakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinrakennuskantaa.

Raaseporintiestä aiheutuva katumelu on huomioitu AL-korttelialueen rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Kaava-alueella on jonkin verran palveluita: suomenkielinen päiväkotiki ja ravintola sekä kaupungin virastot. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km ja lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Ranta-alueet avautuvat yleiseen käyttöön. Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteys ranta-alueelle. Reitti yhdistää Dragsvikin rannan (kaava-alueen) ja mahdollisen tulevan rantareitin Estholmenin kautta kohti keskustaa. Ranta-alueen virkistyskäytön kehittäminen parantaa paitsi lähialueen asukkaiden myös alueella työskentelevien virkistysmahdollisuuksia. Yliääkärinkadun paikoitusalueen eteläpuoleisen alueen muuttaminen lasten käyttöön sopivaksi leikkialueeksi parantaa lähialueen päiväkotien toiminnan laadun lisäksi myös lähialueiden lapsiperheiden virkistysmahdollisuuksia.

Lapsivaikutusten arviointi

Suomen UNICEF on myöntänyt Raaseporin kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen 11.12.2015 ja 17.1.2018. Tunnustuksen saamiseksi kaupunki on toteuttanut UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -mallia. Mallin tavoitteena on edistää esimerkiksi lapsivaikutusten arviointia ja lasten osallisuutta päätöksenteossa. Vaikutus lapsiin on arvioitu Mäntykodon päiväkodin johtajan 8.4.2020 käydyn keskustelun perusteella. Kaavamuutosalueella toimii päiväkotiki, joten muutokset alueen maankäytössä vaikuttavat lasten olosuhteisiin. Päiväkodin tämänhetkiset tilat vastaavat

varhaiskasvatuksen tarpeisiin erittäin hyvin. Päiväkodin piha-alue on riittävä päivittäiseen ulkoiluun. Pallopeleihin ja luontokokemusten tarjoamiseen se ei kuitenkaan riitä. Aiemmin päiväkotihyödynsi korttelialuetta 572 luontokokemusten tarjoamisessa, mutta rakentamisen myötä ”lähimetsää” ei ole. Luontokokemusten tarjoamiseksi ja pallokentän mahdollistamiseksi kaavassa on osoitettu leikkialue (VK-1) Tammiharjun kujan paikoitusalueen eteläpuolelta.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

5.6. Nimiö

Kaava-alueelle muodostuu uusia katualueita. Katujen nimien taustalla ovat viittaukset alueen aikaisempaan toimintaan.

Uudet ehdotetut kadunnimet:

- Tammiharjun katu
- Tammiharjun kuja
- Kasarmikuja

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3837
linda.kaira(at)raasepori.fi

