



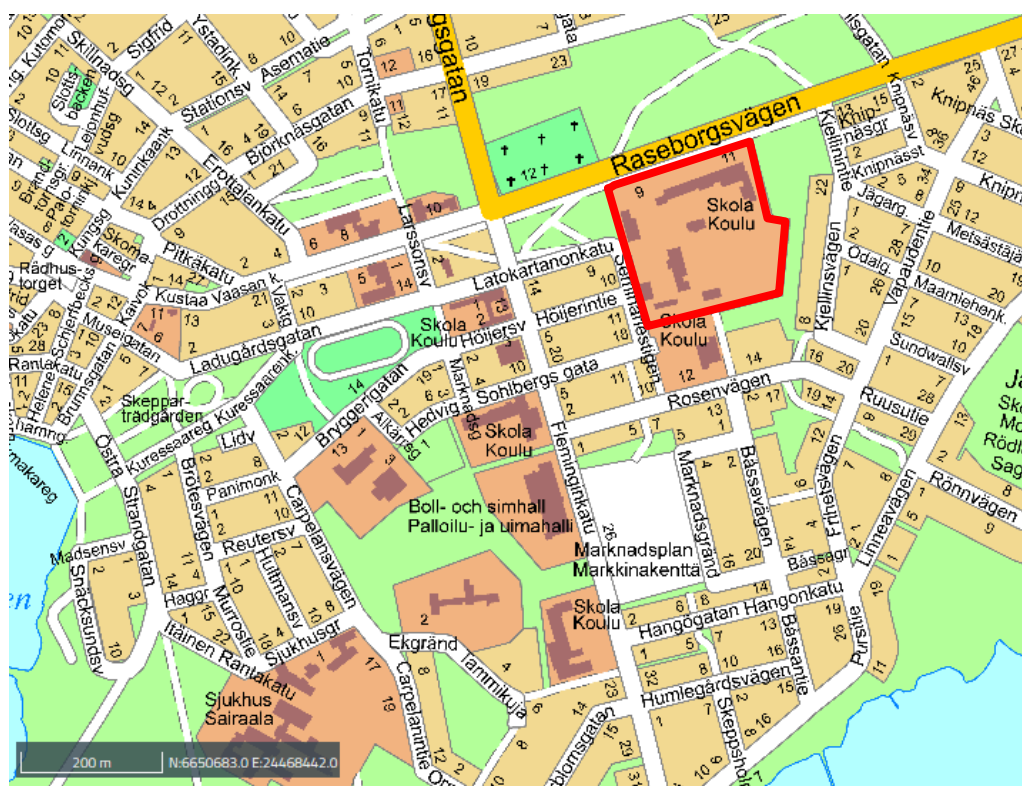
Kunta	Raasepori
Kaavan nimi	Seminaaripuisto
	Asemakaavanmuutos
Kaava-alue koskee	Kaupunginosan 4 korttelia 283
Asemakaavamuutoksella muodostuu:	Kaupunginosassa 4 korttelit 281 ja 282
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Kaava numero	7798
Piirustus nro	12-22
Vireilletulo	12.6.2020
Käsittely	KA AVLTK förslag 26.5.2021 § 82 KA AVLTK godkännande 22.6.2022 § 69 KH 15.8.2022 § 287 KVALT 19.9.2022 § 89 Lainvoimainen 18.11.2022

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustan itäosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Raaseporintiehen ja lännessä Seminaaripolkuun. Etelässä alue rajautuu Ekenäs gymnasiumin koulutonttiin sekä puistokaistaleeseen, joka myös idässä erottaa alueen viereisestä Knipnäsän pientaloalueesta.

Suunnittelualueeseen sisältyvät kaupunginosan 4 korttelin 283 nykyiset tontit 6 ja 7. Kaavalla muodostuvat korttelit 281 ja 282. Alueen pinta-ala on 4,6 ha.



Kaava-alue on merkitty punaisella. Kuva [www.karta.raaseborg.fi](http://www.karta.raaseborg.fi)

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä *Seminaaripuisto, asemakaavan muutos*

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen ja sen toimintojen joustava kehittäminen opetustoiminnan ohessa myös mm. asuin-, liike ja kokoontumiskäytössä, samalla turvaten alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja puistoalueen säilyminen.

## Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alue ja sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan toteutuminen	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Yleiskuvaus	6
3.1.2	Alueen historia	6
3.1.4	Luonnonympäristö	8
3.1.5	Rakennettu ympäristö	9
3.1.6	Kaupunkikuva	11
3.1.7	Liikenne ja pysäköinti	12
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto	12
3.1.9	Maanomistus	12
3.1.10	Tontti- ja kiinteistörekisteri	12
3.1.11	Maankäytösopimukset	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset	13
3.2.2	Asetuksella suojellut rakennukset	14
3.2.3	Maakuntakaava	14
3.2.4	Yleiskaava	15
3.2.5	Asemakaava	15
3.2.6	Rakennusjärjestys	15
3.2.7	Rakennuskielto	15
3.2.8	Pohjakartta	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Osallistumisen järjestäminen ja vuorovaikutus	16
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.2	Suunnittelun aikana täsmentyneet tavoitteet	19
4.5	Viitesuunnitelma, vaihtoehtotarkastelu	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus	21
5.2	Aluevaraukset	21
5.3	Kaavan vaikutukset	23
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.5	Nimistö	25
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteutuksen ajoitus	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25

**Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan havainnekuva
3. Asemakaavan tilastolomake
4. Luettelo asemakaavassa suojeltavaksi osoitetuista rakennuksista
5. Lausunnot, huomautukset ja vastineet

**Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä**

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.2.2020
- Ekenäs seminarieparken –Referensplan 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.
- Ekenäs seminarieparken –Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab.
- Tammisaaren seminaari, arkeologinen tarkkuusinventointi 2020. Mikroliitti Oy.

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Ainoastaan osa rakennuksista on nykyään opetuskäytössä. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten että uusien vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin soveltuvien käyttötarkoitusten kehittäminen alueella jatkossa on mahdollista.

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2020 § 166 hyväksyä asemakaavan muutostyön aloittamista koskevan sopimusluonnoksen.

Kaavoituslautakunta 27.5.2020 § 76 päätti asemakaavan vireilletulosta, merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja hyväksyi Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin kaavakonsultiksi. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.6.2020.

Kaavoituslautakunta 26.5.2021 § 82 hyväksyi kaavaehdotuskartan (piir.nro. 14-21) sekä kaavaselostuksen liitteineen (per 10.5.2021) MRL 65 § MRA 27 § mukaista julkista 30 päivän ajan nähtäville asettamista varten. Tämän jälkeen on kaava-alue laajennettu länteen pienellä kaava-alueen läpi osoitetun kevyen liikenteen katua ja Latokartanonkatua yhdistävällä katuosuudella ja kaava-alueen eteläreunana on osoitettu johtoa varten varattu alue. Lisäksi on kaavan pohjakartta päivitetty ja kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.2. – 17.3.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella on kaavaan tehty pieniä tarkistuksia. Näitä ovat rakennussuojelua, korvaavia istutuksia ja pohjaveden suojelua koskevat tarkennukset. Alueen halki esitetyn kevyen liikenteen kadun linjaus on täsmennetty vastaamaan nykyisen puistotien linjausta ja Määräyksellä mahdollistetaan lisäksi tuhoutuneen suojellun rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella.

Kaavoituslautakunta 22.6.2022 § 69 hyväksyi kaavaehdotuskartan (piir.nr 12-22) ja kaavaselostuksen liitteineen. Raaseporin kaupunginhallitus 15.8.2022 § 287 ja kaupunginvaltuusto 19.9.2022 § 69 ovat hyväksyneet kaavamuutoksen.

Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 18.11.2022.

### **2.2 Asemakaavan toteutuminen**

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva alueesta. Kuva [www.karta.raseborg.fi](http://www.karta.raseborg.fi)

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue käsittää Tammisaaren seminaarialueena tai Seminaaripuistona tunnetun korttelin 283 pohjoisosan. Alueella on puistomaisessa ympäristössä säilynyt paikalla sijainneen Kungsladugårdenin tilaan kuuluneita vanhempia rakennuksia, Tammisaaren seminaarin käyttöön 1800-luvun lopulla rakennettuja koulurakennuksia sekä myöhempiä opetus- ja asuntolarakennuksia. Aluekokonaisuuteen, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, sisältyy vanhojen rakennusten ohella puistomainen piha-alue vanhoine jaloine lehtipuineen ja pihateineen. Tänä päivänä on koulun uusi laajennus ammattikorkeakoulujen Axxell ja Novia käytössä, osassa rakennuksista on uutta koulun ulkopuolista käyttöä ja osa rakennuksista on tyhjillään.

##### 3.1.2 Alueen historia

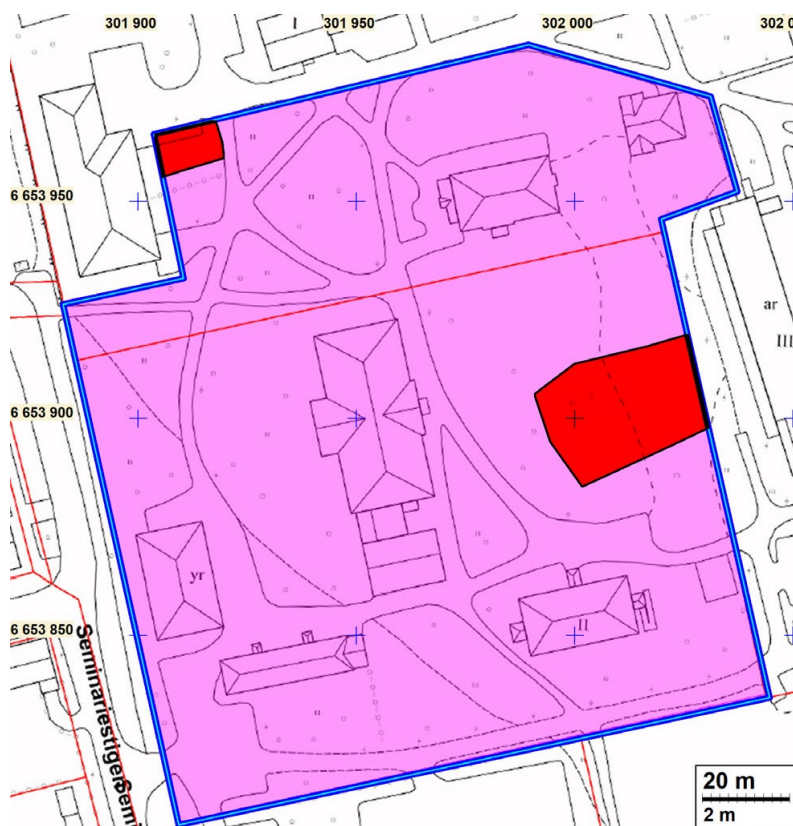
Alue on jo kesiajalta tunnetun Tammisaaren Kungsladugårdenin entinen pihatontti. Tila muutettiin vuonna 1695 säteritilaksi. Kaupungin porvaristo hankki tilan omistukseensa vuonna 1836, ja vuosia 1837–1869 toimi tilalla sotilassairaala. Tammisaaren seminaari, joka vastas ruotsinkielisten naisopettajien koulutuksesta, aloitti toimintansa alueella vuonna 1871. Seminaarin käyttöön rakennettiin 1800-luvun lopulla ryhmä puurakenteisia opetusrakennuksia sekä puistomainen piha. Seminaarilla oli myös viljelyksiä ympäröivillä pelto- ja puutarha-alueilla. 1960-luvun alussa rakennettiin uusi koulurakennus alueen pohjoisosaan. Seminaarin toiminta loppui vuonna 1974, ja sen jälkeen vuosina 1978–2000 toimi alueella Ekenäs Tekniska skola. Vuodesta 2000 on alue rakennuksineen ollut Ammattikorkeakoulu Sydvästin, myöhemmin Ammattikorkeakoulujen Novian ja Axxellin käytössä. Vuonna 2004 valmistui Raseborgintien

