



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

Stallörenin puisto

Kaavanumero

7779

Koskee
kaavakarttaa

PIIRROS NRO 27-22b

Dokumentin
tyyppi

Asemakaavaehdotuksen selostus

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	1. kaupunginosan kortteliä 2 ja korttelin 1004 tontteja 40 ja 41 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne- ja erityisalueita 1. ja 5. kaupunginosassa.
Kaavalla muodostuu	1. kaupunginosassa kortteli 2, korttelin 1004 tontti 42, korttelit 1005-1010 sekä niihin liittyvät virkistys- ja liikennealueet. 5. kaupunginosassa kortteli 89 sekä niihin liittyvät liikennealueet.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 5.7.2019
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § 86 <u>Valmisteluaineisto</u> Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 52 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 24.3.2021 § 40 (palautettu) Kaavoituslautakunta 4.5.2022 § 57 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 25.1.2023 § 12 Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 hehtaaria. Kaavamuuos koskee Stallörenin puistoa ja osaa satama-alueesta Tammisaaren taajamassa 1. ja 5. kaupunginosassa.



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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Stallörenin puisto.

Asemakaavan muutos on mukana kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Kaupunginhallitus on 5.2.2018 hyväksynyt Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kaavoitusaloitteet sekä hyväksynyt esisopimukset maa-alueiden myynnistä em. yhtiöiden kanssa.

Kaavalla tutkitaan alueen kehittämismahdollisuuksia erityisesti liikenteen, palveluiden, veneilyn ja virkistystyksen kannalta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa esisopimusten mukainen rakentaminen alueella sekä lisäksi mahdollistaa tonttien muodostaminen venesatama-alueella sijaitseville rakennuksille

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.5	Viitesuunnitelma	22
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.4	Kaavan vaikutukset.....	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	36
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.7	Nimistö	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37
7	YHTEYSTIEDOT	37

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavaehdotus: kaavakartta ja -määräykset, piir.nro 27-22b

Liite 2. Alustava katusuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ramboll, 2021, Stallörenin puiston asemakaavan havainnekuvat
- SWECO 22.3.2021. Alustava katusuunnitelma. Työ.nro. 23701757, piir.nro 01.
- AFRY Finland Oy 2020. Natura-arvioinnin tarveharkinta, Stallörenin puiston asemakaava (7779)
- Aikari Oy 2020. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelman päivitys.
- JS Bygg & Design 2020 Norra Hamnen, visualisering.
- Aikari Oy 2019. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelma.
- Ark-Sukellus 2019. Tammisaaren asemakaava-alueen arkeologinen vedenalaisinventointi.
- FLOCK Helsinki 2017. Tammisaaren Pohjoissataman toimintojen ja rakennuskannan kehittäminen.
- Vidar Lindqvist 2018. Ekenäs.
- FCG 2014. Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys.
- Museovirasto 2014. Tammisaaren Pohjoissatama, Arkeologinen vedenalaisinventointi.
- Uudenmaan liiton julkaisuja E114-2012. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
- Novia Yrkeshögskolan. Parkprojekt 2011-2012. Parker i Ekenäs.
- Vidar Lindqvist - Henrik Cederlöf 1995. Ekenäs. Kungens stad -Kuninkaan kaupunki.
- Mikko Härö 1993. Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan
- seutukaavaliitto.
- Ekenäs Simsällskap. 1908-1958.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamutokseen ovat tehneet Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 19.6.2019 § 86
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.7.2019.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 28.5.2019 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Alueen suunnittelua koskevaan asukaskyselyyn on ollut mahdollista vastata 10.7.-23.8.2019.
- Valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-30.6.2020. Aineistosta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 13 mielipidettä.
- Kaavoituslautakunta palautti ehdotuksen valmisteluun 24.3.2021 § 40
- Kaavaehdotus asetettiin nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 1.6 – 30.6.2022. Ehdotuksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin 3 mielipidettä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksessa liikerakennuksille esitetään korttelialueita tonttien muodostamiseksi. Kaavaehdotus mahdollistaa yhden uuden rakennuspaikan satama-altaan reunustalla sekä antaa laajennusmahdollisuuksia osalle alueen liikerakennuksista. Uimahuone, sköjhuset ja ns. Stallörsmagasinet:in suojelumääräyksiä tarkennetaan. Pienvenesataman aluevarausta on laajennettu. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Uimaranta, Stallörenin puisto ja Stallörsbron laituri ovat tilallisesti avoimia paikkoja ja niistä on avoimet näkymät merelle. Pienvenesatama (Pohjoissatama) on hieman suljetumpi tila, jota rajaavat lähelle rantaa rakennetut rakennukset sekä laiturialueet. Kaava-alue rajautuu Tammisaaren vanhan kaupungin tiiviiseen rakenteeseen. Stallörsparken on toinen vanhan kaupungin laajoista puistoalueista.

Stallörsbron ja siitä erkaneva pistolaituri, Ravintola Knipan, tulli- ja pakkahuone sekä sen vieressä sijaitseva varastorakennus ovat alueen vanhinta rakennetta, joka on säilynyt lähes muuttumattomana 1800-1900 -lukujen vaihteesta.

Uimarannan pohjoispäädyssä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu uimahuone. Stallörenin ja pohjoissataman alueella uimalatoimintaa on ollut jo 1800 -luvun loppupuolelta.

Pohjoissatama on yksi kaupungin monista pienvenesatamista. Siellä on yhteensä 140 venepaikkaa, joista 47 on vuokrattuja kausipaikkoja. Pursiseuralla (ESS) on tällä hetkellä noin 29 venepaikkaa. Tammisaaren vierasvenesatamalla on n. 70 venepaikkaa. (Venepaikkamäärät on tarkistettu, valmisteluaineiston aineiston paikkamäärissä on ollut virheellisesti mukana myös kauppasataman venepaikkoja). Venesataman konttori sijaitsee nykyisin Stallörsmagasinetissa ja ravintola Satamaterassi Baywatchissa. Suihkut ja vessat sijaitsevat punaisessa varastorakennuksessa. Lisäksi myös Uimahuoneen sauna- ja pukeutumistilat ovat vierasvenesataman asiakkaiden käytettävissä.

Satamaa reunustavat kaakossa ja koillisessa uudempi rakennuskanta: ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi Baywatch, Tammisaaren pursiseururan (ESS) seurarakennus ja Ravintola Fyren. Alueella on kesäisin myös jäätelökioski. Rakennukset ovat 1980 -luvulta tai uudempia.

Ravintola Höijers sijaitsee Pohjoisen rantakadun eteläpuolella. Tonteilla on vanhan rakennuskannan lisäksi uudempi ravintolarakennus, joka on valmistunut vuonna 2005.



Kantakartta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

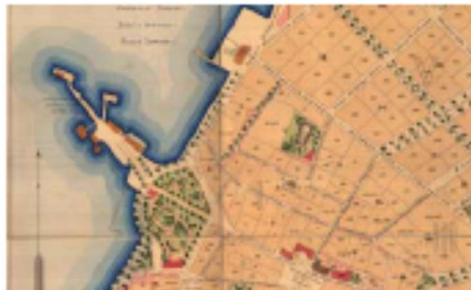
3.1.1 Historia



Kartta vuodelta 1798



Kaavakartta vuodelta 1841



Kaavakartta vuodelta 1898



Kaavakartta vuodelta 1913

Adam Malmströmin kartassa vuodelta 1798 Stallörn näkyy vielä omna saarenaan. Nykyisen pienvenesataman kohdilla on jo ollut laitureita ja akasiinirakennuksia. Pohjoiset alueet ovat vielä peltoina.

1800-1849

- Kaupungin satama oli aluksi eteläsatamassa (Södra viken), josta se siirrettiin mataloitumisen myötä pohjoispuolelle 1840-luvulla. Kaupungin asemakaavassa vuodelta 1841 Stallörn on liitetty mantereeseen täytön ja uusi pistolaituri työntyy luoteeseen lukuisine varistorakennuksineen.
- 1844 rakennettiin pistolaituri. Laiturin alkuperäisiä piirustuksia eikä ulkoasua tiedetä varmuudella.
- Pohjoissatamassa on sijainnut pyykkien huuhtelupaikka 1800-luvulta lähtien.
- Tulli- ja pakkahuone rakennettiin todennäköisesti 1840-luvulla.

1850-1899

- Pistolaituri uusittiin 1871.
- A.F. Borenius rakennutti uimahuoneen sekä ravintolan (Knipan) Stallörenin niemen länsipuolelle.
- Vuonna 1898 alueelle valmistui asemakaavan muutos.

1900-1929

- Tulli- ja pakkahuoneen viereen rakennettiin varistorakennus 1900-luvun taitteessa.
- Kaupunki rakennutti ravintola Knipanin nykyiselle sijainnilleen. Rakennus valmistui 1908. Myös uusi "uimastadion" rakennettiin. Vanha uimahuone jäi edelleen käyttöön. Uusi uimahuone oli sekä miehille että naisille. Pohjoissataman puolelle rakennettiin pian oma uimahuone miehille.
- Vuonna 1913 alueelle valmistui asemakaavan muutos.



Vanha Knipan ja Hultmanin panimon makasiinirakennus (1888-1894)



1909



1930 -luku.



1938.



1950 tai 1960 -luku.



1970 -luku.

- Pistolaiturin perusteellinen kunnostus valmistui vuonna 1920. Tällöin laituri on saanut mm. lohkokiviosansa ja perusmuotonsa. Laiturin perusilme on säilynyt tähän päivään saakka. Laiturin kärjessä sijaitseva soutu-paviljonki (Stallörsmagasinet) lienee valmistunut kunnostuksen yhteydessä.
- Maisema-arkkitehti Paul Olsson suunnitteli Stallörsparkenin vuonna 1928. Lisa Geijer (trädgårdslärare) teki suunnitelmaan pieniä muutoksia. Puiston muoto noudattaa jugendin tyyliuuntauksia, kun taas asemakaavoissa puiston piirustukset ovat saaneet vaikutteita englantilaisista puistoista.

1930-1959

- Stallörsparken puisto valmistui vuonna 1935 Olssonin piirustusten mukaan.
- Musiikkipaviljonki Snäckan valmistui syksyllä 1935.
- Sjömansmonumentet on Tammisaaren ensimmäinen virallinen muistomerkki. Julkaisutilaisuus pidettiin 16.10.1938.
- Höyrylaivalaituri oli aktiivisessa käytössä 1930 -luvulla, sitä käytettiin mm. välisatamana Turku-Helsinki linjalla. Matkustajaliikenne päättyi vuonna 1942.
- 1951 Stallörsmagasinet vuokrattiin Kanotklubben Wågenin käyttöön. Samana vuonna perustettiin Ekenäs roddare, joka toimi myös soutu-paviljongissa (Stallörsmagasinet).
- Nykyinen uimahuone on rakennettu vuonna 1952, kun edellinen uimala tuhoutui Knipanin tulipalon yhteydessä. Vanha naisten uimahuone purettiin tämän kunnostustyön yhteydessä. Uimahuoneen edustan parkkipaikat ja osa istutuksista rakennettiin uudistuksen yhteydessä.

1960-

- Talviuinti on aloitettu 1980 -luvulla Stallörenissa.
- 1988 Ravintola Albatros aloitti toimintansa.
- 1993 "Lilla Shell" aloitti toimintansa. Rakennus on laajentunut myöhemmin Ravintola Satamaterassi Baywatchiksi.
- Vuonna 1997 asemakaavan muutos tuli voimaan.
- Uimahuoneen hyppytorni purettiin. Osa uimalan laiturirakeista uusittiin ja se sai nykyisen muotonsa
- Tammisaaren purjehdusseuran (ESS) uusi seurarakennus valmistui vuonna 2018.
- Ravintola Fyren valmistui 2019.



3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä. Puistoissa on runsaasti jalopuita.

Maaperä

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Maankuivatus on merkittävin ihmisen toiminta, joka aiheuttaa vesistöjen happamuusongelmia sulfaattimaa-alueilla. Kuivatuksen seurauksena sulfidikerrokset joutuvat pohjavedenpinnan yläpuolelle ja maaperän rikkijhdisteet hajoavat ilman hapen vaikutuksesta tuottaen rikkihappoa. Hapettumisen seurauksena sulfidikerrosten pH laskee arvosta 6–7 alle 4:n, jopa alle 3:n. Syntynyt rikkihappo liuottaa vuorostaan maaperästä metalleja, jotka huuhtoutuvat vesistöihin heikentäen muun muassa pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat sulfaattimaat aiheuttavat myös pohjaveden pilaantumista, teräs- ja betonirakenteiden syöpymistä sekä vaikuttavat maatalouden tuottavuuteen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Sulfidisedimenteillä on yleisesti myös heikot geotekniset ominaisuudet.