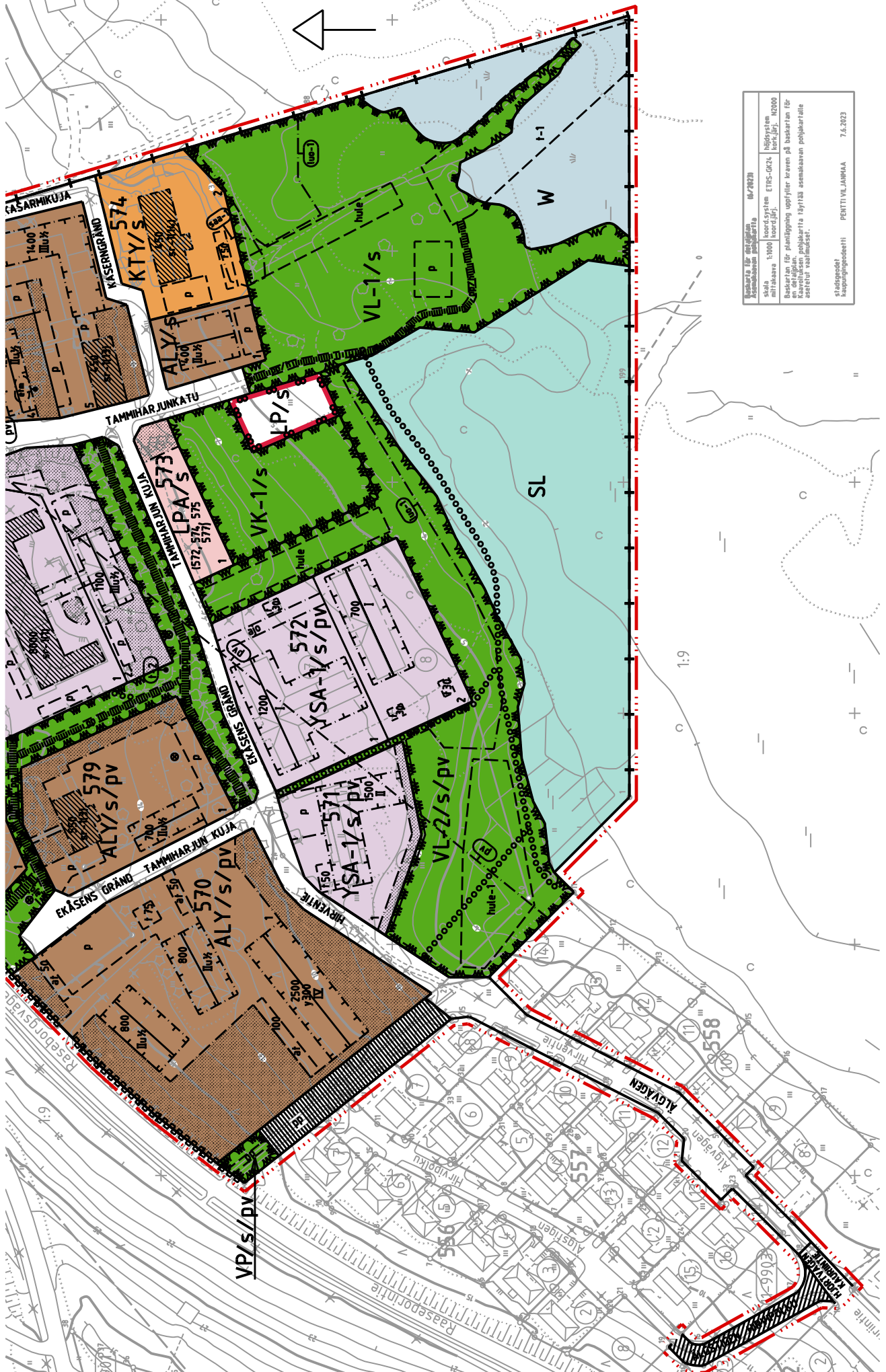
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari
Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus@raasepori.fi

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)



Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminsning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)



Beställare för detaljplan: **Asensplan AB** (07/2023)
 skala: 1:1000
 koordinat: ETRS-GCS, koord.järj. N2000
 Högsystem
 Kart. järj. N2000
 Beställarens förklaring: Kartan är utarbetad för en detaljplan. Beställarens ansvar för innehållet omfattar endast de uppgifter som är avsedda för användning i detaljplan.

S: Indraget i
 Huvudplan: PERITTI VILJAMMA 7.6.2023

RASEBORGS STAD

EKÅSEN

Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 11, kvarter 559 tomterna 2,4, 6-9, del av fastigheterna 1:4 och 1:9 samt gatuumråden och i stadsdel 8 gatuumråde.

Med planen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 570-579, park-, lekpark-, närrekreations-, naturskydds-, vatten-, bilplats- och gatuumråden samt område för allmän parkering. Gatuumråde i stadsdel 8.

RAASEPORIN KAUPUNKI

TAMMIHARJU

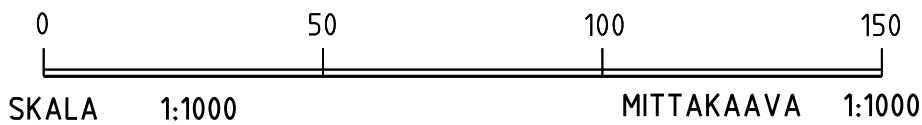
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 2,4, 6-9, osa kiinteistöistä 1:4 ja 1:9 sekä katualueita ja kaupunginosassa 8 katualue.

Kaavalla muodostuu:

11. kaupunginosassa korttelit 570-579, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- ja katualueita sekä yleinen pysäköintialue. Katualuetta kaupunginosassa 8.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmaterial, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen/byggnader som är viktiga för stadsbilden.