varteen mittava laajennus, josta tuli koulun uusi päärakennus ja pari vuotta myöhemmin valmistui oppilasasuntola alueen itäosaan. Koulun toiminta Tammisaaressa on tämän jälkeen kuitenkin vähentynyt ja opetustoiminta on keskitetty uusiin rakennuksiin. Osa vanhoista seminaarirakennuksista on vuokrattu mm asuin, toimisto ja ravintolakäyttöön, mutta mm seminaarin vanha päärakennus, joka välillä toimi kirjaston väistötilana, sekä rehtorin asunto, ovat on jo pitkään olleet tyhjiä. Alueen rakennushistorian vaiheita on tarkemmin kuvailtu selvityksessä *Ekenäs Seminarieparken – Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab*.

### 3.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Alueelle on syksyllä 2020 Mikroliitti Oy:n toimesta laadittu arkeologinen inventointi; *Tammisaaren seminaari, arkeologinen tarkkuusinventointi 2020*. Tarkoituksena oli selvittää, sijaitseeko alueella Raaseporin Latokartanoon tai muuhun vanhaan asutukseen liittyviä arkeologisia jäännöksiä. Tutkimusalueella ei ole tiettävästi tehty aikaisempia arkeologisia tutkimuksia. Tutkimusalueeksi rajatun alueen luoteisnurkasta löytyi kuonaantuneita tiiliä sisältävää palo-/ja purkukerrosta, jota on esinelöytöjen puutteessa vaikeaa tarkasti ajoittaa. Sen alla on eheää, tiilensiruja sisältävää, kulttuurikerrosta. Alueen itäreunalla havaittiin kiveyksiä, joiden yhteydestä ja läheltä löytyi historiallisen ajan esinelöytöjä, kuten liitupiipun koppa, vanhaa astia- ja ikkunalasia sekä punasavi-keramiikkaa.

Kohde on merkitty muinaisjäännösrekisteriin kiinteänä muinaisjäännöksenä nimellä Tammisaaren Latokartano 1000039738, historiallinen kylänpaikka.



Tutkimusalueen rajaus on merkitty sinisellä. Kiinteäksi muinaisjäännöksiä ehdotetut alueet punaisella.

### 3.1.4 Luonnonympäristö

Alue sijoittuu Tammissaaren harjun etelärinteeseen alaosaan. Maasto laskee loivasti Raaseporintieltä kaakkoon tasosta n. +39,50 tasoon n. +37,5. Seminaaripuisto on ilmeeltään puistomaista yhtenäistä pihaluettua, jossa kasvaa runsaasti kauniita vanhoja jaloja lehtipuita. Alueella on myös joitain suurikokoisia kuusia sekä yksittäisiä pensasryhmiä. 2000-luvulla rakennetun asuntolapihan erottaa seminaaripuiston ydinalueesta peittävä istutusvyöhyke. Nurmipintaisena hoidettua pihaa jakavat kiemurtelevat sorapintaiset pihatiet, jotka ovat pääosin säilyttäneet vanhat Seminaarinaikaiset linjauksensa. Alueen itäosassa on pieniin viljelypalstoihin jakautuva puutarha-alue ja sen pohjoispuolella rajautuu alue lehtomaiseen puistoon. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.





### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö koostuu ryhmästä kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita Kungsladugårdenin ja Seminaarin aikaisista rakennuksista, sekä myöhemmistä koulu- ja asuntolarakennuksista. Lounaiskulmassa on tiilirakenteinen 1600-luvulla tai 1700-luvun alussa rakennettu nk. Stenhuset, jonka oletetaan olevan Tammisaaren vanhin säilynyt asuinrakennus. Seminaari-aikana rakennus oli alkujaan ruokalana ja myöhemmin opetustilana. Sen itäpuolella on 1700-luvun lopulla rakennettu tilan entinen päärakennus (*myöhemmin Studenthemmet*). 1800-luvulla rakennus toimi sotilassairaalana, seminaarin aikana rakennus oli alkujaan opetuskäytössä ja myöhemmin asuntolakäytössä. 2000-luvulla rakennus muutettiin toimistokäyttöön. Sen vieressä on Ladugårdenin aikainen vanha luhtiaitta.

1800-luvun lopulla rakennetut seminaarirakennukset sijoitettiin vanhojen rakennusten sanelemaan suorakulmaiseen koordinaatistoon. Pihan keskellä on 1870-luvulla rakennettu kookas hirsirakenteinen seminaarin päärakennus (*Seminariebyggnaden*). Vuonna 1900 valmistui rakennuksen eteläosaan voimistelusalin laajennus. Ilmeeltään huvilamainen 1-kerroksinen rehtorin asuinrakennus (*Direktorsbostaden*) valmistui 1870-luvulla. Rakennus oli teknisen koulun aikana kerhotilana ja myöhemmin on rakennuksen sisätiloja kunnostettu osana opetustyötä. Päärakennus ja rehtorin rakennus ovat nykyään tyhjiillään. Alueen länsireunalla on ruokalarakennus (*Kosthållet*) vuodelta 1900. Rakennus on alusta alkaen yhtäjaksoisesti ollut ruokala- ja ravintolakäytössä. Nykyään rakennuksessa toimii lounas- ja tilausravintola.



Stenhuset



Ladugårdenin entinen päärakennus (Studenthemmet)



Seminarin päärakennus



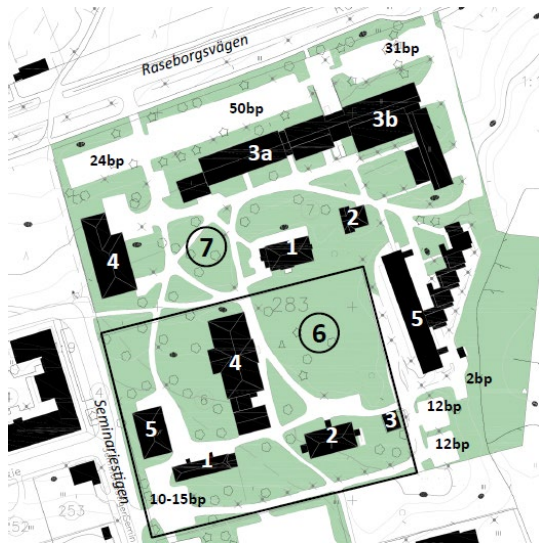
Luhtiaitta



Rehtorin rakennus, Direktorsbyggnaden



Ruokalarakennus, Kosthållet



Tontti/rak	Rakennus	rakennusvuosi	kem <sup>2</sup>
6-1	Stenhuset	1680-1740	270
6-2	Studenthemmet	1780-I	722
6-3	Loftbyggnaden		100
6-4	Seminariebyggnaden	1870-I	1166
6-5	Kosthället	1900	500
7-1	Direktorsbostaden	1870-79	325
7-2	Uthusbyggnaden	1893	173
7-3a	Nya skolbyggnaden del a	1962-63	1838
7-3b	Nya skolbyggnaden del b	2004,2011	5704
7-4	Labbhuset	1977	1190
7-5	Studentbostäderna	2006	2129
			14117

Seminaariajalta on lisäksi säilynyt puurakenteinen pieni tallirakennus. Pihapiiriä rajaa pohjoisessa 1960-luvulla rakennettu koulurakennus, johon liittyy pienempi asuntosiipi. Rakennus sai vuonna 2004 suuren laajennuksen, jossa nykyään toimivat Novia ja Axxell, vanhempi osa on tyhjillään. Alueen luoteiskulmassa on 1970-luvulla Teknisen koulun käyttöön rakennettu työpajarakennus (Labbhuset). Rakennus on hiljattain kunnostettu toimitilakäyttöön.