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydeksi on arvioitu hyvin pieni.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Luonnonsuojelu

Vesialueet ovat osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueetta (Natura 2000). Viranomaisneuvottelussa on todettu, että välittömästi kaava-alueen länsipuolella oleva matala merialue on Stadsfjärdenin biologisesti arvokkainta osaa ja yksi koko Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen arvokkaimpia osia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaava-alueella ei ole asutusta lukuun ottamatta tontin 1004-41 (ravintola Höijers) asuinrakennuksia. Kaava-alueen läheisyydessä (n. 1 km säteellä) on noin 2 500 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Stallörsparken ja Pohjoissatama sijaitsevat Tammisaaren keskustassa, noin 300 metrin päässä Raatihuoneen torilta.

Kaupunkikuva

Tammisaaren suurmaiseman elementit ovat kaupunginharju maastonmuotoineen, harjua ja kaupunkirakennetta ympäröivä meri ja maisemassa erottuvat maamerkit, kuten kirkontorni,

vesitorni ja sillat. Näkymät mereltä ja silloilta ovat keskeisiä. Kaupunkikuvalliset solmukohdat muodostuvat siltojen kohdille, joilta avautuu näkymiä eri suuntiin. Muita tärkeitä näkymiä pohjoissatamaan avautuu mereltä, Knipanilta sekä katunäkymien kautta. (Lähde: Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys. 2014. FCG)

Pohjoisen Rantakadun varrelle on rakentunut 2010 -luvulla Tammisaaren modernia rakennuskantaa. Port 19 asuinrakennukset ja Ravintola Fyren muodostavat kaupunkikuvallisen vastapainon satama-altaan toisella puolella sijaitsevalle historialliselle Stallörsbrolle. Alueiden väliin jää väljästi rakentunut osittain puistomainen ”rantabulevardi”.



Rantaravintolat



Ravintola Fyren

Stallörsparken on säilyttänyt nykyisen muotonsa lähes muuttumattomana 1930 -luvulta. Puolikaaren muotoinen hopeapajuistutus on edelleen nähtävissä, vaikka useat puista on jouduttu jo kaatamaan.



Stallörsparken



Uimaranta, Stallörsparken

RKY kuvauksessa kaava-alueelta on nostettu esille ranta-alueen maamerkki ravintola Knipan. Kuvauksessa on mainittu myös, että käsityöläisten ja merimiesten perinteiset tontit sijaitsevat pienvenesataman tuntumassa. Entisten rantatonttien takapihat ovat maankohoamisen ja rantojen täytön myötä muuttuneet bulevardimaiseksi ranta-alueeksi. Rantapuiston laidalle rakennettu Motelli Marine on esimerkki historialliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan erinomaisesti sovitetusta modernista



arkkitehtuurista. Koko vanhan kaupungin alueelle on ominaista huoliteltu ympäristö, jonka omaleimaisuus ja paikallisuus ovat vahvasti säilyneet.

Länsi-Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993) on todettu, että sataman ilmeelle tärkeitä Stallörsbron laituriin liittyviä rakennuksia ovat tullija pakkahuone, sen viereinen varastorakennus, Knipan, suotupaviljonki (stallörsmagasinet), pyykinhuutelurakennus (sköljhuset) sekä lukuisat huvivenelaiturit kiinnitystolppineen.



Knipan ja suotupaviljonki (stallörsmagasinet)

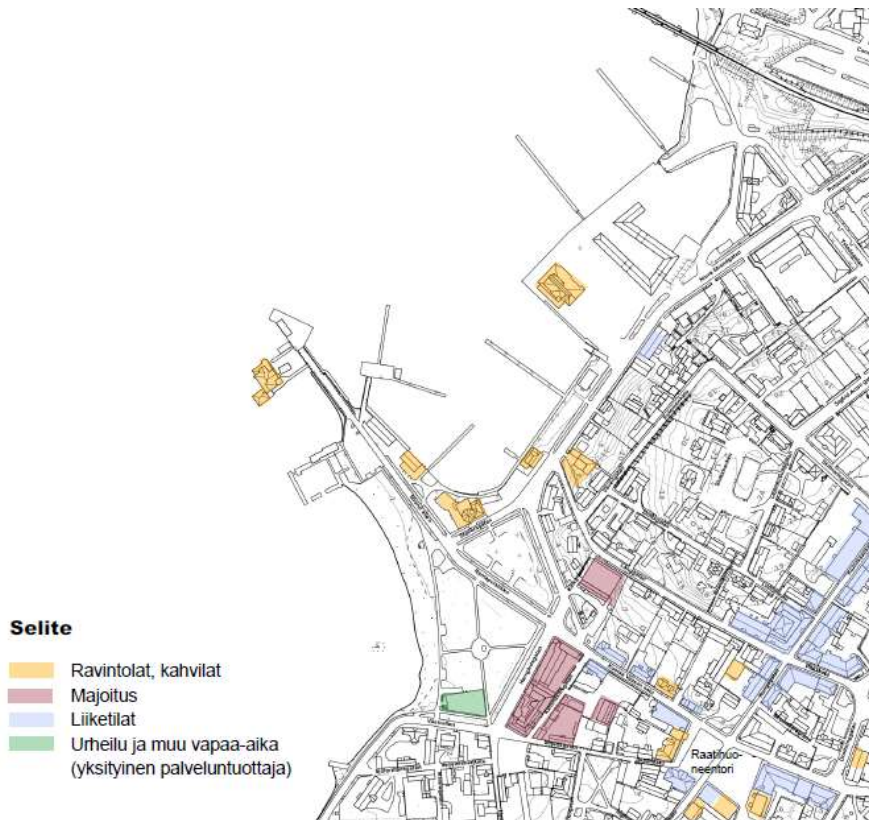


Satama, pyykinhuutelurakennus (sköljhuset)

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pohjoissataman alueelle on sijoittunut huomattava määrä ravitsemuspalveluita. Kaava-alueella sijaitsee kuusi ravintolaa sekä kesäisin jäätelökioski. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee majoituspalveluita; Motell Marine ja Kaupungin hotelli. Kuninkaankadun ja Raatihuoneentorin ympäristöön on sijoittunut enimmäkseen erikoistavarakauppaa ja ravitsemuspalveluita.





Elinkeino toiminta. Tilanne alkuvuodesta 2023.

Virkistys

Stallörsparken, uimaranta sekä leikkipuisto ovat toiminnallisia vapaa-ajanviettopaikkoja. Puistossa vietetään kesäisin aikaa, pelataan pallopelejä, minigolfia yms. Puistoa käytetään satunnaisesti myös konserttipaikkana. Rantapuistikko -kadulla on järjestetty viime vuosina iltatoreja.

Uimarannan pohjoispäädystä sijaitsee vuonna uimahuone ja siihen liittyviä laiturirakenteita. Aluetta käytetään talviuintiin.



Uimahuone



"Aurinkokansi" uimahuoneen edustalla

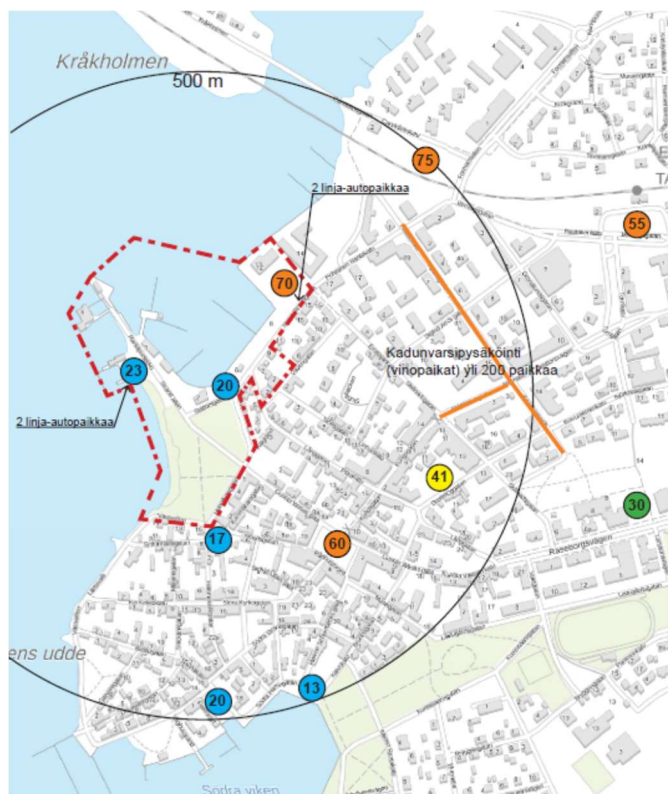
Uimahuoneen alue, Stallörsparken ja Leijonapuisto tarjoavat julkista kaupunkitilaa oleskeluun, kun taas satama-allasta reunustava alue on osittain puolijulkista tilaa (ravintolat). Näkymät venelaitureille ja rantareitillä kävelevien ihmisten seuraaminen tekevät satamaltaan reunusalueesta kiinnostavan oleskelualueen. Ravintolat mahdollistavat oleskelun alueella myös huonommalla säällä.

Liikenne

Alueen pääkatu, Pohjoinen rantakatu, on erityisesti kesäaikaan vilkkaasti liikennöity. Puistoissa, uimarannalla ja pienvenesataman alueella on runsaasti kävelyreittejä.

Yleiset paikoitusalueet sijaitsevat Satamatorilla, uimahuoneen edustalla sekä Pohjoisen Rantakadun ja Stallöreninkadun risteuksen yhteydessä. Nykytilanteessa kaava-alueen paikoitusalueilla on noin 113 paikkaa. Linja-autoille on osoitettu 4 paikkaa; kaksi uimahuoneen edustalta ja kaksi Satamatorin edustalta. Kadunvarsipysäköinti lisää alueen paikoituskapasiteettiä hieman.

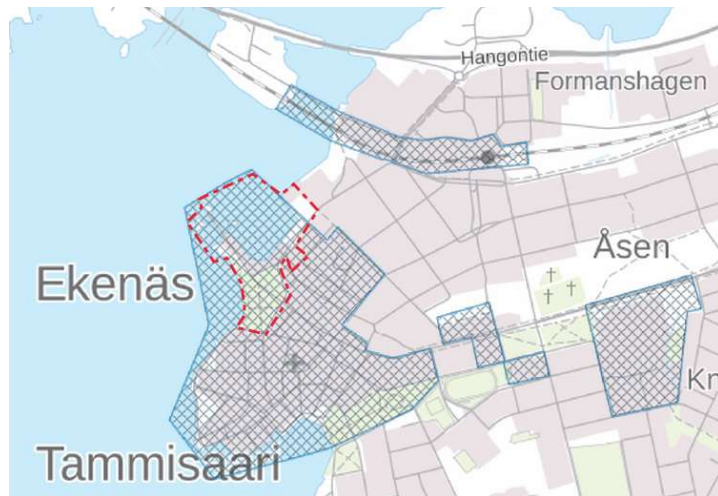
Puolen kilometrin kävelyetäisyydellä sijaitsee kadunvarsipaikoitusta erityisesti Ystadinkadulla ja Asematiellä sekä yleisiä paikoitusalueita Raippatorilla, Raatihuoneentorilla ja Kalatorilla. Matkailun huippusesongin aikana kesä-heinäkuussa pysäköintipaikan löytäminen keskusta-alueella voi olla haastavaa. Vanhankaupungin tiiviin rakenteen vuoksi alueen paikoituskapasiteettiä ei ole kuitenkaan mahdollista lisätä helposti ydinkeskustan alueella.



Yleiset pysäköintialueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osa kaavamuutosalueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama. Tammisaari on Suomen ensimmäinen keskiajan jälkeen perustettu kaupunki. Kaupungin vanhin asuttu alue sijaitsee nykyisen torin etelä- ja länsipuolella ja kirkon ympärillä. Käsityöläisten ja merimiesten perinteiset tontit sijaitsevat nykyisen pienvenesataman tuntumassa. Entisten rantatonttien takapihat ovat maankohoamisen ja rantojen täytön myötä muuttuneet bulevardimaiseksi ranta-alueeksi. Ranta-alueen maamerkinä on merellinen, laiturialueen kärkeen rakennettu Knipanin ravintola.