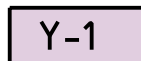
Kvartersområde för allmänna byggnader. Högst en tredjedel av kvartersområdets våningsyta får användas som bostads-, affärs- och kontorslokaler.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där man får placera serviceboende.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Park. Parkområdet ska utvecklas enligt skydds-beteckningen (s-3) och det ska utformas en genomförande plan för området, med områdets planteringar, dagvattenområden och dagvattenfördröjning samt infiltrering, stråk, rekreatiomsområden och andra funktioner. Planen godkänns av stadens behöriga myndighet.

Område för närrekreation. Ädelträ, klubbalar och almar ska bevaras i strandområdena. Den öppna utsikten mot havet ska bevaras. Det är förbjudet att bygga belysning på de leder för lätt trafik (pp och pp/h) som har anvisats på det området.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta färkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Puisto. Puistoalueesta tulee kehittää suojamerkinnän (s-3) mukainen alue ja alueelle tulee laatia toteutusmuunnitelma, jossa esitetään alueen istutukset, hulevesi-alueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys, reitit, oleskelualueet ja muut toiminnot. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomais.

Lähivirkistysalue. Ranta-alueiden jalopuut, fervelepät ja jalavat tulee säilyttää. Näkymät merelle tulee säilyttää avoimina. Valaistuksen rakentaminen alueelle osoitetuille kevyen liikenteen väylille (pp ja pp/h) on kielletty.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Område för närrekreation. Naturskyddsområdets näromgivning ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualueen lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Lekpark, där det är tillåtet att placera en liten bollplan och en pulkbacke. Lekparken får inte beläggas med grus, asfalt eller annat hårt ytmaterial. Träd ska planteras i parken. Det finns miljö- och landskapsvärden i området som ska beaktas i den mer detaljerade planeringen av området, genomförandet och skötseln. Parkområdet får inhägnas.



Leikkipuisto, jonne saa sijoittaa pienehkön pallokentän ja pulkkamäen. Leikkipuistoa ei saa päällystää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla. Puistoon tulee istuttaa puita. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Puistoalueen saa aidata.

Område för allmän parkering.



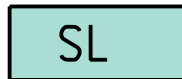
Yleinen pysäköintialue.

Kvartersområde för bilplatser.



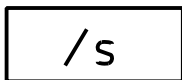
Autopaikkojen korttelialue.

Naturskyddsområde.



Luonnonsuojelualue.

Område där miljön bevaras.



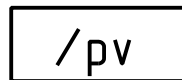
Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Vattenområde.



Vesialue.

Området är beläget helt eller delvis på grundvattenområde.



Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

11

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

570


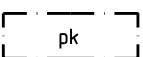
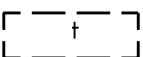
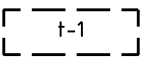

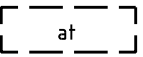

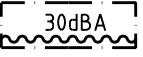

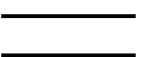
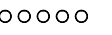
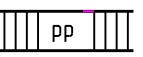
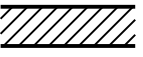
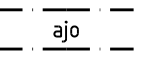
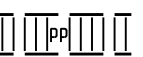
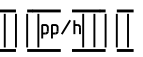
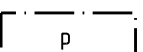
Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2

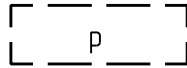
Ohjeellisen tontin numero.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Namn på gata.	EKÅSENS GATA	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Högst 300 m ² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för social verksamhet och hälsovård.	y300	Rakennusala, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 300 m ² saa käyttää sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon fasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där barndaghem får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnaad får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där en högst 30 m ² stor bastubyggnaad eller konstruktion får placeras. Bastubyggnaaden får byggas flytande eller pålad. Tvättvatten får inte ledas direkt i naturen eller intilliggande vattendrag.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 m ² suuruisen saunan tai rakennelman. Saunarakennuksen saa rakentaa kelluvana tai paaluille. Pesuvettä ei saa johtaa suoraan luontoon tai viereiseen vesistöön.
Till sitt läge riktgivande objektbeteckning som tillåter byggande av ett högst 10 m ² stort lusthus eller liknande konstruktion.		Sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m ² suuruisen huvimajan tai vastaavan rakennelman rakentamisen.
Riktgivande byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnaad får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Riktgivande friluftsled. Det är förbjudet att bygga belysning på friluftsleden.		Ohjeellinen ulkoilureitti. Valaistuksen rakentaminen ulkoreitille on kielletty.
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
Gårdsgata.		Pihakatu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.