Koulurakennus vuodelta 1961



Labbhuset, verstarsrakennus vuodelta 1977



Lisärakennus vuodelta 2004

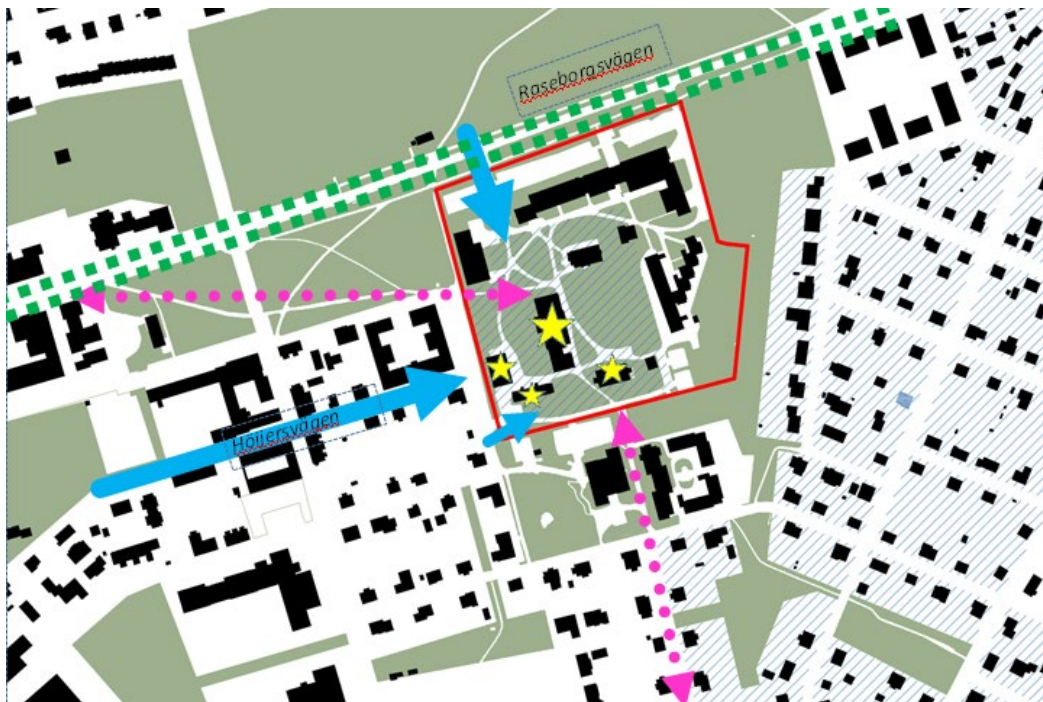


Oppilasasuntola vuodelta 2006



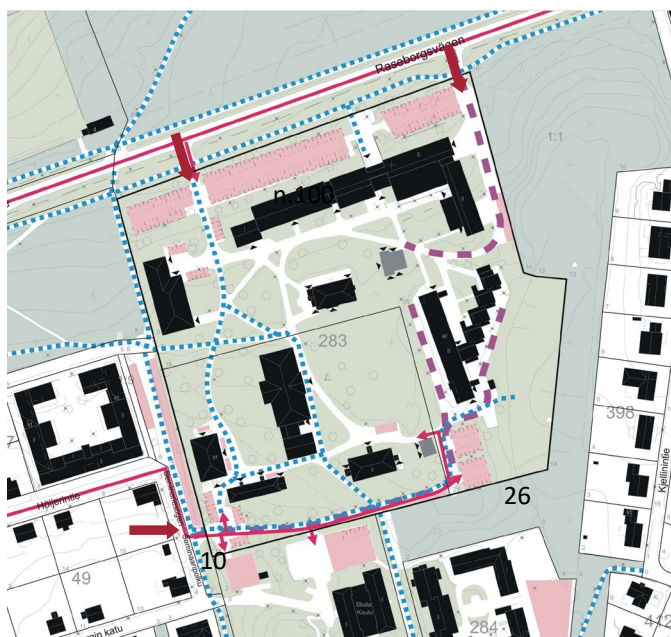
Seminaariaikainen tallirakennus

### 3.1.6 Kaupunkikuva



- Alue sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle, Tammissaaren keskustaan johtavan Raaseporintien varteen. Pääkadun merkitystä korostaa leveä katutila, johon sisältyy viherkaistoin erotetut kevyen liikenteen väylät sekä puukujanteet.
- Tontin pohjoisosaan 1960-luvulla rakennettu ja 2000-luvulla laajennettu pitkä koulurakennus, on lähes kokonaan sulkenut aiemmat näkymät Raaseporintieltä seminaaripuiston suuntaan. Ainoa säilynyt näkymä on tontin sisäänajotien kohdalla.
- Seminaarialuetta keskustan suuntaan yhdistävän diagonaalisen puistotien varressa säilyneet yksittäiset kujanpuut ovat muistutmana tästä aiemmin tärkeästä sisääntuloreitistä.
- Kosthålllet, ja sen taustalla näkyvät seminaarialueen rakennukset, sekä seminaaripiha suurine vanhoine puineen, muodostaa tunnusomaisen ja harmonisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Kosthållletin rakennuksella on myös tärkeä merkitys Höijerinkadun päätteenä.
- Alueen vanhimmat, Ladugårdenin tilan ajalta peräisin olevat rakennukset, vanhat puut sekä taustalla seminaarin päärakennus, muodostavat erityisesti tontin eteläpuolelta hahmotettavan eheän ja edustavan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden.
- Korttelin itäreunalla peittävät 2000-luvulla rakennettu koulu- ja asuntolarakennukset näkymiä seminaarialueelle. Vanhoista rakennuksista näkyy tähän suuntaan ainoastaan luhtiaitta ja pieni tallirakennus.

### 3.1.7 Liikenne ja pysäköinti



ajotie, liittymä

pysäköintikäytössä oleva alue

pelastustie

jalankulkureitti

#### Ajoneuvoliikenne

Ajoneuvoliikenne alueelle ohjautuu Raaseporintieltä kahden liittymän kautta. Lisäksi on lännestä Seminaaripolulta liittymä, josta on 2000-luvun alussa rakennettu ajoyhteys alueen eteläreunaa pitkin oppilasasuntolan pysäköintialueelle. Myös alueen itäreunalla sijaitseva siirtolapuutarha sekä eteläpuolella sijaitseva lukio käyttävät tieyhteyttä.

#### Pysäköinti

Seminaarialueen pysäköinti on keskitetty pääosin alueen pohjoisreunaan rakennetulle suurelle noin 100 autopaikan pysäköintialueelle. Alueen lounaisnurkassa on n. 10 autopaikan pysäköintialue. Alueen itäreunalla sijaitsevan asuntolan eteläpuolella on 26 autopaikan pysäköintialue. Lisäksi käytetään pienempiä alueita laboratoriorakennuksen vieressä ja tontin itäreunalla pysäköintiin. Alueeseen lännessä rajautuvan Seminaaripolun pysäköintipaikoista on noin puolet osoitettu julkiseen käyttöön ja siten myös seminaarialueen vierailijoiden käytettävissä.

#### Kävely ja pyöräily

Raaseporintien molemmin puolin on kevyen liikenteen pääreitit. Kevyt liikenne Seminaarialueelta Tammisaaren keskustaan ohjautuu pääosin tätä väylää pitkin. Myös alueen länsireunalta puistoalueen halki kulkeva puistotie on tärkeä yhteys tälle väylälle. Ulkopuolista läpikulkuliikennettä ohjautuu Seminaarialueen pihan läpi. Käytetty reitti alueen halki suuntautuu eteläreunasta Seminaaripolulta pohjoiseen Raaseporintielle. Myös alueen eteläreunassa kulkevaa pihatietä käytetään tämän reitin osana.

### 3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

### 3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Kustregionens utbildningsfastigheter.

### 3.1.10 Tontti- ja kiinteistörekisteri

Alueella sijaitsevat tontit on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

### 3.1.11 Maankäyttösopimukset

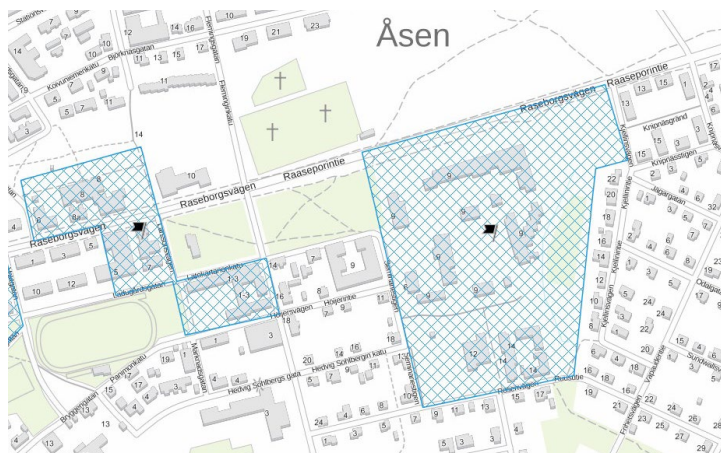
Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä solmitaan maanomistajan kanssa mahdollinen maankäyttösopimus.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset

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 alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista.



Suunnittelualue on osa Valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöstä (RKY 2009) Tammisaaren seminaari ja koulukorttelit.  
Kuva [www.rky.fi](http://www.rky.fi)

Kuvauksessa aluetta luonnehditaan seuraavasti;

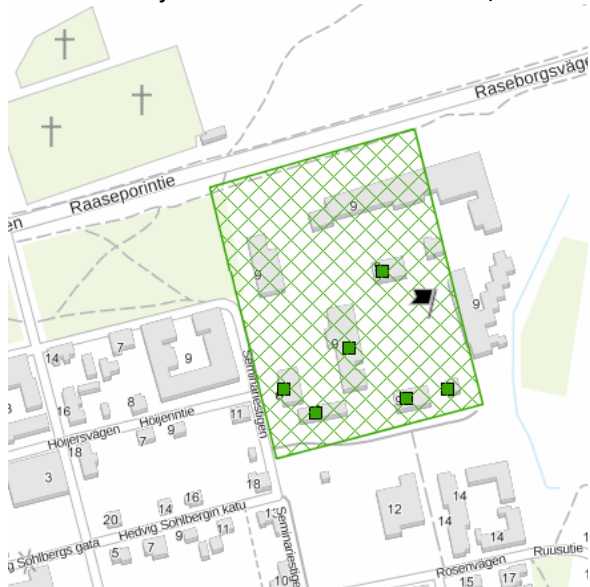
*Puistomainen seminaarin alue on entisen Tammisaaren Latokartanon alueella vanhan kaupungin ulkopuolella. 1870-luvulla perustetun naisseminaarin ulkoasultaan hyvin säilyneisiin rakennuksiin kuuluvat Latokartanon aikaiset 1600- ja 1700-lukujen päärakennukset sekä 1870–1900 rakennetut seminaarirakennukset, jotka edustavat ajan tyypillistä oppilaitosarkkitehtuuria. Vanhimpien rakennusten rinnalla on myös nuoria koulurakennuksia. Alueen väljä puisto kaartelevine hiekkakäytävineen periytyy osin jo Latokartanon ajalta.*

*Latokartanon rapattu yksikerroksinen entinen päärakennus on mahdollisesti Tammisaaren vanhin eikirkollinen rakennus ja peräisin 1600-luvulta. Latokartanon kaksikerroksinen, puinen päärakennus on valmistunut 1780-luvulla. Sen julkisivujen asu on lähinnä 1800-luvun keskivaiheilta.*

*Yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehti Hampus Dahlströmin suunnittelema koristeellinen, aumakattoinen, hirsinen seminaarirakennus keskikäytävineen ja symmetrisine tilaratkaisuineen edustaa opettajaseminaarien ensimmäistä rakennuskautta 1870-luvulla. Päärakennusta jatkettiin voimistelusalilla eteläpäästä 1900. Näiden lisäksi vanhinta ja hyvin säilynyttä ja tasokasta laitosarkkitehtuuria ovat johtajan asunto ja seminaarin ruokala Höijerinkadun päätteenä.*

### 3.2.2 Asetuksella suojellut rakennukset

Kuusi alueen vanhaa rakennusta ja seminaarialue on suojeltu asetuksella valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta (480/1985). Asetus on 1.7.2010 korvattu lailla rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010 24 §. Rakennusperintölain mukainen rakennussuojeluasias on laitettu vireille 1/2021.