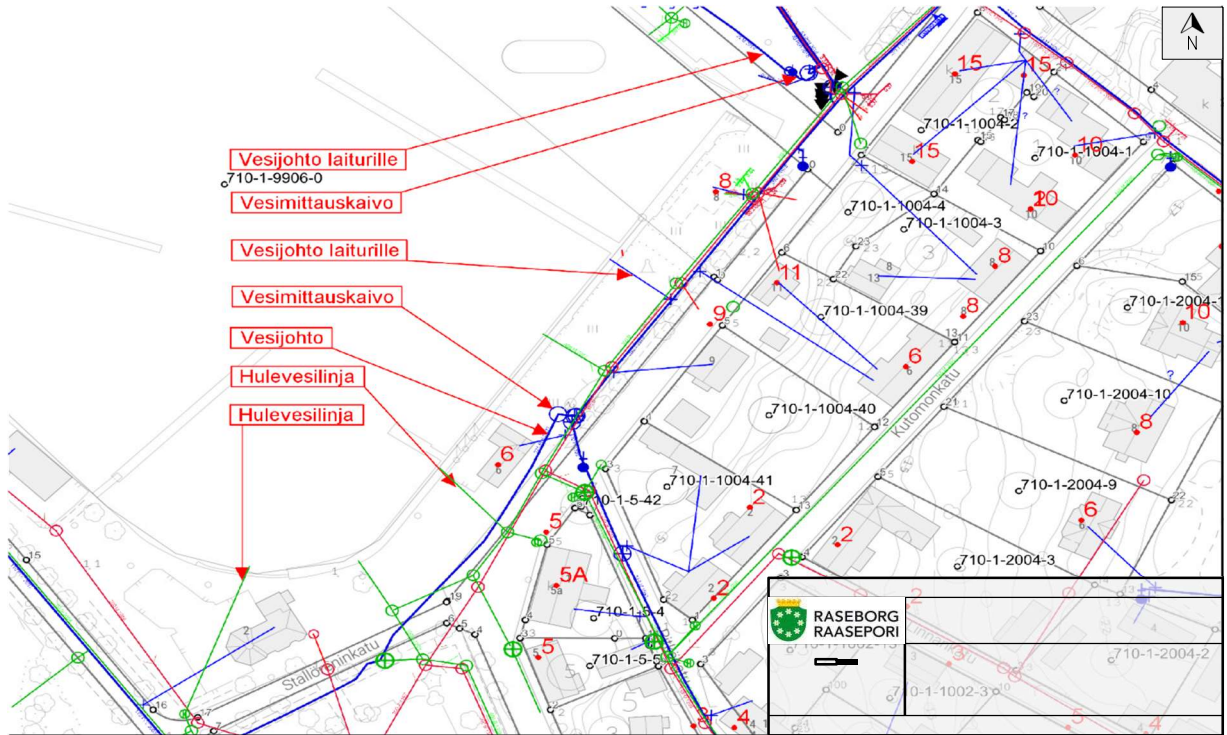
Ote museoviraston karttapalvelusta. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla. RKY -alueet on rajattu sinisellä rasterilla.

Satama-altaaseen ja sen lähiympäristöön on laadittu vedenalainen arkeologinen inventointi. Suunnittelualueelta ei tunnettu ennen inventointia vedenalaisia kiinteitä muinaisjäännöskohteita eikä inventoinnissa paikannettu uusia kohteita kaavoitettavalta alueelta.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

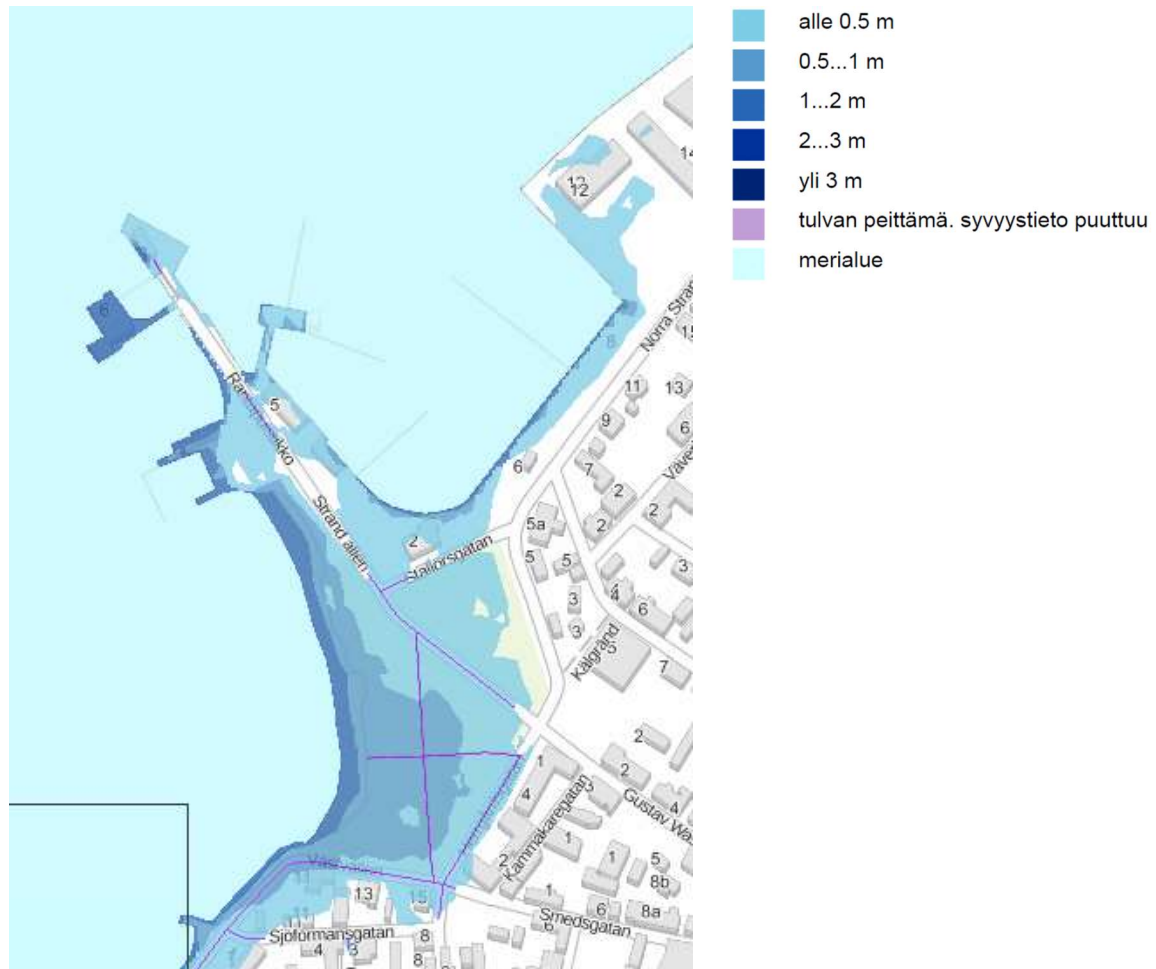
Kartan mukainen kunnallistekniikka tulee ottaa huomioon asemakaavan toteutuksessa.



Stallörsparkennissa, minigolfradan vieressä sijaitsee pumppaamo.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueella. Tulvien aikana alueen käyttö on rajoitettua; puistot jäävät osittain veden alle jo hyvin yleisten meritulvien aikana (1/5a). Pääsy osalle alueen nykyisistä rakennuksista heikentyy melko harvinaisen (1/50a) ja harvinaisen (1/100a) aikana.



Ote SYKE:n tulvakarttapalvelusta. Harvinainen meritulva (1/100a)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tontteja 2-1 ja 1004-41 sekä 1004-40. Alueella on lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia.

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.

Kaava-alue kuuluu osittain alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

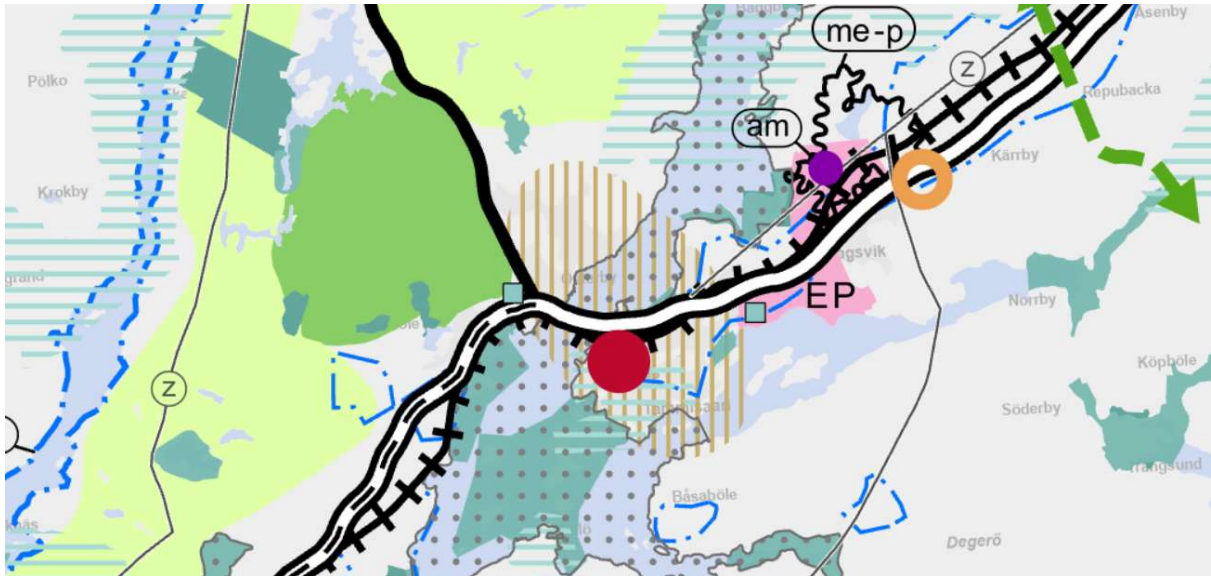
Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosalaneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

4. vaihemaakuntakaavasta (tullut voimaan 2017) on jätetty voimaan tuulivoimaa koskevat ratkaisut.

Maakuntakaavassa asemakaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (keskus), taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä vesialueet Natura 2000 -alueiksi.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050

Yleiskaava

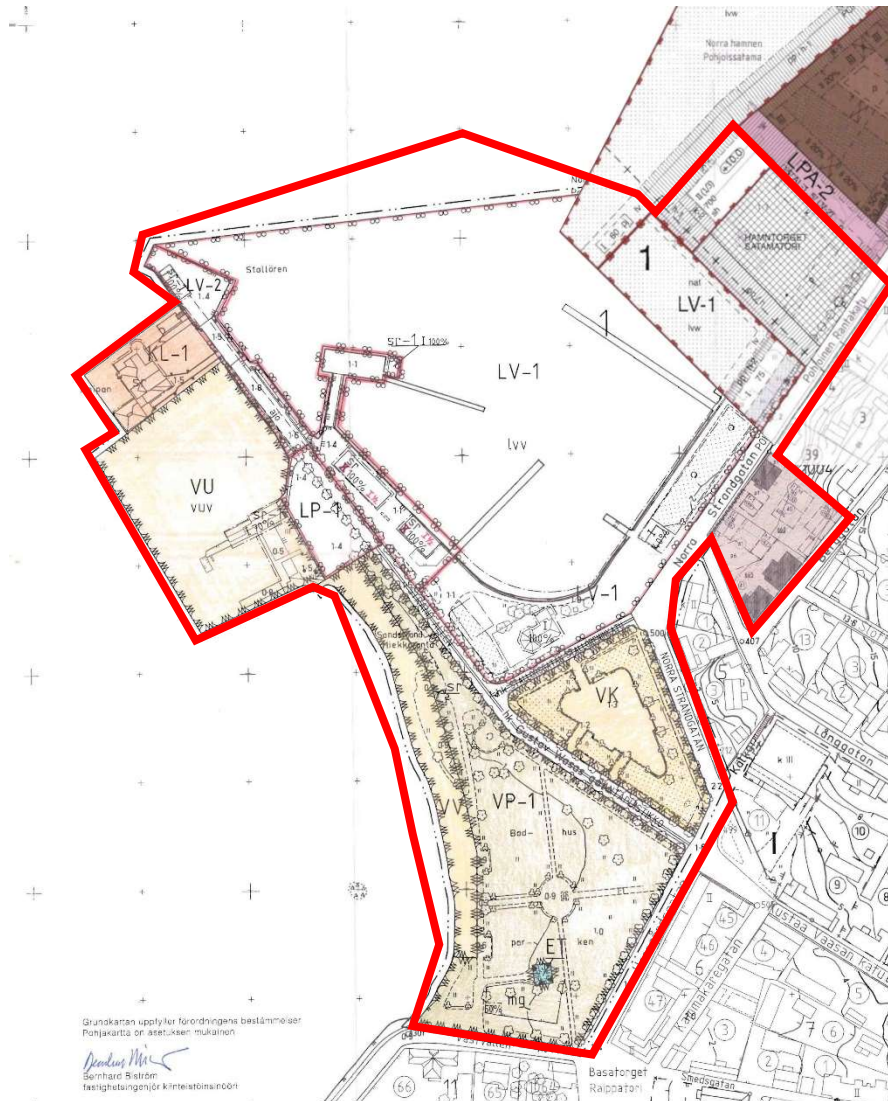
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- nro 651-68, lainvoimainen 20.6.1996
- nro 677-69, lainvoimainen 29.9.1998
- nro 926-72, lainvoimainen 3.11.2008

Voimassa olevissa asemakaavoissa ravintola Knipan on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa ravintolan (KL-1), uimahuone sekä sen ja Knipanin välinen vesialue urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU), Stallörenin puisto uimarannaksi (VV) ja puistoksi (VP-1) sekä Leijonapuisto leikkikentäksi (VK). Uimahuoneen edustalla on yleinen pysäköintialue (LP-1). Korttelin 1004 tontit 40 ja 41 (Ravintola Höijers) tontit on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö suojellaan (A/s). Pohjoisen rantakadun varrella sallitaan toimisto-, myymälä- ja työpajatiloja, joiden toiminnot eivät häiritse asumista. Satamatori on merkitty toriksi. Loput suunnittelualueesta on merkitty venesatamaksi (LV-1 ja LV-2). Alueen vanhimmilla rakennuksilla on suojelumerkintä (sr ja sr-1).