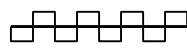
Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (piennös)

Riktgivande parkeringsplats.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



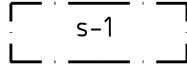
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(572, 574, 575, 577)

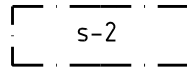
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Del av område som ska skyddas. Tak som ansluter till f.d. mentalsjukhusets rastgårdar.



Suojeltava alueen osa. Katos, joka liittyy ent. mielisairaalan kävelypihoihin.

Del av område som ska skyddas. Martti Peitsos granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitsos graniittiveistos.

Byggnad som ska skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål ska vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numrering av byggnadsskyddsobjekt.



Suojeltava rakennus. Rakennuksella on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin. Rakennusten ullakko- tai kellaritiloihin voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita ennestään on olemassa tai niitä voidaan luonnollisella tavalla järjestää olemassa olevaan päätyyn, muuhun julkisivupintaan tai vesikattoon. Vesikattoon puhkaistujen ikkunoiden tulee olla pystysuorat ja ne tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala saa olla 1/20 huonealasta asuin- ja työhuoneissa, mikäli toimenpide on omiaan edistämään kaupunginosan luonteen ja sen historiallisen kaupunkikuvan säilymistä.

Vinds- eller källarutrymmen får användas för utrymmen enligt huvudanvändningsändamål, om tillräckligt stora fönster sedan tidigare finns eller på ett naturligt sätt anordnas i existerande gavel, annan existerande fasadyta eller i vattentaket. Fönsteröppningar i vattentaket bör vara lodräta och omsorgsfullt anpassas till byggnadens arkitektur. Vindsfönsters minimifönsteryta får vara 1/20 av rumsytan i bostads- och arbetsrum, om härigenom bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild befrämjas.

Ifall en skyddad byggnad förstörs får på samma byggnadsplats återuppföras en ny byggnad som till utseende och storlek är lik den förstörda byggnaden.

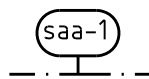
Mikäli olemassa oleva suojelurakennus tuhoutuu saa samalle rakennuspaikalle uudelleenrakentaa tuhoutuneen rakennuksen näköinen ja kokoinen uusi rakennus.

Träd som ska skyddas.



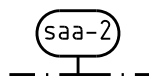
Suojeltava puu.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Koncentration av skadligt ämne ska undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmånen ska saneras enligt behov.



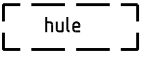
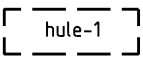
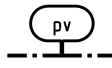

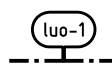
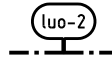
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tarkastaa ennen kaivutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Ifall markanvändningen på tvätteriets område förändras, ska jordmånens skadliga ämnen undersökas och jordmånen ska saneras vid behov innan byggande inleds.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten.		Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen.
Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Områdets växtlighet och terrängformer ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.		Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Alueen kasvillisuus ja maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 10 m ² stor transformator.		Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskunta-tekniestähuoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m ² suuruisen muuntamon rakentamisen.
Värdefullt landområde med tanke på naturens mångfald.		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas lehtoalue.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området förekommer traditionsväxter. Området ska skötas genom slåtter.		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella esiintyy perinnekasveja. Aluetta tulee hoitaa niittämällä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Allmänt

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Dragsvik kaserner (RKY-2009). Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Byggnadernas fasader bör vara rappade eller tegelbyggda i enhetlig färgsättning med de befintliga byggnaderna på området. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Byggnaderna på andra områden förutom KTY-områden ska ha åstak.

Museimyndighet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeflutet meddelas.

Byggande av nya källarvåningar är förbjudna i kvarter 571, 572, 574, 575 och 577.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Kvartersområdena och tomtarna kan vid behov avgränsas med vegetation (häckar, planteringar, pergola-konstruktioner). Bygda staket är tillåtna mot garnisonsområdet.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader (med grundstomme) bör vara minst +2,6 m (+ vågreservation, N2000-höjdsystem).

Förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet ska utredas innan byggande, dikning eller grävarbeten inleds. Eventuella sulfatjordar ska hanteras så att de inte orsakar försurning av miljön.

Gårdarna

I bygglovsskedet ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden och fördröjning samt infiltrering av dagvatten på tomten, leder, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner. Då tomten utnyttjas för bostäder, presenteras även område för lek.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området med undantag för motorfordonens körområden samt områden som kräver hårdgjorda ytor på grund av dess användningsändamål, såsom utrymmen för lastning.

Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd som blir stora (>9m), ett nytt träd för varje träd som fälls.

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämma förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Minimiantal bilplatser

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Bostäder:	1 bp/85 m ² -vy, minst 1 bp/bostad 1 bp/170 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Serviceboende:	1 bp/100 m ² -vy 1 bp/200 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Affärsutrymmen:	1 bp/50 m ² -vy 1 bp/100 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Kontor och ämbetsutrymmen:	1 bp/70 m ² -vy 1 bp/140 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Offentliga och privata serviceutrymmen:	1 bp/90 m ² -vy 1 bp/180 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Småindustri- och lagerutrymmen, tvätteritrymmen:	1 bp/200 m ² -vy 1 bp/300 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning

Området är delvis grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner är förbjudna i hela området. Energibrunnar är förbjudna närmare än 500 meter från vattentag.

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Konstruktioner ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrade eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Dragsvikin kasarmit (RKY-2009). Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivut tulee olla rapattua tai tiiltä ja värimaailmaan tulee olla yhtenäistä alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkyvät elementtien liitokset eivät ole sallittuja. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Uusien kellareiden rakentaminen on kiellettyä kortteleissa 571, 572, 574, 575 ja 577.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueita ja tontteja voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat, istutukset, pergolarakenteet). Rakennetut aidat ovat sallittu varuskunta-alueita vasten.

Vähimmäisrakennuskorkeus uudisrakennuksille (perustuksineen) tulee olla vähintään +2,6 m. (+ aaltovaraus, N2000-korkeusjärjestelmä).

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvitettävä ennen rakentamisen, ojitamisen tai kaivamisen aloittamista. Mahdolliset sulfaattimaat tulee käsitellä siten, etteivät ne aiheuta ympäristön happamoitumista.

Pihat

Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys tontilla, reitit, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Jos tontilla sijaitsee asuinrakennuksia, esitetään myös leikkialue.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- alueita sekä alueita, jotka tulee päällystää sidotuilla pinnoitteilla niiden käyttötarkoituksen takia, kuten lastausalueet.

Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla suureksi (>9 m) puu jokaista kaadettua puuta kohden.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähetyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Asunnot:	1 ap/85 k-m ² , vähintään 1 ap/asunto
	1 ap/170 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Palveluasuminen:	1 ap/100 k-m ²
	1 ap/200 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Liiketilat:	1 ap/50 k-m ²
	1 ap/100 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Toimisto- ja virastotilat:	
	1 ap/70 k-m ²
	1 ap/140 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Yleiset ja yksityiset palvelutilat:	
	1 ap/90 m ² kerrosalaa
	1 ap/180 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Pienteollisuus- ja varastotilat, pesutilat:	
	1 ap/200 m ² kerrosalaa
	1 ap/300 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä koko alueella. Energiakaivot ovat kiellettyjä lähempänä kuin 500 metrin päässä vedenottamosta.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallinta-suunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta. Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.


Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

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			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		17-23	30.8.2023
STDS / KH remittering / palautettu		31-20	7.12.2020 §432
STDS / KH bordlades / jätettiin pöydälle		31-20	9.11.2020 §391
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		31-20	28.10.2020 §140
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		23-20	3.8-1.9.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		23-20	27.5.2020 §75
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		29-18	17.9-17.10.2018
PLANLN, utkast/ KAAVLTK, luonnos		23-18	22.8.2018 §109
 RASEBORG RAASEPORI		EKÅSEN FÖRSLAG TAMMIHARJU EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Daterad/Päiväys
		JOHANNA BACKAS	30.8.2023
Beredare/Valmistelija JB, LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/1332/10.02.03.01/2019	7710
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 17-23

Bilaga 2. Idéplan (grönområden) / Liite 2. Ideasuunnitelma (viheralueet)