Asetuksella suojellut rakennukset,  
suojeluluokitus;

S1 /rakennus suojellaan kokonaan

- Seminaarin entinen päärakennus
- Stenhuset
- Direktorsbostaden, seminaarin johtajan asunto

S2/ rakennus suojellaan osittain, päätöksessä ei ole täsmennetty mitä osaa suojelu koskee

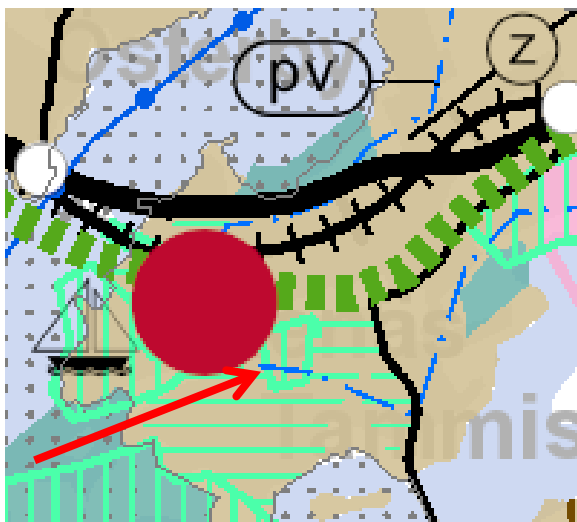
- Kosthållet, seminaarin ruokala
- Latokartanon päärakennus (Studenthemmet)
- Luhtiaitta

Muut suojellut rakennukset ja alueet

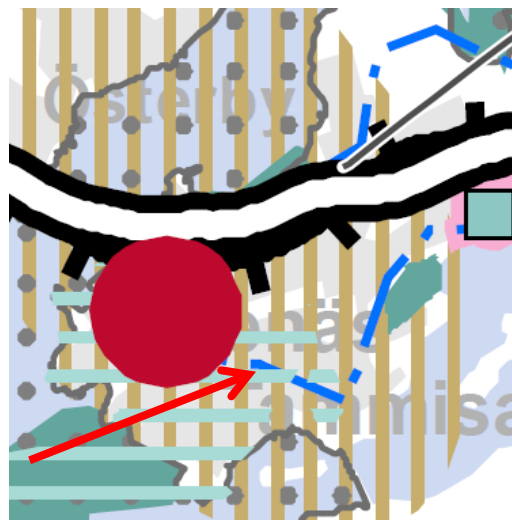
- Seminaarialue

Kuva [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi)

### 3.2.3 Maakuntakaava



Ote voimassa olevan Maakuntakaavan yhdistelmästä.  
Punainen nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



4. Ote Uusimaa 2050 kaavasta  
Punainen nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä on myöhemmin täydennetty 1,2 ja 4 vaihemaakuntakaavoilla. Näissä voimassa olevissa maakuntakaavoissa on alue osoitettu Tammisaaren keskustan keskustatoimintojen alueeseen liittyväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja lounaiskulmaa lukuun ottamatta pohjavesialuetta (pv).

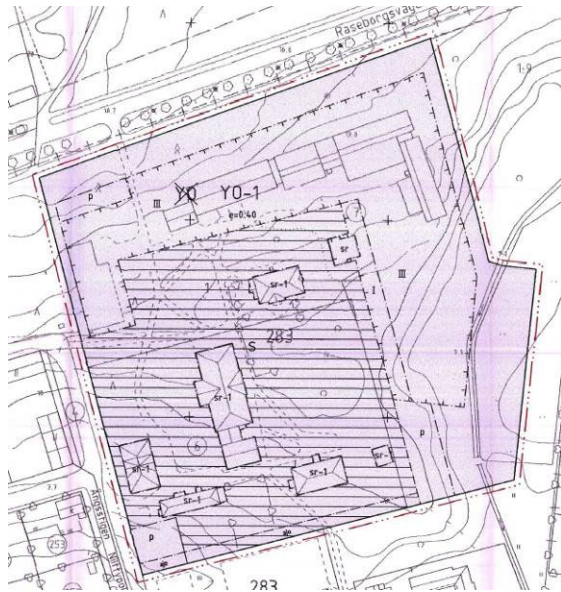
Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Valituksesta johtuen ei kaava toistaiseksi ole astunut voimaan. Uusimaa 2050 kaava ei tuo muutoksia ko. alueen maankäyttöön.

### 3.2.4 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Alueelle on laadittu 8.12.1980 hyväksytty oikeusvaikutukseton Tammisaaren läheisyyskaava.

### 3.2.5 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 20.9.2004. Alue on kaavassa osoitettu *opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (YO-1). Seitsemän vanhaa rakennusta on suojeltu sr-1/ sr merkinnöin ja puistomainen ympäristö merkinnällä s.



- YO-1 *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. 20 % ka:sta saa käyttää oppilasarunnoksi.*
  
- sr *Suojeltava rakennus. Muutos ja purkulupa-hakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*
  
- sr-1 *Valtioneuvoston päätöksen 7.8.1989 No 81/569/89 nojalla suojeltu rakennus. Kaupunki sitoutuu toimimaan yhteistyössä Museoviraston kanssa rakennuksia koskevan suunnitelman ja toteuttavien korjaustöiden yhteydessä.*
  
- S *Rakennusala. Rakennusalan sisäpuolelle saa sijoittaa autopaikkoja.*
  
- S *Puistomainen ympäristö, joka tulee säilyttää ja hoitaa huolella. Autojen pysäköinti ja muu liikenne kuin huoltoajo on alueella kielletty.*

*Erityiset määräykset;  
Uudisrakennusten tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin erityisesti mitä tulee julkisivujen materiaaleihin ja jaotteluun sekä katon muotoon ja materiaaleihin. Rakennuslupaa käsiteltäessä tulee pyytää museoviraston lausunto.*

Alue on kaavassa jaettu kahteen tonttiin. Pääosa vanhoista suojelluista rakennuksista sijoittuvat tontille 6. Tontille 6 ei ole merkitty lisärakennusoikeutta. Rehtorin-rakennus ja vanha tallis sijoittuvat yhdessä myöhemmin rakennettujen koulu- ja asuntolarakennusten kanssa tontille tontille 7. Tontille 7 on merkitty laaja yhtenäinen rakennusala enintään kolmikerroksista opetustoimintaa palvelevaa rakennusta varten. Tontille 7 on tehokkuusluvulla  $e=0,4$  osoitettu yhtensä 12471 ke-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.8 Pohjakartta

Raaseporin kaupunki on laatinut asemakaavan pohjakartan alueelle ja vastaa myös pohjakartan ajantasaisuudesta. Koordinaattijärjestelmä on GK24 ja N2000.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu merkinnällä YO (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue). Ainoastaan osa rakennuksista on nykyään opetuskäytössä. Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten että uusien käyttötarkoitusten kehittäminen alueella jatkossa on mahdollista.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 4.5.2020 § 166 hyväksyä asemakaavan muutostyön aloittamista koskevan sopimusluonnoksen. Kaavoituslautakunta 27.5.2020 § 76 päätti asemakaavan vireilletulosta, merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja hyväksyi Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin kaavatyön kaavakonsultiksi. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.6.2020.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan 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 pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan museo

#### Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

#### Muut toimijat

- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Ekenäsnejdens Företagare r.f.
- Ekenäs företagargille
- Raaseporin Luonto ry
- Raaseporin Yrittäjät ry

#### 4.3.2 Osallistumisen järjestäminen ja vuorovaikutus

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



Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland-lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtäville 14.2. – 17.3.2022. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

#### **4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan. Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaan.

Kaavan valmisteluvaiheessa 9.3.2021 järjestettiin, arkeologisen ja rakennetun kulttuuriperinnön kaavallista suojelua koskeva viranomaisneuvottelu. Kokoukseen osallistui Ely- keskuksen, Museoviraston, ja Länsi-Uudenmaan museon edustajat, sekä Raaseporin kaavoituksen ja kaavakonsultin edustajat. Koska asetuksella suojellut rakennukset eivät enää ole valtion omistuksessa on ELY- keskus on tammikuussa 2021 laittanut rakennusperintölain mukaisen rakennussuojeluasian vireille.

Neuvottelussa todettiin, että rakennusperintölain mukainen suojelu on mahdollista purkaa, mikäli rakennusten ja seminaaripuiston alueen suojeleminen jatkossa voidaan turvata asemakaavalla maankäyttö- ja rakennuslain puitteissa. Kaavamääräyksiin kirjataan tuolloin tarpeelliset suojelumääräykset myös rakennusten sisätiloja koskien. Lisäksi todettiin, että arkeologisen tarkkuusinventoinnin pohjalta on kaavaan rajattujen kahden sm-1 alueen ohella tulee lisäksi edellyttää, että kaivuutöistä seminaarin ydinalueella ennalta ilmoitetaan museoviranomaiselle.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella on kaavaan tehty pieniä tarkistuksia. Näitä ovat rakennussuojelua, korvaavia istutuksia ja pohjaveden suojelua koskevat tarkennukset. Alueen halki esitetyn kevyen liikenteen kadun linjaus on täsmennetty vastaamaan nykyisen puistotien linjausta ja Määräyksellä mahdollistetaan lisäksi tuhoutuneen suojellun rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella. Lausunnot ja vastineet on koottu liitteeseen 5 *Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022*.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet**

#### **Suunnittelutilanteen määrittämät tavoitteet**

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sen arvoja alentamatta. Kuusi alueen rakennusta on suojeltu asetuksella ja lailla rakennusperinnön suojelemisesta. Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon suojelupäätökset.

Maakuntakaavan mukaan aluetta voidaan kehittää osana taajamatoimintojen aluetta, ottaen huomioon kulttuuriympäristön arvot sekä pohjavesialue.

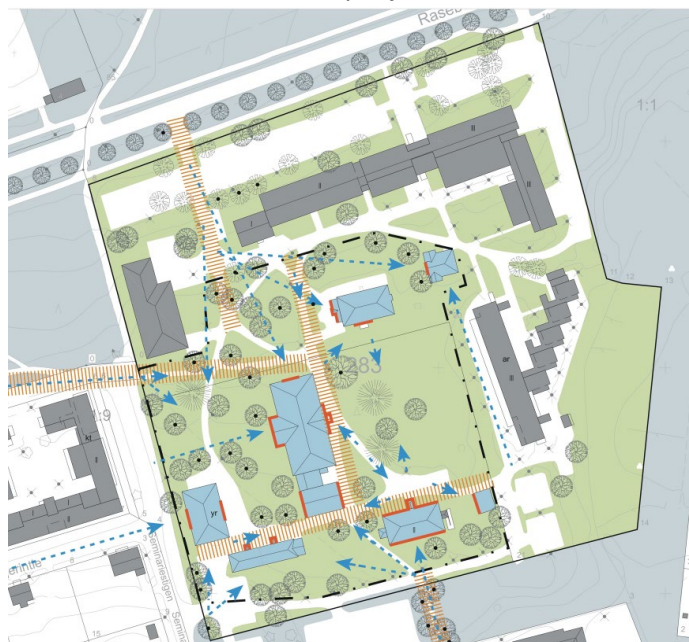
#### **Kulttuuriympäristöä ja rakennussuojelua koskevat tavoitteet**


##### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Vuonna 2020 laadittu arkeologinen inventointi suosittaa kahden löytökohdan suojelemista *kiinteinä* muinaisjäännöksinä (SM). Viranomaisneuvottelussa 3/2021 tarkennettiin arkeologisia suojelutavoitteita kirjaamalla kaavamääräyksiin, että maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

## Rakennusperintö ja kulttuuriympäristö







Kaavatyön taustaselvityksenä laadittiin alueelle rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys; *Ekenäs seminarieparken –Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab*. Inventointi nostaa esiin seminaarialueen merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka periytyvät aina keskiajalle saakka. Selvityksen tuloksena on yhteenvetona laadittu arvokartta; *Värden som bör beaktas i detaljplanen*. Kartta toimii suosituksena alueen muutossuunnittelun pohjana.