Epävirallinen kaavayhdistelmä, kaava-alue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus on 5.2.2018 hyväksynyt Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kaavoitusaloitteet sekä hyväksynyt esisopimukset maa-alueiden myynnistä em. yhtiöiden kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 19.6.2019 § 86

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.7.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Väylävirasto

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Raaseporin matkailupalvelut
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin energia
- Raaseporin vesi



Muut toimijat

- Raaseporin luonto ry
- Karjaan Puhelin Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Tammisaaren keskustayhdistys
- Gamla Stan i Ekenäs r.f.

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

Stallörenin puiston asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa on järjestetty suunnittelun tueksi avoin asukaskysely. Kyselystä tiedotettiin kaupungin internetsivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Kyselyyn saatiin yhteensä 758 vastausta, joista suurin osa oli kuntalaisilta. Kyselyyn oli mahdollista vastata 10.7.–23.8.2019. Asukaskyselyn tulokset on koottu ”Asukaskyselyn raportti” -asiakirjaan.

Valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-30.6.2020. Aineistosta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 13 mielipidettä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 28.5.2019 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. RKY -alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen ja erityispiirteiden huomioon ottaminen kaavaa muutettaessa, liikenteen ongelmat, meritulvariski sekä Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueen luontoarvot. Natura-arvion tarveharkinta tulee laatia, mikäli alueelle suunnitellaan täyttöjä tai muita suurempia maanmuokkaustoimenpiteitä vaativia muutoksia.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet**4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****Kunnan asettamat tavoitteet**

- Osa alueen rakennuksista sijaitsee voimassa olevan asemakaavan satama-alueella. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten tai myynnin mahdollistamiseksi rakennuksille on tavoitteena kaavoittaa tontit. Tonttien muodostamisella mahdollistetaan alueella toimiville

yrittäjille vakaa pohja, jotta investointien tekeminen toiminnan kehittämiseksi olisi yrittäjien näkökulmasta kannattavaa.

- Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kanssa on tehty esisopimukset lisärakentamisesta alueella. Tavoitteena on mahdollistaa esisopimusten mukainen rakentaminen.
- Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa ja mahdollistaa myös uutta elinkeinotoimintaa alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama.
- Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan kuntien kaavoituksessa.

Maakuntakaava

- Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. 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.
- Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.
- Pohjoissatama on osoitettu veneilyverkostojen maakunnallisen kehittämisen kannalta merkittäväksi, nykyiseksi tai kehitettäväksi vierassatamaksi.

Osallisten tavoitteet

- Pursiseuran toiminnan kehittäminen. Jollapurjehduksen olosuhteiden parantaminen
- Ravintoloiden kehittäminen: Toimivat ja riittävät tilat. Terassialueiden kehittäminen.
- Linja-autojen paikoituksen järjestäminen
- Asukaskysely: Alueen kehittäminen maltillisesti lähinnä puisto- ja katusuunnittelun sekä satamatoimintojen järjestämisen kautta eikä niinkään rakentamalla alueelle uutta.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

- Kaava-alue on yksi Tammisaaren keskustan tärkeimmistä virkistysalueista. Tavoitteena on kehittää virkistyskäyttömahdollisuuksia laatua parantamalla.
- Minigolf -alueen laajentaminen

- Liikenneturvallisuuden parantaminen
- Kävelyreittien laadun parantaminen
- Paikoitusalueiden laadun parantaminen ja paikkojen lisääminen
- Alueen vetovoiman parantaminen veneilyn kannalta:
 - Nykyaikaiset laiturit
 - Nykyaikaiset tilat vierasvenesataman palveluille
- Luonnonympäristön arvojen turvaaminen
- Alueen ajallisen kerroksellisuuden ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen
- Meritulviin varautuminen

4.5 Viitesuunnitelma

Aikari Oy laati yleissuunnitelman Pohjoissataman vierasvenesatamalle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Yleissuunnitelma laadittiin asemakaavamuutoksen taustamateriaaliksi.

Pohjoissataman yleissuunnitelman, asukaskyselyn ja alueen toimijoiden tavoitteiden pohjalta laadittiin viitesuunnitelma MRL 62 § ja MRA 30 § mukaista vuorovaikutusta varten. Viitesuunnitelman on 3D -mallintanut JS Bygg & Design.



Ote 1.6. – 30.6.2020 nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ote kaavaehdotuksesta. Kaavakartta ja -määräykset, kts liite.

Stallörenin katu - Pohjoinen Rantakatu – Satamatori

Alueelle sijoittuu Pohjoissataman uusi rakennuskanta. Ravintola Albatross (kortteli 1007) on aloittanut kioskina 1980 -luvulla ja Ravintola Satamaterassi Baywatch (kortteli 1008) toiminta on alkanut 1990 -luvulla polttoaineenjakeluun liittyvänä toimintana. Rakennuksia on laajennettu vähitellen toiminnan kehittyessä. Kaava mahdollistaa lisärakentamista kaikille nykyisille rakennuksille. Olemassa olevat rakennukset on sijoitettu KL tai KL-2 korttelialueille. Lisäksi rantaan on osoitettu yksi uusi liikerakennusten rakennuspaikka; kortteli 1009.



Rambollin visualisointi lisärakentamisesta rannan tuntumassa. Vasemmanpuolinen lisärakennus on otettu pois kaavasta.

Korttelit 1008, 1009 ja 1010 muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, rantaa reunustavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden saavuttamiseksi kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusten kattokulmia ja julkisivumateriaaleja sekä väritystä.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi korttelin 1008 yhteyteen on osoitettu huoltopiha. Jalankulkijoille on varattu yhteys rantaan huoltopihan kautta. Pihaa ei saa asfaltoida.

Stallörenin kadun – Pohjoisen rantakadun risteysalueen katualuevarauksia on tarkistettu liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kaavatyön aikana on tehty tarkastelu katusuunnitelman pohjaksi. Katualuetta ei muuteta hidaskaduksi tai vastaavaksi. Katualueen uudelleen jäsentely parantaa liikenneturvallisuutta alueella.



3D -havainnekuva kaavaehdotuksesta. Mallinnus JS Bygg & Design

Korttelien 1009 ja 1010 huoltoajo sekä nykyisen paalulaiturille suunnattu huoltoajo on mahdollista korttelien välisellä yleisellä jalankululle varatun alueen osan kautta. Viitesuunnitelmasta poiketen korttelien 1009 ja 1010 rakennukset on sijoitettu lähemmäksi toisiaan, jotta korttelin 1008 huoltopihalle ja puistoalueelle jää riittävästi tilaa.

Korttelissa 1004 sijaitsevan ravintola Höijersin rakennusala on laajennettu. Korttelin käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta (A) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosalasta enintään 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelin maastonmuoto on erittäin jyrkkä, minkä takia rakentamattomalle tontin osalle on osoitettu rakennusala terassitalolle. Terassitaloon voidaan sijoittaa esimerkiksi majoitustiloja.

Satamatorin aluevarausta on tarkistettu ja Ravintola Fyrenille (kortteli 89) on osoitettu liikerakennusten korttelialue. KL-määräys sallii myös majoitustoiminnan.

Stallörsparken – Leikkipuisto – Uimaranta - Uimahuone

Leikkipuiston ja Stallörsparkenin aluerajaukset säilyvät ennallaan. Leikkipuistoon on osoitettu 30 kem rakennusala yleistä käymälätilaa varten sekä ohjeellinen ala, jolle saa sijoittaa sähköpyörien latauspisteen.

Minigolfradalle (Alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevalle toiminnalle varattu alueen osa, merkintä: v) on osoitettu hieman nykyistä enemmän rakennusoikeutta kioski/kahvilatoiminnan kehittämiseksi.

Minigolfradan laajentaminen pohjoiseen ei ole mahdollista johtuen vieressä sijaitsevasta pumppaamosta. Pumppaamon siirrosta aiheuttaisi huomattavia kuntataloudellisia kustannuksia. Lisäksi ajoyhteyden järjestäminen pumppaamolle historiallisessa puistossa vaikuttaisi puiston ulkoasuun negatiivisesti. Nykyisellään pumppaamolle ajetaan rannan kautta.

Uimarannan aluevarausta on tarkistettu rantaviivan mukaiseksi.

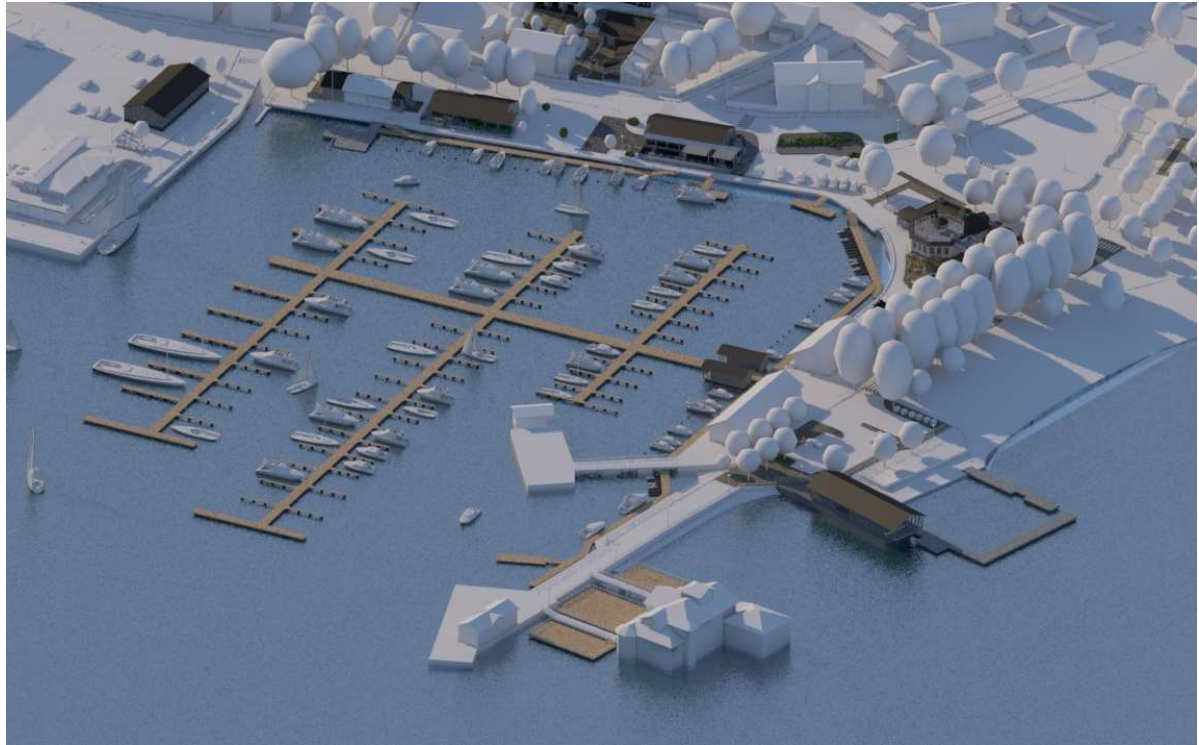


3D -havainnekuva, uusi uimahuone. Mallinnus JS Bygg & Design.

Uimahuoneen aluevarausta (VU) on tarkistettu ja uimahuoneen rakennusala on laajennettu. Uimahuoneen suojelumerkintää on tarkennettu. Vaihtoehtoisten rakennusteknisten ratkaisuiden mahdollistamiseksi uuden uimahuoneen tai laajennuksen sijaintia ei ole sidottu tiukasti nykyiseen uimahuoneeseen.

Stallörsbron ja satama

Stallörsbron on Pohjoissataman vanhin osa, laituri on säilyttänyt muotonsa 1900 -luvun alkupuolelta. Kaavassa Stallörsbron, siitä erkaneva pistolaituri ja punaisten makasiinirakennusten ympäristö on merkitty venesataman osaksi, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää (s-1). Alueen rakennuksiin ja rakenteisiin ei kohdistu merkittäviä muutoksia suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Ravintola Knipanin (kortteli 2) tonttia esitetään laajennettavaksi hieman, jotta ravintolan toimintaan liittyviä kelluvia terasseja on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa.



3D -havainnekuva, satama ja Stallörsbron. Mallinnus JS Bygg & Design.

Kaavaehdotuksessa ei määrätä miten laiturit tulee sijoittaa satama-altaaseen. Kaava ei pakota yleissuunnitelman mukaisen laituirakenteen toteuttamiseen. Kaavassa on varauduttu runkolaiturin käytisillan sijoittamiseen punaisten makasiinirakennusten (korttelit 1005 ja 1006) väliin osoittamalla alue LV-1 alueeksi. Makasiinirakennukset on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi, joissa myös kulttuuri- tms. toiminta on mahdollista (KL-2). Mikäli rakennuksissa toimii ravintola, voi kaupunki esimerkiksi vuokrata terassialueita venesataman alueelta, mikäli alueita ei tarvita satamatoimintojen käyttöön.

Pyykinhuuhtelurakennuksen ja Stallörsmagasinet:in suojelumääräystä on tarkennettu. Venelaitureissa tulee olla puuverhoilu. Venesataman (LV-1) alueelle saa sijoittaa enintään kaksi enintään 50 m² suuruisia satamatoimintoja palvelevaa kelluvaa rakennusta. Rakennukset tulee sijoittaa runkolaiturin/vierasvenesataman laiturin käytisillan yhteyteen.



3D -havainnekuva, kelluvat rakennukset. Mallinnus JS Bygg & Design.

Liikenne

Rantapuistikko on merkitty hidaskaduksi, kuten voimassa olevassa kaavassa. Stallörenin katu on merkitty pihakaduksi liikenteen rauhoittamiseksi. Uimahuoneen edustalla sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 2, 1005 ja 1006 sekä LV ja VU alueen autopaikkoja varten. Alueelle saa sijoittaa myös jätehuollon tiloja. Ajoyhteyksiä LV -alueeseen rajautuville korttelialueille ei ole merkitty kaavaan. LV alueet ovat sellaisia yleisiä alueita, joiden päätarkoitus on mahdollistaa sataman toiminta ja liikkuminen alueilla.

Autopaikoituksen lisääminen kaava-alueella on hyvin vähäistä. Korttelin 1007 ja 1008 väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue LPA-2 suunnilleen olemassa olevan pysäköintialueen paikalle. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 1007, 1008 ja 1009 sekä 1004 tontin 40 autopaikkoja varten. Rantapuistikon varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka p (alueelle on rakennettu vinopysäköintipaikkoja).

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Pohjoisen rantakadun aluevarauksia on tarkistettu. Polkupyöräliikenne on huomioitu katualueiden mitoituksessa sekä osoittamalla leikkipuiston ja Stallörsparkenin ulkoreunalle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Alustava katusuunnitelma on liitteenä.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitus on esitetty liitteessä Asemakaavan seurantalomake.

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa vapaa-ajan palveluiden kehittämisen alueella.

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. Uudisrakentamisen sopeutuminen materiaalien, massoitteiden ja värisävyjen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja meren läheisyyteen huomioidaan kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Uudisrakentamisen määräyksissä on huomioitu erityisesti alueen kulttuurihistorialliset arvot.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialueet KL, KL-1 ja KL-2

Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten, sillä tavoitteena on alueen elävöittäminen. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa KL-merkinnällä osoitetulle alueelle.

Liikerakennusten korttelialueeksi (KL) on osoitettu Ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi Baywatch, uusi rakennuspaikka Pohjoisella rantakadulla ja Satamatorilla, Ravintola Höijers sekä Ravintola Fyren (korttelit 1007, 1008, 1009, 88, 1004 ja 89).

Kortteli 2 (Ravintola Knipan) on osoitettu korttelialueeksi KL-1: *Liikerakennusten korttelialue. Korttelialuetta ei saa täyttää.* Korttelialueella sijaitsee mereen, paalujen varaan rakennettu ravintola, jolla on huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Ent. Tulli- ja pakkahuone, sen vieressä sijaitseva ent. varastorakennus sekä Tammisaaren pursiseuran (ESS) seurarakennus (korttelit 1005, 1006 ja 1010) on osoitettu korttelialueeksi KL-2: *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikerakennuksia, kokoontumis- ja kulttuuritoimintaa sekä matkailijoita ja veneilijöitä palvelevia tiloja.*

Ravintolatoiminnan lisäksi Ravintola Fyren, Ravintola Höijersin alue ja Ravintola Knipan (korttelit 89, 1004 ja 2) soveltuvat osittain esimerkiksi majoitustoimintaan.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet, VP, VP-1, VK-1, VU ja VV

Pohjoisen rantakadun varrelle on osoitettu kaksi pientä puistoaluetta (VP).

Stallörsparken on osoitettu merkinnällä VP-1: Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas kaupunkipuisto, jonka luonne pitää säilyttää. Puiston alkuperäinen tilarakenne ja kulkuväylät tulee säilyttää. Puita ja pensaita korvattaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rakenteen säilymiseen. Puistokäytävien sijaintia ei saa muuttaa eikä niitä tule asfaltoida. Puistoaluetta reunustavat puukujanteet tulee säilyttää.

Leijonapuisto on osoitettu merkinnällä VK-1: Leikkipuisto. Leikkipuistoa reunustavat puukujanteet tulee säilyttää.

Uimarannan (VK) aluevarausta on tarkistettu nykyisen rantaviivan mukaiseksi.

Uimahuone ja sen lähiympäristö on osoitettu merkinnällä VU: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Liikennealueet

Pohjoisen rantakadun, ravintola Fyrenin (kortteli 89) ja sataman välinen alue on osoitettu merkinnällä tori: *Kaupunkiaukio tai tori. Aluetta ei saa aidata, huoltoajo sekä tontille ja laiturialueelle ajo on sallittu, alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.* Alueelle voidaan toteuttaa n. 40 pysäköintipaikkaa henkilöautoille. Satamatorilla sallitaan pysäköinti, kun alue ei ole muussa käytössä. Pohjoisen rantakadun varrelle on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa, jotka ovat riittävän suuret linja-autoille.

Uimahuoneen edustalle on osoitettu pysäköintialue LP-1: *Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 2, 1005 ja 1006 sekä LV ja VU alueen autopaikkoja varten.* Pysäköintialueella on yhteensä n. 15 pysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 2 linja-autoille.

Pohjoisen rantakadun ja Stallörenin kadun kumaukseen on osoitettu pysäköintialue LP-2: *Yleinen pysäköintialue. Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 1007, 1008 ja 1009 sekä 1004 tontin 40 autopaikkoja varten.* Pysäköintialueella on yhteensä 19 pysäköintipaikkaa henkilöautoille ja yksi invapaikka. Pohjoisen rantakadun aluevarausta on laajennettu siten, että nykyinen kevyen liikenteen väylä on mukana katualueessa. Olemassa olevasta koivukujanteesta joudutaan poistamaan kaksi puuta uudisrakentamisen ja liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi. Loput puurivistä on osoitettu kaavassa säilytettäväksi.

Rantapuistikko on merkitty hidaskaduksi, kuten voimassa olevassa kaavassa. Stallörenin katu on merkitty pihakaduksi liikenteen rauhoittamiseksi. Kaava-alueella on huomattavan paljon jalankulkijoita ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi moottoriajoneuvoliikenteen tulee toimia jalankulkijoiden ehdoilla. Kaavatyön aikana on tehty tarkastelu katusuunnitelman

pohjaksi. Pohjoisen rantakadun ja Stallörenin kadun risteysaluetta on jäsennelty uudelleen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Rantapuistikon varteen on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka p (alueelle on rakennettu vinopysäköintipaikkoja).

Venesatama, LV-1

Satama-allas ja osa ympäröivistä kiinteistä rakenteista on osoitettu merkinnällä LV-1: *Venesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Vierasvenesatamaa palvelevan runkolaiturin yhteyteen saa sijoittaa kaksi, enintään 50 m² suuruista kelluvaa rakennusta vierasvenesataman toimintaa varten. Venesatamamerkintä ei määrittele sitä, kuinka suuri osa satamasta on vierasvenesatamatoimintaa, tai kuinka paljon kausipaikkoja satamassa on.*

Alueen vanhimmat laiturirakenteet Stallörsbron, pistolaituri ja Tulli- ja pakkahuoneen (kortteli 1005) sekä makasiinirakennuksen (kortteli 1006) lähiympäristö on osoitettu alueen osaksi s-1: *Venesataman osa, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää.*

5.3.3 Suojelukohteet

Alueen rakennukset on esitelty Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi -julkaisussa. Vanhimmat 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), Ravintola Knipan: Valmistunut vuonna 1908. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus. Suunnittelijat: arkkitehti Hj. Åberg, rkm Axel Boström (v. 1921), rkm Ivar Lindqvist (v. 1935) ja rkm Elof Fransson (v. 1951).
- sr-1(2), ent. tulli- ja pakkahuone: Rakentamisvuosi ei ole tiedossa, 1800 -luvun loppu. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(3), ent. makasiinirakennus: Rakentamisvuosi ei ole tiedossa, 1900 -luvun alku. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(4), Musiikkipaviljonki Snäckan: Valmistunut vuonna 1935. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennelma.
- sr-2(1), Pohjoinen rantakatu 9: Asuinrakennus vuodelta 1889.
- sr-2(2) ja sr-2(3), Kutomonkatu 2: Asuinrakennukset vuosilta 1829 ja 1906.

Voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-1 ”*Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa*” on suojeltu uimahuone, stallörsmagasinet sekä pyykinhuuhtelurakennus (sköljhuset).

Kaavaehdotuksessa suojelumääräystä on tarkennettu: ”*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee*

olla korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.”

- Uimahuone on valmistunut vuonna 1952. Suunnittelijaa ei ole tiedossa. Rakennus on toteutettu uimaseuran talkootyönä. Meritulvat nousevat nykyisin rakennuksen sisälattian yli lähes vuosittain ja aiheuttavat vaurioita mm. rakennuksen eristeille. Rakennuksessa on pukuhuoneet, wc- ja saunatilat uimareille.
- Pyykinhuuhtelurakennus (sköjlhuset). Rakennuksen suunnittelija eikä valmistumisvuosi ole tiedossa. Valokuvatarkastelun perusteella rakennus on todennäköisesti 1930 -luvulta. Rakennus on rakennettu paalujen varaan ja sen erikoisuus on avoin pohja, joskin siinä on tällä hetkellä (väliaikainen)lattia.
- Stallörsmagasinet on kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus laiturin päässä.

Yleissuojelumääräys on lisätty: *”Mikäli olemassa oleva suojelurakennus tuhoutuu, saa samalle rakennuspaikalle uudelleenrakentaa tuhoutuneen rakennuksen näköinen ja kokoinen uusi rakennus.”*

Vesialueet ovat osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (Natura 2000). Merensuojelualue on merkitty kaavakartalle aluerajauksena.

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 asemaakaavan 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 asemaakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemaakaavaa 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,	Pohjoissataman ja Stallörsparken ovat osa Tammisaaren historiallista kaupunkirakennetta. Kaava tukee vanhan kaupungin rakennusten säilymistä käytössä ja edistää alueen pysymistä elinvoimaisena
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Katuverkko on rakentunut ja sitä osittain päivittämällä ja parantamalla saavutetaan turvallisempi, viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Venesataman ja uimahuoneen alueen uudistaminen edellyttää panostusta infrastruktuuriin.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa alueen nykyisen palvelutason parantamisen. Tammisaaren keskustan kaupalliset- ja julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualue palvelee virkistyskäyttötarpeita keskustan alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa. Katuverkkoa päivittämällä ja parantamalla parannetaan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Satamaa parantamalla edistetään erityisesti veneilyyn liittyvän jätehuollon järjestämistä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Suunnittelualue palvelee virkistyskäyttötarpeita. Alue on jo ennestään rakennettua kaupunkiympäristöä. Puistoalueet säilytetään ja kevyen liikenteen turvallisuutta on mahdollista parantaa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavalla parannetaan julkisten palveluiden tasoa sekä yritystoiminnan edellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alue sijaitsee meritulva-alueella. Uudisrakennusten sijoittelussa ja



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	rakentamiskorkeuksissa huomioidaan tulvariski.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavalla edistetään rakennetun ympäristön säilymistä: Elinvoimainen satama antaa hyvät edellytykset historiallisten rakennusten säilymiseen käytössä. Uudisrakentaminen on tarkasti säädeltyä ja sen sovittamisessa kaupunkikuvaan on kiinnitetty erityistä huomiota.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei vähennetä virkistysalueita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen ja väestöön.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupunkikuva

Korttelin 1009 uudisrakennus liittyy luontevasti alueen rakennuskantaan jatkamalla korttelin 1010 rakennuksen muotokieltä. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden rantabulevardin varrelle. Rakennukset on sijoitettu siten, etteivät puoliavoimet näkymät Pohjoiselta rantakadulta katoa täysin.