 SEMINAARIPUISTON YDINALUE  
Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas ympäristö. Ympäristökokonaisuus, johon sisältyy sekä rakennukset että istutukset, tulee säilyttää ja ylläpitää yhtenäisenä ja alueen puistomaista luonnetta vahvistaen.

### VAALITTAVIA OMINAISPIIRTEITÄ;

- Tilallisesti avoin puistoalue, jonka halki puiden ja rakennusten välistä avautuu näkymiä
- Vahva erityisluonne, jonka muodostaa;
- Yhtenäinen, rakennusten ja puistokäytävien sijoittumista ohjaava koordinaatio
- Hierarkia, jossa keskeisesti sijoittuva kookas seminaarin päärakennus on dominanttina
- Historialliset puistokäytävät, jotka sitovat aluetta ympäristöön
- historiallisen puutarhan luonne, jonka muodostavat suuret vanhat yksittäispuut, nurmikot ja istutukset sekä sorapintaiset puistotiet
- Rakennusten arkkitehtoniset piirteet, koko, materiaalit, väritys ja yksityiskohdat, julkisivujen jäsentely suhteessa kaupunkikuvaan
- Tärkeät näkymät alueen halki kohti kaupunkikuvallisia koristuksia
- Tärkeät näkymät aluetta kohti

-  SUOJELTAVA RAKENNUS
-  SÄILYTTETTÄVÄ HISTORALLINEN PUISTOAKSELI, SISÄÄNTULOTIE TAI KUJANNE
-  TÄRKEÄ SÄILYTTETTÄVÄ NÄKYMÄ
-  TÄRKEÄ KAUPUNKIKUVALLINEN KOROSTUS, JULKISIVUN KOROSTUS TAI YKSIITYSKOHTA
-  SÄILYTTETTÄVÄ PUU  
Alueen puutarhamaista luonnetta vahvistavat vanhat puut tulee ylläpitää ja säilyttää niin pitkään kuin se on mahdollista. Korvaavat puut istutetaan nykyistä vapaata sijoitusperiaatetta seuraten ja käyttäen soveltuvia alueen historiallisiin luonnetta tukevia puulajikkeita
-  PUISTOKÄYTÄVÄT JA ISTUTUKSET  
Ydinalueen puistomaisen piha-alueen koristeistutusten ja pihakäytävien kehittämisen periaatteiden tulee perustua historiallisiin selvityksiin

#### 4.4.2 Suunnittelun aikana täsmentyneet tavoitteet

##### Maanomistajan asettamat tavoitteet

Alueen maanomistajan Kustregionens utbildningsfastigheter tavoitteena on luopua kaikista alueella sijaitsevista opetuskäytöstä poistuneista rakennuksista. Tämä tarkoittaa valtaosaa rakennuksista; opetuskäytössä on nykyään ainoastaan Raaseporintien varteen vuonna 2004 valmistunut koulurakennuksen laajennus. Osaan rakennuksista on löytynyt uusia käyttötarkoituksia, jotka kuitenkin ovat ristiriidassa nykyisen asemakaavan kanssa. Osa rakennuksista on tyhjillään.

Rakennusten myynnin helpottamiseksi on tavoitteena lohkoa alue rakennuskohtaisiin tontteihin ja muuttaa alueen käyttötarkoitusta joustavaksi, siten että nykyisten toimintojen säilyminen ja uusien vanhoihin rakennuksiin soveltuvien toimintojen kehittäminen on mahdollista.

Kaavatyön aikana täsmentynyt tavoite on mahdollistaa Seminaarin vanhan päärakennuksen käyttäminen uskonnollisena kokoontumISRakennuksena. Rakennus myytiin vuonna 2020 Tammisaaren Betesda-seurakunnalle tähän tarkoitukseen.

#### 4.5 Viitesuunnitelma, vaihtoehtotarkastelu

Alueelle on kaavatyötä edeltäen laadittu viitesuunnitelma *Ekenäs Seminarieparken –referensplan 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab*, jossa on tutkittu kaavamuutoksen lähtökohtia ja reunaehtoja, sekä uusia suojeltujen rakennusten uudiskäytön reunaehtoja.

Keskeinen jo nykyisten suojelumääräysten sanelema reunaehto on varmistaa seminaarin puistomaisen ydinalueen ja suojeltujen rakennusten säilyminen yhtenäisenä ja ilmeeltään alkuperäisen kaltaisena. Alue tulee siten mahdollisesta tonttijaosta riippumatta säilyttää puistomaisena, avoimena ja yhtenäisesti hoidettuna. Pysäköinti tulee keskittää alueen reunoille puistomaisen piha-alueen ulkopuolelle.

Suojeltujen rakennusten tuleva käyttö esitetään kaavassa määriteltäväksi joustavana, jotta kaava mahdollistaa sekä nykyisten toimintojen säilymisen että se tulevaisuudessa täsmentyvien toimintojen kehittämisen. Seminaarin vanhaan päärakennukseen ja Kosthålletin ruokalarakennukseen, sekä korttelin pohjoisreunan koulurakennuksiin on osoitettu julkisluonteista käyttöä, kun taas jo aiemmin asuinkäytössä toimineissa rakennuksissa on mahdollistettu laajamittaisempaa asumiskäyttöä.

Alueen kehittämistä on tutkittu neljän vaihtoehtoisen skenaarion kautta, joissa alueen profilointi, tonttijako, käyttö sekä julkisuusaste vaihtelevat.

Vaihtoehdossa A aluetta kehitetään monipuolisten ja toisistaan riippumattomien julkisten ja yksityisten toimintojen alueena. Kortteli on jaettu rakennuskohtaisiin tontteihin ja alueen halki on osoitettu julkinen kevyen liikenteen raitti. Alueen eteläreunaan on merkitty katu. Huoltoajo alueen keskellä sijaitsevalle seminaarirakennuksen tontille tapahtuu rasi-tienä pohjoisesta. Pysäköinti on keskitetty pääosin nykyisille pysäköintialueille.

Vaihtoehdossa B oppilasasuntola lohkotaan omalle tontille. Muilta osin on nykyinen tonttijako säilytetty. Aluetta kehitetään luonteeltaan puolijulkisena alueena, esimerkiksi opetuksen, julkisten toimintojen ja asumisen alueena. Myös rakennusten vuokraaminen eri toimijoille on mahdollista. Skenaariossa on esimerkkinä esitetty asumista, työtiloja ja palveluja yhdistävää taiteilija- tai käsityöläispuistoa. Alueen halki on ohjeellisena linjauksena osoitettu julkinen kevyen liikenteen raitti

Vaihtoehdossa C aluetta kehitetään kokonaisuutena yhden pääkäyttäjän hallinnassa. Skenaariossa on esimerkkinä esitetty hyvinvointipalveluihin liittyvää teemaa, joihin voi liittyä mm koulutus-, kuntoutus- asumis- ja terveyspalveluja. Labbhuset on korvattu esimerkiksi kylpylä- ja kuntoutustoimintoja sisältävällä uudisrakennuksella.

Vaihtoehdossa D aluetta kehitetään yrityspuistona, joka kokoaa eri alojen pienyrityksiä alueelle. Laadukkaat yhteistilat mahdollistavat tehokkaan ja edustavat puitteet toiminnalle. Seminaaripuisto, johon itsessään liittyy vahva identiteetti, antaa tunnusomaisen taustan yrityksen näkyvyydelle.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto A, joka mahdollistaa alueen kehittämisen rakennuskohtaisesti. Kaavamääräyksiin tulee erityisellä huolella varmistaa alueen kulttuuriympäristön arvojen ja yhtenäisesti hoidetun puistopihan säilyminen, tilanteessa, jossa seminaarin arvokas puistoalue jatkossa jakautuu useiden eri omistajatahojen kesken.



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä muuteta alueen kaavallista perusrakennetta.

#### Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 4,63 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilyy pääosin nykyisen asemakaavan mukaisena, jakautuen osiin uuden tonttijaon mukaan. Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 11950 ke-m<sup>2</sup>, nykyisen kaavan rakennusoikeus on vastaavasti 12 470 kem<sup>2</sup>. Suojeltujen rakennusten kerrosalaksi arvioidaan noin 3256 kem<sup>2</sup>.

### 5.2 Aluevaraukset

- AS-1 Vuonna 2006 valmistuneen oppilasarakennuksen piha- ja pysäköintialueineen on osoitettu *Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialueeksi*. Alueelle osoitettu rakennusoikeus 2470 kem<sup>2</sup> mahdollistaa noin 340 kem<sup>2</sup> täydennysrakentamista.
- ALY-1 Korttelin ydinalue, jolla sijaitsee kolme suojeltua, alkujaan asuinkäyttöön rakennettua rakennusta, on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaava mahdollistaa toiminnaltaan joustavaa suojeltuihin rakennuksiin soveltuvaa käyttöä. Muutokset tulee suojelumääräysten mukaisesti huolella sovittaa rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä.
- Y-1 Korttelin pohjoisosa, jossa sijaitsee 1960-luvulla rakennettu ja 2000-luvulla laajennettu edelleen opetus käytössä oleva koulurakennus, on osoitettu *Yleisten rakennusten korttelialueeksi*. Kaava mahdollistaa alueella opetuskäytön ohella, myös muuta julkista tai julkisluonteista käyttöä. 10% kerrosalasta voidaan käyttää asumiseen. Alueelle osoitettu rakennusoikeus 8000 k-m<sup>2</sup> mahdollistaa noin 450 kem<sup>2</sup> lisärakentamisen.
- KTY-1 Korttelin osa, jolla sijaitsevat seminaarin vanha päärakennus, ruokalarakennus ja 1970-luvulla rakennettu työpajarakennus, on osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi*. Kaava mahdollistaa alueella monipuolista ja tarpeen mukaan joustavaa käyttöä. Uusi käyttö tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä. Kaava mahdollistaa ruokalarakennuksen ravintolatoiminnan jatkumisen. Enintään 10% seminaarin päärakennuksen ja ruokalan kerrosalasta voi käyttää asumiseen.
- sr-1 Merkinnällä on osoitettu alueen kaikki asetuksella ja rakennusperintölailla suojellut rakennukset. Tavoitteena on jatkossa turvata rakennusten suojelu kokonaisuudessaan asemakaavalla, jolloin rakennusperintölain mukainen suojelu on mahdollista purkaa. Tästä syystä on kaavamääräyksiin kirjattu tarpeelliset suojelumääräykset myös rakennusten sisätiloja koskien.
- Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (480/1985, valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperintön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai*

*ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutos- töissä tulee säilyttää alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat materiaalit ja värit. Uudet käyttötarkoitukset tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä.*