Korttelin 1004 täydennysrakentamisessa on huomioitu tontin sijoittuminen jyrkkään rinteeseen. Terrassitalo mahdollistaa tontin tehokkaan käytön säilyttäen kuitenkin alueen pienimittakaavaisuuden.

Alueen vanhimmat rakennukset on suojeltu. Rakennusten julkisivut tulee säilyttää vapaina, eikä niiden edessä sijoittuville avoterasseille sallita rakennukseen kiinnitettäviä markiiseja. Rakennukseen kiinnitettävien mainoskylttien tms. tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.

Puistoalueilla lisärakentamista on mahdollistettu minigolfradalla ja uimahuoneen alueella.

Sataman laiturirakenteita on mahdollista uudistaa. Venelaitureissa tulee olla puuverhoilu.

Rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä. Määräyksiä avulla varmistetaan, että rakentamisen laatu on korkea ja tätä

kautta vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen ovat kohtalaiset. Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY) ovat yllä mainituista syistä kohtalaiset.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavan mukainen lisärakentaminen parantaa alueen palveluiden tarjontaa ja työpaikkojen määrää alueella. Palveluiden tarjonnan lisääntymisen myötä on odotettavissa kävijämäärien kasvua, josta hyötyvät myös muut keskusta-alueen toimijat. Kaavan ratkaisulla voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus Tammisaaren taajaman elinvoimaisuuteen.

Virkistys

Stallörsparkenin ja leikkipuiston aluerajaukset säilyvät nykyisellään. Leikkipuiston alueelta pienennetään yhtä voimassa olevaan kaavan mukaista istutettavaa-alueita, jotta puistoon voidaan järjestää wc-tilat. Uimahuoneen toimintaa on mahdollista kehittää. Viheralueet Pohjoisen rantakadun varrella vähenevät hieman uudisrakentamisen ja liikenneturvallisuuden parantamisen takia. Kaavan vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ovat vähäiset.

Liikenne

Kaavalla selkeytetään alueen liikennejärjestelyitä ja parannetaan liikenneturvallisuutta. Lisärakentaminen lisää hieman autopaikoituksen tarvetta. Vaikutus liikenteeseen on kohtalainen.

Autopaikkojen määrä yleisillä pysäköintialueilla ei vähene. Kaavan myötä tonteille on mahdollista sijoittaa muutamia autopaikkoja, joten kokonaisvaikutus pysäköintitilanteeseen on neutraali.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

Kaavalla säilytetään Pohjoissataman vanhimmat laiturirakenteet sekä vanhimmat rakennukset ja tarkennetaan suojelumääräyksiä. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maaperä

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydeksi on arvioitu hyvin pieni. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä happamien sulfaattimaiden osalta.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesitalouteen.

Luonnonsuojelu

Alueelle on laadittu Natura-arvion tarveharkinta, jossa on todettu, että kaavamuutoksella tai sen mahdollistamalla toiminnalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin tai Natura-alueen ominaispiirteisiin kokonaisuutena. Tarvetta luonnonsuojelulain 65 § mukaiselle Natura-arvioinnille ei ole.

5.4.4 Muut vaikutukset

Talous

Kuntatalouteen positiivisia vaikutuksia on mahdollisten tonttien myynneillä tai vuokratuloilla.

Liikennejärjestelyiden parantaminen ja uimahuoneen korvaaminen uudella aiheuttavat kuluja kuntatalouteen.

Viitesuunnitelmassa esitetyn kaltainen sataman uudistaminen on huomattava taloudellinen panostus. Uudistaminen voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Rahoitusmallista riippuen kulut kaupungille vaihtelevat kohtalaisesta huomattavaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meritulvat

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueella. Vanhojen historiallisten rakennusten suojelemiseksi ei ole mahdollista toteuttaa sellaisia kiinteitä suojarakenteita, jotka soveltuisivat historialliseen kaupunkikuvaan.

Kaavamääräyksiin on korjattu alimmaksi rakentamiskorkeudeksi N2000 +2,6 metriä + aaltoiluvara (rakennusjärjestyksen mukaan). Rakentamiskorkeudessa on huomioitu harvinaiset meritulvat, kaupunkikuva sekä rakennuksiin sijoittuvan toiminnan laatu.

Tulvakarttojen perusteella harvinaisen meritulvan aikana (1/100a) vesisyvyys satama-altaan puoleisella alueella on noin 0,5 metriä. Maanpinnan korko satama-allasta reunustavilla rakennuspaikoilla vaihtelee noin 1.10–1.40 metrin välillä. Satama-allas ja laiturirakenteet antavat hieman suojaa aallokolta. Tulva-alueella sijaitseviin rakennuksiin ei osoiteta asumista eikä yhdyskunnan toiminnan kannalta tärkeitä toimintoja.

Meritulvat aiheuttavat alueen käytölle ajoittain häiriöitä. Pääasiassa meritulvat ajoittuvat syksyyn ja talveen, jolloin alueen käyttö on vähäistä. Ajoittainen meritulva on otettava huomioon rakenteiden ja laitteiden suunnittelussa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja 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

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

Bilaga 1. Förminskning av plankarta med bestämmelser
Liite 1. Kaavakartan pienennös määräyksineen



RASEBORGS STAD
STALLÖRSPARKEN
Detaljplan och detaljplaneändring

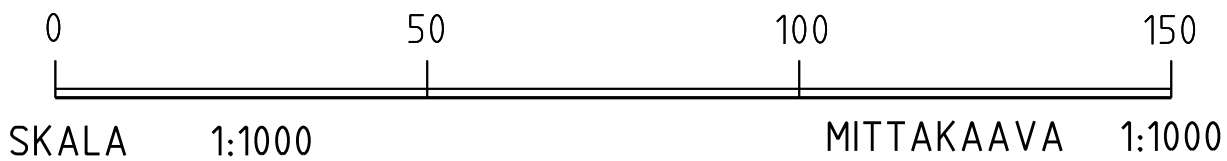
Planen berör:

I stadsdel 1, kvarter 2 och kvarter 1004
tomterna 40 och 41 samt till dem
hörande rekreatiions-, trafik- och
specialområden i stadsdelarna 1 och 5.

Med planen bildas:

I stadsdel 1, kvarter 2, kvarter 1004
tomt 42, kvarter 1005-1010 samt till
dem hörande rekreatiions- och
trafikområden.

I stadsdel 5 kvarter 89 samt till
området hörande trafikområden.

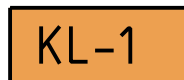


PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.



Kvartersområde för affärsbyggnader.
Kvartersområdet får inte fyllas ut.



Kvartersområde för affärsbyggnader. På
området får uppföras affärsbyggnader,
lokaler för samlings- och kulturverksamhet
samt serviceutrymmen som betjänar turister
och båtfolk.



Park.



Kulturhistoriskt mycket värdefull stadspark,
vars karaktär ska bevaras. Parkens
ursprungliga struktur och gångvägar ska
bevaras. Då befintliga träd och buskar
ersätts ska speciell vikt fästas vid
att områdets struktur bibehålls.



Gångvägarnas läge i parken får inte ändras
och de ska inte asfalteras. De alléer som
kantar parkområdet ska bevaras.

Lekpark. De alléer som kantar lekparken
ska bevaras.



Område för idrotts- och rekreatiions-
anläggningar.



Område för badstrand.



RAASEPORIN KAUPUNKI
STALLÖRENIN PUISTO
Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava koskee:

1 kaupunginosan korttelia 2 ja korttelin
1004 tontteja 40 ja 41 sekä niihin
liittyviä virkistys-, liikenne- ja
erityisalueita 1. ja 5. kaupunginosassa.

Kaavalla muodostuu:

1. kaupunginosassa kortteli 2, korttelin
1004 tontti 42, korttelit 1005-1010
sekä niihin liittyvät virkistys- ja
liikennealueet.

5. kaupunginosassa kortteli 89 sekä
niihin liittyvät liikennealueet.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

Liikerakennusten korttelialue. Korttelialuetta
ei saa täyttää.

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa
rakentaa liikerakennuksia, kokoontumis-
ja kulttuuritoimintaa sekä matkailijoita ja
veneilijöitä palvelevia tiloja.

Puisto.

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas
kaupunkipuisto, jonka luonne pitää säilyttää.
Puiston alkuperäinen tilarakenne ja
kulkuväylät tulee säilyttää. Puita ja pensaita
korvattaessa tulee kiinnittää erityistä
huomiota alueen rakenteen säilymiseen.
Puistokäytävien sijaintia ei saa muuttaa eikä
niitä tule asfaltoida. Puistoaluetta
reunustavat puukujanteet tulee säilyttää.

Leikkipuisto. Leikkipuistoa reunustavat
puukujanteet tulee säilyttää.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Uimaranta-alue.

Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för offentlig service, affärsverksamhet och andra byggnader, konstruktioner och strukturer som betjänar områdets användning.



Venesatama. Alueelle saa rakentaa julkisia palveluja, liiketoimintaa ja muita alueen toimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita.

Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 60 % anvisas för kvarter 2, 1005 och 1006 samt LV- och VU-områdena. På området får även placeras utrymmen för avfallshantering.



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 2, 1005 ja 1006 sekä LV- ja VU-alueen autopaikkoja varten. Alueelle saa sijoittaa myös jätehuollon tiloja.

Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 60 % anvisas för kvarter 1007, 1008 och 1009 samt tomt 42 i kvarter 1004.



Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 1007, 1008 ja 1009 sekä korttelin 1004 tontin 42 autopaikkoja varten.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



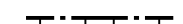
Osa-alueen raja.

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.

Stadsdelsnummer.

5

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

1004

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

42

Ohjeellisen tontin numero.

Namn på gata, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

STALLÖRSGATAN

Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Beteckningen anger hur många procent av den på kvarteret tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

as45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelin sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja 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 kerrosluvun.

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

IIu (¾)

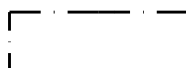
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Taklutning.

$\alpha = 20^\circ$

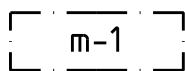
Kattokaltevuus.

Byggnadsyta.



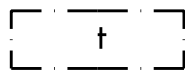
Rakennusala.

Byggnadsyta där det är tillåtet att placera en byggnad eller konstruktion som betjänar intilliggande verksamhet. Byggnaden/konstruktionen och det anslutande vistelseområdet ska passa in i den historiska parken.



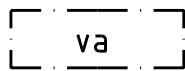
Rakennusala, jolle saa sijoittaa viereistä toimintaa palvelevan rakennuksen tai rakennelman. Rakennuksen/rakennelman ja siihen liittyvän oleskelualueen tulee olla historialliseen puistoon soveltuva.

Byggnadsyta där ekonomibyggning får placeras.



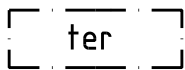
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Byggnadsyta, där byggnaden får byggas flytande, pålad och/eller på bryggan.



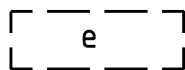
Rakennusala, jolla rakennuksen saa rakentaa kelluvana paaluille ja/tailaiturille.

Byggnadsyta för terrasshus. Mot Väverigatan får antalet våningar vara högst två. På taket till våningar som ligger i den nedre delen av slutningen är det tillåtet att placera en balkong/terrass i anslutning till lägenhetens övre våning.



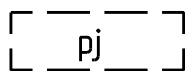
Terassitalon rakennusala. Kutomonkatua vasten kerroksia saa olla enintään kaksi. Alarinteeseen sijoittuvien kerrosten katolle saa sijoittaa ylemmän kerroksen asunnon parvekkeen/terassin.

Riktgivande område för cykelladdningsstation.



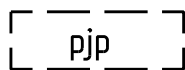
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa sähköpyörien latauspisteen.

Riktgivande område där försäljningsplats för bränsle får placeras.



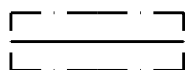
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Riktgivande område där distributionsställe för bränsle får placeras.



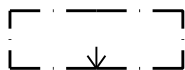
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelupaikan.

Linje som anger takåsens riktning.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som ska planteras.



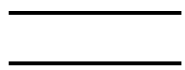
Istutettava alueen osa.

Trädrad som ska bevaras.



Säilytettävä puurivi.

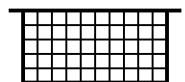
Gata.



Katu.

Öppen plats eller torg.

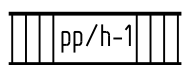
- området får inte inhägnas
- servicetrafik och körning till tomt och kajområde är tillåten
- området ska anläggas med högklassiga ytmaterial



Kaupunkiaukio tai tori.

- aluetta ei saa aidata
- huoltoajo sekä tontille ja laiturialueelle ajo on sallittu
- alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten.

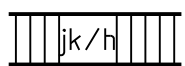


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

- Området ska anläggas med högklassiga ytmaterial.
- Utrustning, konstruktioner och strukturer för båt- och hamnverksamhet får placeras på området.

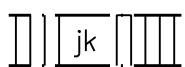
- Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.
- Alueelle saa sijoittaa veneily- ja satamatoimintaan liittyviä varusteita, rakenteita ja rakennelmia.

För allmän gångtrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.



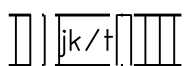
Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.



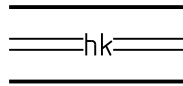
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Gårdsgata.



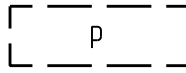
Pihakatu.

Lågfartsgata.



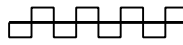
Hidaskatu.

Riktgivande parkeringsplats.



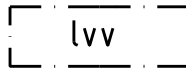
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



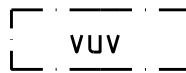
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av område för småbåtshamn, som ska bevaras som vattenområde och där båtbygggar får placeras. I området är det tillåtet att placera högst två stycken max. 50 m² stora flytande byggnader som betjänar hamnfunktioner. Byggnaderna ska placeras i anslutning till stombryggans/ gästhamnsbryggans gångbro.



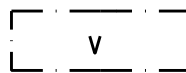
Vesialueena säilytettävä venesataman osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita. Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi enintään 50 m² suuruista satamatoimintoja palvelevaa kelluvaa rakennusta. Rakennukset tulee sijoittaa runkolaiturin/ vierasvenesataman laiturin käyntisillan yhteyteen.

Del av område för idrotts- och rekreationsanläggningar, som ska bevaras som vattenområde och där bygggar får placeras, dock inte båtbygggar.



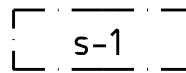
Vesialueena säilytettävä urheilu- ja virkistyspalvelualueen osa, jolle saadaan sijoittaa laitureita, ei kuitenkaan vene- laitureita.

Område reserverad för verksamhet som betjänar områdets huvudanvändningsändamål som ska avskiljas från det övriga området med ett staket eller planteringar som får vara högst 70 cm höga.



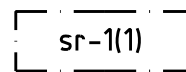
Alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevalle toiminnalle varattu alueen osa, joka tulee erottaa muusta alueesta aidalla tai istutuksilla, jotka saavat olla enintään 70 cm korkeita.

Del av småbåtshamn, vars traditionella karaktär ska bevaras.



Venesataman osa, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää.

Byggnad eller konstruktion som ska skyddas. Byggnaden/konstruktionen har viktig allmän betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden eller konstruktionen får inte rivas. Färgsättningen på byggnadens fasad och takmaterial får inte ändras. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska man tillse att dörr- och fönsteröppningar, deras form och indelning, takläggning och fasadmaterial, enskilda utbyggnader, skorstenar och vattenrännor samt andra för byggnaden karaktäristiska detaljer bevaras eller att dessa byggnadsdelars betydelse för helheten beaktas. Vid reparations- och ändringsarbeten som berör byggnaden ska ursprungliga eller därmed jämförbara material användas. Renoverings- och ändringsåtgärd samt ändring av byggnads användningsändamål ska vara sådan, att byggnadens historiska och arkitektoniska värde, samt dess betydelsefulla karaktär med tanke på stadsbilden, bevaras. Fasaderna ska hållas fria och på de uteserveringar som finns framför byggnaden tillåts inte markiser som fästs på byggnaden. Reklamskyltar mm. som fästs på byggnaden ska passa ihop med byggnadens arkitektur.



Suojeltava rakennus tai rakennelma, jolla on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivujen ja katto- materiaalin väriä ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee katsoa, että ovi- ja ikkuna-aukot, niiden muoto ja jako, kattopeite ja julkisivumateriaali, yksittäiset ulokkeet, savupiiput, vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat säilytetään tai että näiden rakennusosien merkitys kokonaisuudelle huomioidaan. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöiden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että rakennuksen historiallinen ja arkkitehtoninen arvo sekä sen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilytetään. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää vapaina, eikä niiden edessä sijoittuville avoterasseille sallita rakennukseen kiinnitettäviä markiiseja. Rakennukseen kiinnitettävien mainoskylttien tms. tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.

Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.

Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden viktig byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas. Vindsutrymme kan ändras till nya bostads- och arbetsrum, om tillräckligt stora fönster sedan tidigare finns eller på ett naturligt sätt kan anordnas i en existerande gavel eller någon annan existerande fasadyta. För andra utrymmen än egentliga bostads- och arbetsrum kan mindre fönsteröppningar öppnas yttertaket mot gården under förutsättningar att dessa omsorgsfullt anpassas till byggnadens arkitektur. Dessa fönster ska vara lodräta. Vid reparations- och ändringsåtgärder samt vid ändring av byggnadens användningsändamål ska det ses till att byggnadens historiska och arkitektoniska värde samt dess betydelsefulla karaktär med tanke på stadsbilden bevaras. Om tidigare utförda byggnadsåtgärder står i strid med denna bestämmelse, ska strävan i samband med reparations- och ändringsarbeten vara att antingen återställa byggnaden eller åtgärda denna på ett sätt som tar tillbörlig hänsyn till byggnadens miljövärde som en del av stadens byggnadsbestånd.

I samband med reparations- och ändringsarbeten ska det ses till att dörr- och fönsteröppningar, deras form och indelning, takläggning och fasadmaterial, enskilda utbyggnader, skorstenar och vattenrännor samt andra för byggnaden karaktäristiska detaljer bevaras eller att dessa byggnadsdelars betydelse för helheten beaktas. Vid reparations- och ändringsarbeten som berör byggnaden ska ursprungliga eller därmed jämförbara material användas.

Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens centrala ursprungliga särdrag ska bevaras och de ska vara utgångspunkten för reparations- och ändringsarbetena. Reparations- och ändringsarbeten i byggnadens exteriör ska utföras på ett sådant sätt som passar byggnadens särdrag.

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

Minnesmärke som ska skyddas.

Till sitt läge riktgivande objektsbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning.

sr-2(1)

sr-3



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvalle merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Ullakkotilaa voi muuttaa uusiksi asuin- tai työhuoneiksi, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita ennestään on olemassa tai luonnollisella tavalla voidaan järjestää olemassa olevaan päätyyn tai muuhun olemassa olevaan julkisivupintaan. Muita tiloja, kuin varsinaisia asuin- tai työhuoneita varten voidaan puhkaista pienempiä ikkuna-aukkoja pihan puoleiseen vesikattoon edellytyksellä, että nämä huolellisesti sopeutetaan rakennuksen arkkitehtuuriin. Näiden ikkunoiden tulee olla pystysuoria. Korjaus- ja muutostoimenpiteiden sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, että rakennuksen historiallinen ja arkkitehtoninen arvo sekä sen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilytetään. Jos aikaisemmin suoritettut rakennustoimenpiteet ovat ristiriidassa tämän määräyksen kanssa tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrkiä joko entistämään rakennus tai puuttumaan siihen tavalla, joka asianmukaisesti huomioi rakennuksen ympäristöarvon osana kaupungin rakennuskantaa. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee katsoa, että ovi- ja ikkuna-aukot, niiden muoto ja jako, kattopeite ja julkisivumateriaali, yksittäiset ulokkeet, savupiiput, vesikourut sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat säilytetään tai että näiden rakennusosien merkitys kokonaisuudelle huomioidaan. Rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia materiaaleja.

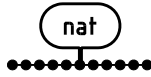
Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

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

Suojeltava muistomerkki.

Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä.



ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

En del av området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY 2009).

I samband med ändringar som utförs i byggnadsbeståndet, konstruktionerna, grönmiljön, passagerna och motsvarande bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten innan beslut om bygglov eller åtgärdstillstånd fattas.

Gång- och cykelvägar samt mötesplatser, öppna platser och lekplatser ska anläggas på ett sätt som framhäver kulturmiljöns värden. Parker och gårdsområden ska skötas halvöppna så att vyn mot stranden bevaras.

Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna beträffande placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Vid nybyggnation ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet är av hög kvalitet och i harmoni med områdets betydelse och skyddsområde. Byggnadsmaterialen för nybyggnader ska vara av hög kvalitet.

Lägsta byggnadshöjd

På hela planområdet finns risk för översvämningar. Tidvis förekommande översvämningar ska beaktas vid planering av konstruktioner och anordningar. Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader bör vara minst +2,6 m (+ vågreservation, N2000).

Terrasser och inhägnader

Med undantag av kvarter 1004 är det inte tillåtet att inhägna kvartersområdena och tomterna.

I kvartersområdena för affärsbyggnader och LV-1-område är det tillåtet att bygga terrasser och patior i anslutning till byggnaderna. Terrassräckena ska vara lätta, delvis genomskinliga och deras höjd ska passa in i den värdefulla kulturmiljön. De delar av kvarteret som lämnas obebyggda och som inte används för terrasser och trafik- eller serviceområden mm. ska planteras och hållas i ett snyggt skick.

Terrasserna ska byggas så att de täcker nybyggnadernas höga socklar eller så ska fasadfodringen fortsätta delvis ovanpå sockeln.

Kvarter 2

Terrasser och konstruktioner ska anpassas till den skyddade byggnadens arkitektur.

Kvarter 1007

Stående brädfodring i trä ska användas som fasadmateriäl på byggnader. Färgsättningen på fasaderna ska passa in i färgvärlden i Gamla stans och Slottsbackens område. Färgsättningen på takmaterial ska vara mörkgrå eller svart. Takterrasser som är takförsedda eller öppna är tillåtna.

Kvarter 1008, 1009 och 1010

Byggnadernas fasad- och takmaterial samt takform ska följa ett enhetligt byggnadssätt. Fasaderna ska huvudsakligen kläs med stående brädfodring i trä. Fasadernas färgsättning ska passa in i färgvärlden i Gamla stans och Slottsbackens område. Byggnaderna ska ha sadeltak i en mörkgrå eller svart färg. Stadsbildsmässigt passande solpaneler får placeras på taken. Takterrasser är inte tillåtna.

På tomterna tillåts inte separata avfallsskydd eller andra förrådsbyggnader eller konstruktioner. Utrymmen för avfallshantering ska placeras inuti byggnaderna. Gångvägar får inte asfalteras. Servicegården i kvarter 1008 får inte asfalteras och gården ska avgränsas med planteringar eller en mur mot hamnen på ett sådant sätt att avgränsningen inte orsakar estetisk olägenhet.

Kvarter 89

Utöver glas ska fasaderna bestå av sten, ljus rappning eller trä. Färgen på taken ska vara svart. Takterrasser tillåts inte. Utrymmen för avfallshantering ska placeras inuti byggnaderna.

Kvarter 1004 tomt 42

Stående brädfodring i trä eller rappning kan användas som fasadmateriäl för nybyggnader. Taket ska vara sadeltak i en mörkgrå eller svart färg. Byggnadernas färgsättning ska passa ihop med färgvärlden i Gamla stans och Slottsbackens område.

Kvarter 1004 bör inhägnas mot allmänt område med träplank, vars medelhöjd är 150–170 cm och vars övre kant inte är tandad utan följer gatans sluttning. Planket ska målas med täckande färg.

Småbåtshamn

Bryggornas ytmaterial ska vara trä.

Området får inte ingärdas med undantag för bryggportar. Tillträde till ändan av stombryggan får inte förhindras.

Parkering och bilplatser

Parkering är tillåten på Hamntorget när området inte används för annat ändamål.

Kvartersområdenas obligatoriska parkeringsplatser kan anvisas till LPA-1- och LPA-2-områden.

Obligatoriska parkeringsplatser för inkvartering får placeras på allmänna områden.

Bilplatserna ska delas in med träd- och /eller buskplanteringar i delar omfattande högst 10 bilplatser.

- Bostäder: 0,5 bp/bostad.
- Restaurangutrymmen: 1 bp/85 k-m². Byggnader som anvisats med sr-beteckning 1 bp/170 m²vy.
- Affärsutrymmen: 1 bp/100 k-m². Byggnader som anvisats med sr-beteckning 1 bp/200 m²vy.
- Annan service och kulturverksamhet: 1 bp/100 k-m². Byggnader som anvisats med sr-beteckning 1 bp/200 m²vy.
- Inkvarteringsutrymmen: 0,5 bp/lägenhet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alue sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY 2009).