*Sisätiloja koskevat määräykset; seminaarin päärakennuksessa(1), ruokala- rakennuksessa(2) ja rehtorin asunnossa(5) tulee alkuperäinen tilajako ja alku- peräinen kiinteä sisustus säilyttää. Latokartanon vanhassa päärakennuksessa(4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa(3) tulee alkuperäiset väliseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää. Vähäistä suurempien korjaus- ja muutos- toimenpiteiden yhteydessä on kuultava alueellista museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin .*

- sr-4                    Merkinnällä on osoitettu seminaariaikainen talousrakennus (talli).  
*Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas talousrakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuuri- historiallista arvoa tai ominaispiirteitä. Rakennusta koskevista korjaus- ja muutostoimenpiteistä on kuultava alueellista museoviranomaista.*
- s-1                    Merkinnällä on osoitettu seminaaripuiston säilytettävä ydinalue.  
*Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristö- kokonaisuus, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutostoimen- piteitä. Alue tulee tonttijaosta huolimatta säilyttää yhtenäisenä puistomaisena alueena, jota ei saa aidata tai rajata pensasaidoin. Tonttien rajaaminen sallitaan ainoastaan ulospäin katujen suuntaan leikatuin pensasaidoin. Alueella ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huoltoliikennettä. Pysäköinti on sallittu ainoastaan pensasistutuksin rajatuilla pysäköintiin osoitetuille alueilla. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittäviä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Pakottavasta syystä poistettavien vanhojen suurien puistopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puita. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuultava museoviranomaista. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviran- omaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.*
- m                    *Kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä sisääntulotie, jonka luonne ja tieltä avautuvat näkymät kohti seminaarialuetta tulee säilyttää.*
- sm-1                    *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.*
- jk/h                    Alueen halki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.  
*Alueentoteutuksessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon ympäristön erityiset kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.*
- jk/h/ajo                    Merkinnällä on osoitettu alueen sisäiselle jalankululle, huoltoajolle ja tontille ajoon varatut reitit. Osalle korttelin sisäosan tonteista on järjestetty kulku toisen tontin läpi.

## Yleiset määräykset

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuri- ympäristöä Tammisaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009).

Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. RKY-alueella tehtävissä muutostöimenpiteissä tulee kuulla alueellista museoviranomaista.

Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.

Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitteeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

## Pysäköinti

kaavassa on osoitettu seuraava autopaikkavaatimus;

- 1ap/ 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 1ap/ 150 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m<sup>2</sup> opetustilaa

Korttelin pohjoisosaan, nykyiselle pysäköintialueelle on merkitty tontteja 281–1, 281–2, 282-1 ja 282-2 palveleva n. 80 autopaikan korttelialue (LPA). Tonttia 281–1 palvelee lisäksi tontin sisäinen pysäköintialue. Alueen lounaiskulmassa sijaitsevalle tontteja 282–1 ja 282–3 palvelevalle LPA- alueelle on mahdollista sijoittaa 7 autopaikkaa.

Tonteille 281-31, 281–5 ja 281–6 on osoitettu pysäköintiin tarkoitettut osa-alueet. Seminaarirakennuksen viereen on osoitettu pieni 2 autopaikan pysäköintialue kokoontumistilan invapysäköintiä varten. Erikseen s-1 alueelle merkityt pysäköintipaikat tulee erityisellä huolella sovittaa ympäristöön ottaen huomioon alueen suojelumääräykset.

Alueen länsipuolella Seminaaripolun varressa sijaitsevan pysäköintialueen paikoista puolet on varattu yleiseen käyttöön ja palvelevat siten myös korttelien 281 ja 282 vieraspysäköintiä.

## Istutukset ja hulevedet

Seminaarin ydinalueen istutuksista ja ylläpidosta on määrätty erillisellä suojelumerkinnällä (s-1). Lisäksi on kaavaan kirjattu piha-alueita ja hulevesien käsittelyä koskevia yleisiä määräyksiä; *Rakentamattomat tontinosat on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Kasvillisuutena on suosittava alueelle ominaisia perinteisiä puutarhakasveja. Ympäristöä rakennuksineen ja piha-alueineen tulee ylläpitää siten että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.*

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaava ei mahdollista täydennysrakentamista tai kaupunkikuvaa muuttavia toimenpiteitä seminaaripuiston ydinalueella. Aluetta koskeva suojelumääräys edellyttää alueen historiallisen puistomaisen luonteen ja

kaupunkikuvan säilyttämistä ja kieltää erikseen mm. alueen sisäisten tontinrajojen merkitsemisen tai rajaamisen rakentein tai kasvein.

Kaava mahdollista hyvin vähäistä täydennysrakentamista alueen pohjois- ja itäreunalla, jossa ei ole suojeltuja rakennuksia. Kaavan yleisissä määräyksissä edellytetään, että uudisrakennukset sopeutetaan sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitteiltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värykseltään ympäristöönsä. Kaavan yleisissä määräyksissä on lisäksi säädetty kaupunkikuvaan vaikuttavista istutuksista.

Näkymien säilyminen Raaseporintieltä seminaaripuistoon on varmistettu sekä erillisellä suojelumääräyksellä, että jakamalla pohjoisreunan rakennusoikeus kahdelle sisäänajotien erottamalle rakennusalalle.

### **5.3.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden vanhojen rakennusten käyttötarkoitusten muuttamisen nykyisestä opetus- ja asuntolakäytöstä sisällöltään joustavaan asuin-, liike-, toimisto- ja yleiseen käyttöön. Lisäksi mahdollistetaan rakennusten ja niille rajattujen tonttialueiden lohkomisen useille eri omistajille ja toimijoille. Tämä tulee jossain määrin muuttamaan alueen nykyistä julkista luonnetta ja välillisesti johtamaan muutostarpeisiin sekä rakennusten sisätiloissa että piha-alueella. Osassa rakennuksista on käyttötarkoitusta jo muutettu ja muutoksia on tehty myös sisätiloissa.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten vähentämiseksi on kaavaan kirjattu sekä yksittäisiä rakennuksia että aluekokonaisuutta koskevia suojelumääräyksiä. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutoksia. Alueen yhtenäisen puistomaisen luonteen säilyttämiseksi on alueen sisäinen aitaaminen kielletty. Pihaluuetta koskevia muutoksia suunniteltaessa tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma sekä kuulla museoviranomaista näistä.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaat jo aiemmin suojellut rakennukset on suojeltu sekä ulkopuolta että sisätiloja koskevin yksityiskohtaisin ja rakennuskohtaisesti täsmennetyin suojelumääräyksin. Kaava ei mahdollista suojeltujen rakennusten laajentamista. Uuden käytön edellyttämät perustellut ja huolella sovitettavat vähäiset muutokset voivat olla mahdollisia. Edellytyksenä on tuolloin museoviranomaisen kuuleminen.

### **5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavamuutos mahdollistaa alueen sosiaalista rakennetta muuttavia uusia toimintoja. Alueen halki osoitettavalla julkisella kävelytiellä varmistetaan alueen julkisen luonteen säilyminen myös jatkossa, siitä huolimatta, että osa rakennuksista siirtyisi yksityiseen käyttöön. Uudet toiminnot voivat tuoda muutosta myös alueen käyttö- ja vierailijamääriin.

### **5.3.4 Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonsuojeluun**

Kaavamuutoksella pyritään turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja alueen mahdolliset luontoarvot. Seminaaripuiston ydinalueella ympäristö säilytetään. Alueen vanhat jalot lehtipuut, joilla on potentiaalista arvoa hyönteislajien elinympäristöinä, on kaavassa esitetty ensisijaisesti säilytettäväksi. Mikäli puita turvallisuussyistä joudutaan poistamaan, tulee ne korvata vastaavilla uusilla puilla.

### **Vaikutukset pohjaveteen**

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Kaavamääräyksiin on kirjattu määräyksiä, jotka kieltävät pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.



### **Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin**

Kaavamuutos ei lisää alueen rakennusoikeutta eikä siten myöskään laskennallista liikenne- ja pysäköintitarvetta. Liikenne- ja pysäköintimäärät sekä näiden jaksottuminen voi kuitenkin vaihdella alueelle sijoittuvista toiminnoista riippuen. Suunniteltaessa toimintoja alueelle tulee varmistaa, että kaavassa määrätty pysäköintialue on kyseiselle toiminnalle riittävä. Pysäköintikorttelissa on mahdollista myös sisäisin sopimuksin tarvittaessa sopia vuoropysäköinnistä.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on rakentunut ja katualueet ja kunnallistekniikka ovat valmiina alueella.

## **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

## **5.5 Nimistö**

Kaava-alueen eteläreunaan ja alueen halki merkitty uusi katu/ kevyen liikenteen katu on nimetty Latokartanonkujaksi.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

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

### **6.2 Toteutus ja toteutuksen ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi. Tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

3.6.2022

Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA



Planen berör i stadsdel 4 del av kvarter 283  
Med planen bildas i stadsdel 4 del av kvarter 281 och 282



Kaava koskee 4. kaupunginosassa osaa korttelista 283  
Kaavalla muodostuu 4. kaupunginosassa korttelit 281 ja 282

## PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och samlingslokaler.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Park där man kan placera en kolonitrdgård.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata, väg, park eller torg.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillätta våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras

Gata.

Gata reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Vid byggande och upprätthållandet av gatan bör beaktas områdets särskilda kulturhistoriska och stadsbildsvärden.

Del av område reserverad för intern gångtrafik, servicetrafik samt körning till tomten.

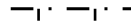
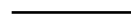
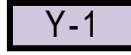
Parkeringsplats

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter vilkas bilplatser får anläggas till området.

Del av område reserverad för ledning.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden är skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, stadsrådets beslut 7.9.1989). Skyddsbeslutet är i kraft tills beslut enligt lagen för skydd för byggandsarbetet (498/2010) har gjorts och beslutet fått lagakraft. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations- och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras. Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden.

För interiörer gäller följande; i seminariets huvudbyggnad(1), kosthället(2) och rektorsbostaden(5) bör ursprunglig rumsindelning, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad(4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder eftersträvas. I stenbyggnaden(3) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör den lokala museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.



4

281

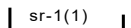
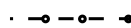
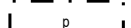
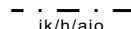
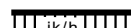
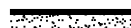
1

LADUGÅRDSSG

220

as10%

III



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, julkisia rakennuksia ja kokoonmistiloja.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Puisto, jolle voi sijoittaa siirtolapuutarhan.

Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle merkitystä kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

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

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Kadun toteutuksessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon ympäristön kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Alueen sisäiselle jalankululle, huoltoajolle ja tontille ajoon varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka

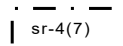
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Johtoa varten varattu alueen osa

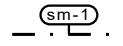
Rakennustaiellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (480/1985, valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat materiaalit ja värit. Uudet käyttötarkoitukset tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä.