Rakennuskantaan, rakenteisiin, viherympäristöön, kulkuväyliin ja vastaaviin tehtävistä muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Jalankulku- ja polkupyörätiet sekä kohtaamispaikat, aukiot ja leikkipuistot on toteutettava kulttuuriympäristön arvoja korostavalla tavalla. Puistoja ja piha-alueita tulee hoitaa puoliavoimena näkyvät rantaan säilyttäen.

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelemalla, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusuhteissa alueen merkityksen ja suojelun tavoitteiden kanssa. Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia.

Alin rakentamiskorkeus

Koko kaava-alue on tulvavaara-alueita, ajoittainen meritulva on otettava huomioon rakenteiden ja laitteiden suunnittelussa. Uudisrakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,6 m (+ aaltoiluvara, N2000)

Terassit ja aitaaminen

Korttelialueiden ja fonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta korttelia 1004.

Liikerakennusten korttelialueilla sekä LV-1 alueella on sallittua rakentaa terasseja ja patioita rakennusten yhteyteen. Terassien aitojen tulee olla keveitä, osittain läpinäkyviä ja korkeudeltaan arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuvia. Rakentamatta jäävät korttelin osat, joita ei käytetä terassi-, liikenne- tai huoltoalueeksi tms. on istutettava ja pidettävä hyvässä kunnossa.

Terassit tulee rakentaa siten, että ne peittävät uudisrakennusten korkeat sokkelit tai julkisivun verhoilun tulee jatkua osittain sokkelin päälle.

Kortteli 2

Terassit ja rakennelmat on sovitettava suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi.

Kortteli 1007

Rakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää pystylaudoitettua puuta. Julkisivujen värityksen tulee soveltua Vanhan kaupungin ja Linnanmäen alueen värimaailmaan. Kattomateriaalin värityksen tulee olla tumman harmaa tai musta. Rakennuksessa sallitaan avoimet ja katetut kattoterassit.

Korttelit 1008, 1009 ja 1010

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa tulee käyttää pääasiassa pystylaudoitettua puuta. Julkisivujen värityksen tulee soveltua Vanhan kaupungin ja Linnanmäen alueen värimaailmaan. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, joka on väriltään tumman harmaa tai musta. Katoille saa sijoittaa aurinkopaneleita jotka sopivat kaupunkikuvaan. Kattoterasseja ei sallita.

Tonteilla ei sallita erillisiä jätekatoksia tai muita varistorakennuksia tai rakennelmia. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin. Kulkuteitä ei saa asvaltoida. Korttelin 1008 huoltopihaa ei saa asvaltoida ja piha on rajattava satamaa vasten istutuksilla tai muurilla niin, ettei rajaamisesta aiheudu esteettistä haittaa.

Kortteli 89

Julkisivuissa tulee lasin lisäksi käyttää kiveä, vaaleaa rappausta tai puuta. Katon värin tulee olla musta. Kattoterasseja ei sallita. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Kortteli 1004 tontti 42

Uudisrakennusten julkisivumateriaaleina voidaan käyttää pystylaudoitettua puuta tai rappausta. Katon tulee olla harjakatto, joka on väriltään tumman harmaa tai musta. Rakennusten värityksen tulee soveltua Vanhan kaupungin ja Linnanmäen alueen värimaailmaan.

Kortteli 1004 tulee aidata yleiselle alueelle päin puuaidalla, jonka keskikorkeus on 150–170 cm ja jonka yläreuna ei ole hammastettu vaan seuraa kadun kaltevuutta. Aita tulee maalata peittäväällä värillä.

Venesatama

Laitureiden pintamateriaalina tulee käyttää puuta.

Aluetta ei saa aidata laituriportteja lukuun ottamatta. Pääsyä runkolaiturin päähän ei saa estää.

Pysäköinti ja autopaikat

Satamatorilla sallitaan pysäköinti, kun alue ei ole muussa käytössä.

Korttelialueiden velvoitepaikkoja voidaan osoittaa LP-1 ja LP-2 alueille.

Majoitustoiminnan velvoitepaikat saa sijoittaa yleisille alueille.

Autopaikat on jäseneltävä puu- ja /tai pensasistutuksin enintään 10 autopaikkaa käsittäviin osiin.


- Asunnot: 0,5 ap/asunto.
- Ravintolatilat: 1 ap/85 k-m². Sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa 1 ap/170 k-m².
- Myymälätilat: 1 ap/100 k-m². Sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa 1 ap/200 k-m².
- Muut palvelu- ja kulttuuritilat: 1 ap/100 k-m². Sr merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa 1 ap/200 k-m².
- Majoitustilat: 0,5 ap/huoneisto.

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

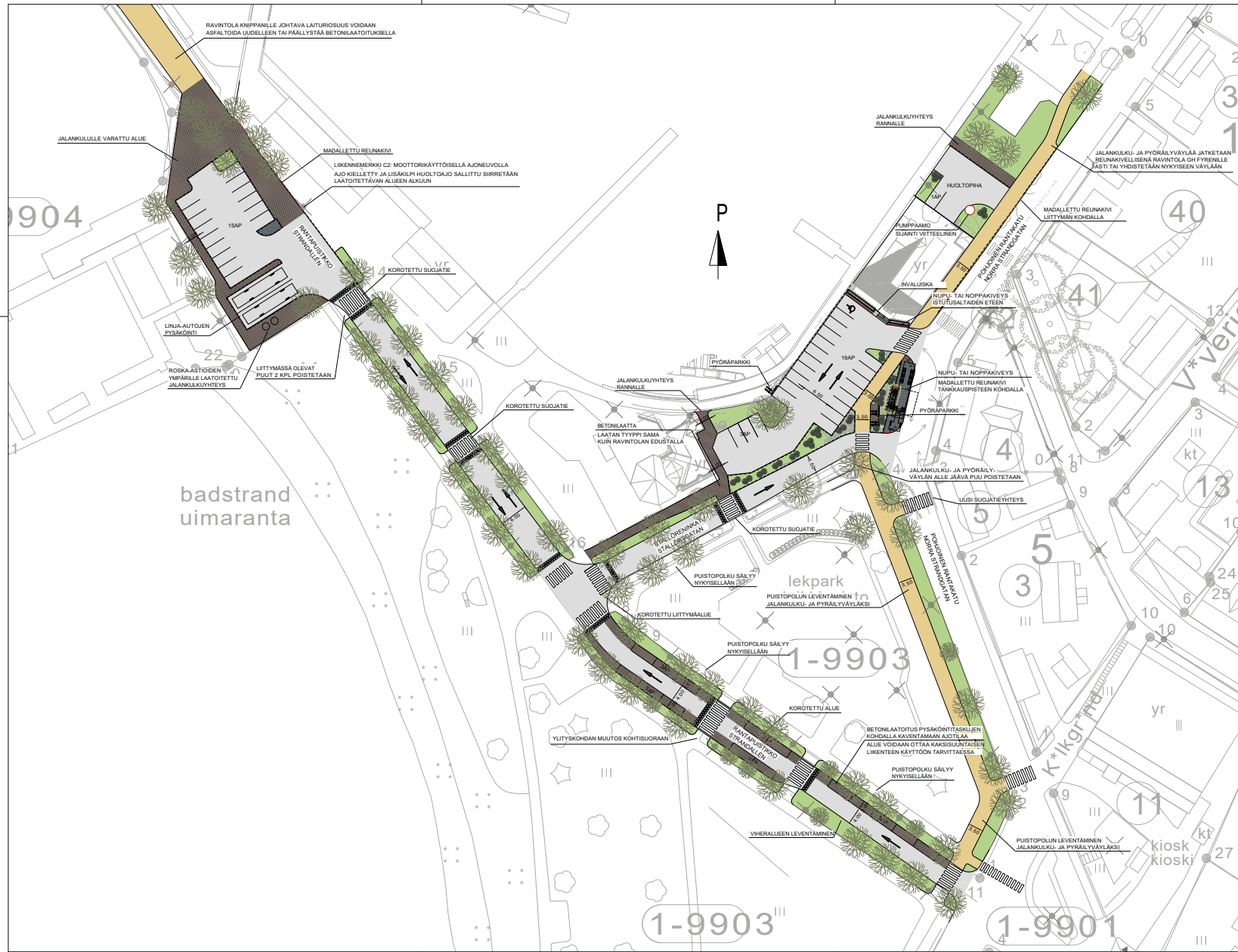
Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston 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			
FGE / VALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		6-22	1.6-30.6.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		6-22	4.5.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus remitterad - palautettu		8-21	24.3.2021 §40
Offentligen framlagd, referensplan / Julkisesti nähtävillä, viitesuunnitelma			1.6-30.6.2020
PLANLN, referensplan / KAAVLTK, viitesuunnitelma			29.4.2020 §52
 RASEBORG RAASEPORI		STALLÖRSPARKEN FÖRSLAG STALLÖRENIN PUISTO EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 25.1.2023
Beredare/Valmistelija JL, JB	Arkivnummer/Arkistnumero	Darienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/481/10.02.03.00/2020	7779
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 27-22b

Liite 2. Alustava katusuunnitelma



- MERKINTÖJEN SELITYKSET:**
- ASFALTOITU KATU, PYSÄKÖINTIALUE
 - ASFALTOITU JALANKULU- JA PYÖRÄILYVÄYLÄ
 - NUPU- TAI NOPPAKIVEYS
 - BETONILAATOUS
 - VIHERRALLIUS
 - REUNATUKI H=120mm
 - REUNATUKI H=30mm
 - PYÖRÄPARKKI

Projekti/Projektin nimi ETRS-GK24		Kohde/Objektin nimi N2000	
RASEBORG RAASEPORI			
PROJEKTI STALLÖRSPARKEN	SUUNNITELMA STALLÖRENINPUISTO		
RTING SITUATIONSPLAN	PAIKUSTUS ASEMPIIRUSTUS	SKALA/MITTAKAAVA 1:500	
DATA/PAIK PVP	PROJEKTI/PAIK SUUNNITELLU	HYVÄKÄYTTÖ SOKKORU	N: N:
PLANERING / SUUNNITTELU 22.3.2021	SWECO Sustainable engineering and design	PLA/PAIK PVP RT/RTING TIMARI ORNLV/PAIK FLÅBR	DATA/PAIK/REDOSTO 22071757_Karta_GISCA_N2000.dwg SEKTOR/TORVALD ANS NR/TYÖNR RITA NR /PVR NR ANDRANG NR/SITUS
		TKA	23701757 01

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	10.03.2021
Kaavan nimi	Stallörenin puisto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.07.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7779
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,0810	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,9290
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1521

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,0810	100,0	5675	0,06	0,9290	1639
A yhteensä					-0,2520	-1325
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0204	11,2	5165	0,51	0,8423	4465
T yhteensä						
V yhteensä	2,7282	30,0	250	0,01	0,1412	43
R yhteensä						
L yhteensä	5,3324	58,7	260	0,00	0,2054	-1544
E yhteensä					-0,0079	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	1660	0	0

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,0810	100,0	5675	0,06	0,9290	1639
A yhteensä					-0,2520	-1325
A					-0,2520	-1325
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0204	11,2	5165	0,51	0,8423	4465
KL	0,6758	66,2	3805	0,56	0,6758	3805
KL-1	0,2727	26,7	700	0,26	0,0946	0
KL-2	0,0719	7,0	660	0,92	0,0719	660
T yhteensä						
V yhteensä	2,7282	30,0	250	0,01	0,1412	43
VP	0,0411	1,5	0		0,0411	0
VK			0		-0,4390	0
VU	0,6697	24,5	250	0,04	-0,0473	43
VV	0,4238	15,5	0		0,1575	0
VK-1	0,4390	16,1	0		0,4390	0
VP-1	1,1546	42,3	0		-0,0101	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,3324	58,7	260	0,00	0,2054	-1544
Kadut	0,4035	7,6	0		0,0801	0
Pihakadut	0,0654	1,2			0,0654	
Hidaskadut	0,1972	3,7			0,0176	
Katuauk./torit	0,1911	3,6	0		-0,1155	0
Kev.liik.kadut	0,0845	1,6			-0,1009	
LP-1	0,0966	1,8	0		-0,0472	0
LP-2	0,0620	1,2	0		0,0620	0
LV-1	3,8517	72,2	170	0,00	0,3894	-228
LV-2	0,3804	7,1	90	0,02	-0,1455	-1316
E yhteensä					-0,0079	0
ET					-0,0079	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	1660	0	0
Asemakaava	7	1660	0	0