Sisätiloja koskevat määräykset; seminaarin päärakennuksessa(1), ruokala-rakennuksessa(2) ja rehtorin asunnossa(5) tulee alkuperäinen tilajako ja alkuperäinen kiinteä sisustus säilyttää. Latokartanon vanhassa päärakennuksessa(4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa(3) tulee alkuperäiset väliseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää. Vähäistä suurempien korjaus- ja muutos-toimenpiteiden yhteydessä on kulttava alueellista museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojeluksien numerointiin.

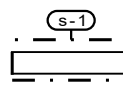
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändringar- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Den lokala museimyndigheten bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.



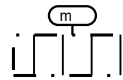
Med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbande av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av det lokala museimyndigheten.



Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkartad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parklikt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endast utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras. Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras. Vid ändrings- åtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planeringsplan, och museimyndigheten höras. Inom området kan finnas med forminneslagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.



För stadsbilden och värdefull historisk infartsväg, vars karaktär, samt siktlinjer från vägen mot seminarieområdet, bör bevaras.



Kulturihistorialliskt ja kaupunkikuvan kannalta arvokas talousrakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Rakennusta koskevista korjaus- ja muutostöimenpiteistä on kuultava alueellista museoviranomaista.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännettö. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuuseuron lausunto.

Kulturihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristökokonaisuus jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutostöimenpiteitä. Alue tulee tonttijäosta huolimatta säilyttää yhtenäisenä puistomaisena alueena jota ei saa aidata tai rajata pensasaidoin. Tonttien rajaaminen sallitaan ainoastaan ulospäin katujen suuntaan leikatuin pensasaidoin. Alueella ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huoltoliikennettä. Pysäköinti on sallittu ainoastaan pensasistutuksin rajatuilla pysäköintiin osoitetuille alueilla. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittäviä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Pakottavasta syystä poistettavien vanhojen suurien puustopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puuta. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuultava museoviranomaista. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännettöksi. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

Kaupunkikuvan kannalta merkittävä historiallinen sisääntulotie, jonka luonne sekä tieltä seminaarialuetta kohti avautuvat näkyvät tulee säilyttää.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse; Ekenäs seminarium och skolkvarter (RKY 2009). Ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Den lokala museimyndigheten bör höras vid ändringsåtgärder på RKY-området.

Ifall en sr- betecknad byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.

Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmaterial, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön.

### Gårdsområden

Tomtens obebyggda delar ska planteras och hållas i värdat skick. När det gäller vegetation på gårdsplanerna ska för området karakteristiska trädgårdsväxter ges företräde. Området med byggnader bör upprätthållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.

### Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendrag.

### Krav på bilplatser minst

- 1bp/ 85 vän-m<sup>2</sup> bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vän-m<sup>2</sup> affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vän-m<sup>2</sup> undervisningsutrymme

Minimi bilplatskravet för en skyddad sr- betecknad byggnad är hälften av ovan nämnda antal.

### Området är i sin helhet viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt

- Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet.
- På området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.
- På området får inte material, energi eller mikroorganismer placeras, släppas ut eller ledas till en sådan plats eller hanteras så att en ändring av grundvattnets kvalitet kan orsaka fara eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmän eller annans privata intresse.
- Grundvattentäkt eller annat projekt som kan påverka grundvattnets kvalitet eller mängd på området kräver tillstånd, om det orsakar en försämring av grundvattenförekomst som lämpar sig för vattenförsörjning eller om projekt på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller användning av vattnet som hushållsvatten.
- Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändring i grundvattnets nivå. Innan grävningsarbeten inleds ska markgrundens byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och förorening utredas samt behövliga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.
- Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet.
- Vid förstärkning av botten bör inte borrh- eller grävpålar användas.
- Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan byggas utan att grundvattennivån sänks.
- Avlopp ska förses med konstruktioner för skydd av grundvattnet och rör- och kabeldiken ska vid behov förses med stängningskonstruktioner
- Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbehållning som till sin volym överstiger oljecisternen. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna. Oljecisterner som placeras utomhus bör förses med tak och anpassas till miljön.
- På grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.
- Kör- och parkeringsområden för minst 5 motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Betsammanselen gäller inte lätttrafiksleden genom s-1 området som är avsett endast för servicekörning och inva-traffic.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Tammisaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009). Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. RKY-alueella tehtävissä muutostöimenpiteissä tulee kuulla alueellista museoviranomaista.

Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.

Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitteeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

### Piha-alueet

Rakentamattomat tontinosat on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Kasvillisuutena on suositava alueelle ominaisia perinteisiä puutarhakasveja. Ympäristöä rakennuksineen ja piha-alueineen tulee ylläpitää siten että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

### Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttää ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

### Autopaikkavaatimus vähintään:

- 1ap/ 85 k-m<sup>2</sup> asuintilaa
- 1ap/ 150 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m<sup>2</sup> opetustilaa

Suojellun sr- merkityn rakennuksen autopaikkojen vähimmäismäärä on puolet yllä mainitusta lukumäärästä.


### Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

- Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.
- Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pienelöitä sijoittaa, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsittellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.
- Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.
- Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesisuhteet, pohjaveden taso, sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
- Tarvittaessa tule laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpäällyä.
- Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja mikäli ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.
- Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
- Lämmitysöljyt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joka tilavuudeltaan on suurempi kuin öljysäiliö. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä. Maanpäälliset öljysäiliöt tulee suojata katoksella ja sovitaa maisemaan.
- Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.
- Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päälystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauskeskittämällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys ei koske s-1 alueen halki johdettua kevyen liikenteen raittia, jolla ainoastaan huoltoajo ja tontille ajo on

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 19.9.2022, § 89 i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 19.9.2022, §:n 89 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare THOMAS FLEMMICH  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen	12-22	18.11.2022		
SFGE / KVALT	12-22	19.9.2022 § 89		
STDS / KH	12-22	15.8.2022 § 287		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	12-22	22.6.2022 § 69		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	14-21	14.2-17.3.2022		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	14-21	26.5.2021 § 82		
 RASEBORG RAASEPORI	SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING SEMINAARIPUISTO ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS			
Konsult / Konsultti	Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti	Daterad/Päiväys		
Arkitekhtitoimisto Kristina Karlsson	Johanna Backas	3.6.2022		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt	1248 - 74	1022 /10.02.03.01/2020	7798	12-22

LIITE 2. ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	21.11.2022
Kaavan nimi	Seminaaripuisto asemakaava		
Hyväksymispvm	19.09.2022	Ehdotuspvm	26.05.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2020
Hyväksymispykälä	89	Kunnan kaavatunnus	7798
Generoitu kaavatunnus	710V190922A89		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,6446

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,6448</b>	<b>100,0</b>	<b>15226</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>-501</b>
A yhteensä	1,7197	37,0	4060	0,24	1,6956	4060
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3285	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
C yhteensä						
K yhteensä	0,8072	17,4	3166	0,39	0,8134	3166
T yhteensä						
V yhteensä	0,2525	5,4	0		0,1665	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5369	11,6	0		0,5541	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>		<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>3256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4,6448</b>	<b>100,0</b>	<b>15226</b>	<b>0,33</b>	<b>0,0000</b>	<b>-501</b>
<b>A yhteensä</b>	1,7197	37,0	4060	0,24	1,6956	4060
ALY-1	1,0375	60,3	1590	0,15	1,0134	1590
AS-1	0,6822	39,7	2470	0,36	0,6822	2470
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,3285	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
YO-1	0,0000		0		-4,5586	-15727
Y-1	1,3285	100,0	8000	0,60	1,3290	8000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,8072	17,4	3166	0,39	0,8134	3166
KTY-1	0,8072	100,0	3166	0,39	0,8134	3166
KL			0			0
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,2525	5,4	0		0,1665	0
VP	0,2525	100,0	0		0,1665	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5369	11,6	0		0,5541	0
Kadut	0,1038	19,3	0		0,1038	0
Kev.liik.kadut	0,0888	16,5	0		0,1060	0
LPA	0,3443	64,1	0		0,3443	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>		<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
ma	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>3256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asemakaava	7	3256	0	0
Ei-asekaava				



## LIITE 4. ASEMAKAAVASSA SUOJELTAVAKSI OSOITETUT RAKENNUKSET

## Yksittäiset rakennukset ja niiden ympäristöt

Seuraavassa taulukossa on esitetty lyhyt kuvaus rakennussuojelukohteista, joihin kaavamääräyksen indeksinumero viittaa.

sr-1(1)	<p>Seminariebyggnaden (opettajaseminaarin päärakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §. Suojelumerkintä S-1; rakennus on suojeltu kokonaan.</p> <p>Vuonna 1873 rakennetun kookkaan 1- kerroksisen opettajaseminaarin päärakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Hampus Dalström, August Boman ja Florentin Granholm. Rakennuksen eteläosaan 1900 valmistuneen voimistelusalin laajennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Theodor Decker, Theodor Granstedt ja Sebastian Gripenberg. rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä ja alkuperäiset rakennusosansa.</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Hyvin säilyneet julkisivut, joiden yksityiskohdat ovat esimerkkejä aikakauden käsityöläistaidosta, tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperäisiä rakennusosia tai myöhemmin uusittuja identtisiä rakennusosia mahdollisimman paljon säilyttäen. Julkisivujen voidaan katsoa sallivan alueen käyttömahdollisuuksia parantavan ainakin yhden uuden esteettömän sisäänkäynnin toteuttamisen</i></p> <p><i>Rakennus on suunniteltu ja sisustettu julkisluonteista käyttöä varten. Tilajako perustuu kokonaisuuteen joka käsittää selkeät pääsalit, niitä yhdistävän tilavan eteishallin sekä toissijaisia vaihtelevaa käyttöä palvelevia pienempiä tiloja. Korjausten yhteydessä tulee suuren pääsalin, johon liittyy mm myöhemmin lisätty alakatto, alkuperäinen luonne, väritys ja yksityiskohdat mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Myöhemmin rakennetun, erityisiä arkkitehtonisia arvoja omaavan valoisan voimistelusalin hyvin säilyneet sisätilat tulee korjausten yhteydessä käsitellä erityisellä pieteetillä.</i></p>
sr-1(2)	<p>Kosthållet (Seminaarin ruokala)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §. Suojelumerkintä S-2; rakennus suojellaan osittain.</p> <p>Vuonna 1900 valmistuneen 1- kerroksisen opettajaseminaarin ruokalarakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Theodor Decker ja Theodor Granstedt</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee.</i></p> <p><i>Rakennus on suunniteltu ja sisustettu julkisluonteista käyttöä varten. Tilajako perustuu kokonaisuuteen joka käsittää keskeisesti sijoittuvan pääsalin sekä toissijaisia vaihtelevaa käyttöä palvelevia pienempiä tiloja. Rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa korostaa että rakennus on säilynyt yhtäjaksoisesti alkuperäisessä käytössään jo 120 vuoden ajan.</i></p>
sr-1(3)	<p>Stenhuset (Ladugårdenin tilan aikainen rakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Ladugårdenin tilan ajalta peräisin oleva oletettavasti 1680-1740 välillä rakennettu tiilirakenteinen 1-kerroksinen rakennus. Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija tai käyttötarkoitus ei ole tiedossa. Rakennusta on seminaariajalta lähtien ollut mm leivintupa-, ruokasali- harjoitustila-, museo-, asunto- ja varastokäytössä.</p> <p><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i>  <i>Rakennus kuuluu oletetun ikänsä perusteella kaupungin vanhimpiin profaaneihin rakennuksiin. Rakennuksella on kokonaisuudessaan, aina holvatusta kellarista, varastoullakolle, jossa on</i></p>

	<p><i>tiilirakenteinen palopermanto ja vanhat kattotuolit, erityistä rakennushistoriallista todistusarvoa.</i></p> <p><i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, katon yksityiskohtia ja savupiippuja ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Sisätiloissa säilynyt 1700-1800-lukujen sisustus ja rakennusosat, kuten mm vanha leivinuuni, kaakeliuunit, ovet, lattia- ja kattolistat, paneelit sekä ullakon kattotuolit tulee säilyttää. Tarkempaa rakennusarkeologista selvitystä tai inventointia säilyneistä rakennusosista ei toistaiseksi ole laadittu.</i></p>
sr-1(4)	<p>Studenthemmet (Ladugårdenin tilan entinen päärakennus)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>1780-luvulla rakennettu 2- kerroksinen tilan päärakennus. Rakennuksen alkuperäistä suunnittelijaa ei tiedetä. Julkisivut ovat saaneet nykyisen ilmeensä 1890-luvun korjauksissa. Rakennus on myöhemmin toiminut mm oppilasasuntolana, opetuskäytössä ja toimistokäytössä. Sisätilat ovat myöhemmissä korjauksissa lähes kokonaan muuttuneet.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Palauttavat toimenpiteet ovat mahdollisia esimerkiksi koskien ikkunoita, julkisivun yksityiskohtia, kuisteja ja porrashuoneita sekä huonejakoa. Sisätilojen säilyneet yksityiskohdat, kuten mm kustavilaistyylliset pariovet ja muut vanhemmat peiliovet tulee säilyttää.</i></p>
sr-1(5)	<p>Direktorsbostaden (opettajaseminaarin rehtorin asunto)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Noin vuonna 1890 valmistuneen 1- kerroksisen rehtorin asuinrakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Theodor Decker, Theodor Granstedt ja Sebastian Gripenberg.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia kuten esimerkiksi ikkunoita, ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee.</i></p>
sr-1(6)	<p>Loftbyggnaden (luhtiaitta)</p> <p>Rakennus on suojeltu asetuksella (480/1985), korvattu lailla 498/2010 24 §.</p> <p>Latokartanon tilan ajalta peräisin oleva 2- osainen luhtiaitta.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. Seminaariaikainen hirsirunkoa suojaava ulkokuuoraus tulee säilyttää.</i></p>
sr-4(7)	<p>Uthusbyggnaden</p> <p>Vuonna 1893 valmistuneen 1- kerroksisen piharakennuksen on suunnitellut arkkitehti Theodor Granstedt.</p> <p><u><i>Rakennus- ja kulttuuriympäristöinventointi 2020 suojelusuositus;</i></u>  <i>Rakennuksen julkisivuja tai julkisivujen jäsentelyä, väritystä, materiaaleja ja yksityiskohtia, kuten esimerkiksi ikkunoita ei saa muuttaa siten että rakennuksen arvo vähenee. huolella sovitetut vähäiset julkisivumuutokset ovat mahdollisia</i></p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

UTLÅTANDEN

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U1	Museiverket MV/79/05.02.00/2020  Museovirasto MV/12/05.02.00/2022	<p>Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland har igångsatt skyddsärendet enligt lagen om skyddandet av byggnadsarvet. Museiverket har i sitt utlåtande gällande skyddsärendet 21.9.2021, preciserat behov och definition av skyddet.</p> <p>Planbestämmelser gällande skydd av seminariets huvudbyggnad, kosthållet och rektorns bostad har förevisats att ändras så att byggnadens ursprungliga rumsindelning och ursprunglig fast inredning bör bevaras.</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisen suojeleasian. Museovirasto on antanut 21.9.2021 suojeleasiassa lausunnon, jossa luonnehditaan suojelelun tarve ja kohdentuminen.</p> <p>Seminaarin päärakennuksen, ruokalarakennuksen ja rehtorin asunnon osalta valmisteilla olleen asemakaavan määräystä on esitetty muutettavaksi siten, että säilytettäväksi määrätään rakennusten alkuperäisinä säilyneet tilajaot ja kiinteä sisustus.</p>	<p>Sr-1 bestämmelsen ändras enligt utlåtandet</p> <p>Muutetaan sr-1 määräys esitetysti.</p>
U2	Västra Nylands räddningsverk/utlåtande Esbo 843/2022  Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos/ lausunto Espoo 843/2022	<p>Vägförbindelserna till tomterna bör byggas farbara för räddningsverkets tunga fordon. Vid planering av tomtinfarter bör beaktas klarhet och logik för adressen.</p> <p>Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi. Tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus.</p>	<p>Planbeskrivningens stycke förverkligande av planen kompletteras med räddningsverkets anmärkning.</p> <p>Lisätään pelastuslaitoksen huomautukset kaavaselostuksen kaavan toteuttamista koskevaan kappaleeseen.</p>
U3	Bildningsnämnden 22.02.2022 § 40  Sivistyslautakunta 22.02.2022 § 40	<p>Bildningsnämnden inte har något att anmärka angående detaljplaneändringen.</p> <p>Sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U4	<p>Miljö- och byggnadsnämnden 16.3.2022 § 39</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.3.2022 § 39</p>	<p>Miljö- och byggnadsnämnden avger följande utlåtande i egenskap av kommunens byggnadstillsynsmyndighet;</p> <p>U4.1 I planen har man inte tagit ställning till de skyddade byggnadernas nuvarande våningsantal, byggplatsens totala byggnadsrätt i m<sup>2</sup> eller beaktande av möjligheten att förstora befintliga vindutrymmen. Ej heller har man i planen beaktat möjligheten ett bygga ut vindutrymme till kontor, bostäder m.m. I planen framkommer inte hur stor en nybyggnad får vara, varken våningsantal eller utseende ifall en skyddad byggnad förstörs</p> <p>U4.2 Eftersom tomt 281-4, planebeteckning ALY-1 inte har tilldelats någon byggrätt så kan planbeteckningen ändras till rekreationsområde V.</p> <p>U4.3 Eftersom kvarter 282 tomt 2 kan ha 10 % bostäder så borde gatan som är reserverad för allmän gångtrafik och servicetrafik också ha körning till tomten..</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa kunnan rakennusvalvonnan viranomaisena seuraavan lausunnon;</p> <p>U4.1 Kaavassa ei ole selvitetty eikä otettu kantaa suojeltujen rakennusten nykyiseen kerroslukuun, rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen neliömetreinä tai olemassa olevien ullakkotilojen suurentamismahdollisuuteen. Kaavassa ei myöskään ole otettu huomioon mahdollisuutta laajentaa ullakkotilaa toimistoiksi, asunnoiksi yms. Kaavassa ei ilmene, kuinka suuri uusi rakennus saa olla, sen kerrosluku tai ulkonäkö, jos suojeltu rakennus hävitetään.</p> <p>U4.2 Koska tontille 281 -4, kaavamerkintä ALY-1, ei ole annettu rakennusoikeutta, voidaan kaavamerkintä muuttaa virkistysalueeksi V.</p>	<p>U4.1 Skyddsbezeichnung och enligt den skyddade byggnaden inritad byggnadsyta, möjliggör inte tillbyggnad, ändring av våningstal eller utbyggnad av vindsvåning. Bestämmelserna kompletteras enligt följande; <i>Ifall en sr-betecknad byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.</i></p> <p>U4.2 Tomt 281- 4 har med föravtal sålts som gårdsområde för tomt 282-2 (seminariets huvudbyggnad) och har därför anvisats som tomtområde utan byggnadsrätt. Området är inte avsett för allmänt rekreationsbruk. Planbeteckningen ALY-1 bevaras.</p> <p>U4.3 Inne på tomt 281-4 tillåts endast 2 inva-parkeringsplatser som tjänar samlingslokalen. All övrig parkering anvisas på LPA-området. På den smala lätttrafiksleden kan av trafiksäkerhetens själ inte tillåtas annan biltrafik än nödvändig servicetrafik och inva-trafik. Biltrafik inne på det kulturhistoriskt värdefulla gårdsområdet (s-1) riskerar även skyddet av miljön.</p> <p>U4.1 Suojelumerkintä ja suojellun rakennuksen mukaan merkitty rakennusala, ei mahdollista laajentamista, kerrosluvun muuttamista tai ullakkotilan rakentamista. Määräyksiä täydennetään seuraavasti; <i>Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.</i></p> <p>U4.2 Tontti 281-4 on esisopimuksella myyty tontin 282-2(seminaarin päätrakenus) piha-alueeksi ja on siksi merkitty tonttialueeksi ilman rakennusoikeutta. Alue ei ole tarkoitettu yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavamerkintä ALY-1 säilytetään.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U4.3 Koska korttelin 282 tontilla 2 voi olla 10 % asuntoja, tulee yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varatulle kadulle järjestää tonteille ajo.	U4.3 Tontille 281-4 sallitaan toteutettavaksi ainoastaan 2 inva-pysäköintipaikkaa. Kaikki muu pysäköinti on osoitettu LPA-alueelle. Kapealla mutkittelevalla kevyen liikenteen väylällä ei turvallisuussyistä voi sallia muuta ajoneuvoliikennettä kuin välttämätöntä huoltoliikennettä ja kokoontumistilan inva-liikennettä. Ajoneuvoliikenne kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla piha-alueella (s-1) vaarantaa sen erityisarvojen säilymistä.
U5	Miljö- och byggnadsnämnden 16.3.2022 § 40  Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.3.2022 § 40	Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att områdets potentiella naturvärden har beaktats i planen i tillräcklig utsträckning. Gällande naturvärdena har miljö- och byggnadsnämnden inget att anmärka på.  Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että alueen mahdolliset luonnonarvot on huomioitu riittävästi kaavassa. Luonnonarvojen osalta ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole huomautettavaa.	Föranleder inte ändringar  Ei aiheuta muutoksia
U6	Raseborgs Vatten 09.03.2022 §22	Det finns utbyggd kommunalteknik till området men ur planförslaget framgår inte vilka områden som reserverats för underjordisk ledning. Planförslaget bör kompletteras med områden reserverade för underjordisk ledning.  Alueelle on laajennettu kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksesta ei käy ilmi, mitkä alueet on varattu maanalaisille johdoille. Kaavaehdotusta tulee täydentää maanalaisille johdoille varatuilla alueilla.	Plankartan kompletteras med områden för underjordiska befintliga ledningar.  Kaavakarttaa täydennetään maaalaisille johdoille varatuilla alueilla.
U7	Tekniska nämnden 15.3.2022 § 55	U7.1 I föreliggande planutkast har reserverats en gata för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Reserveringen börjar vid Ladugårdsgatan och slutar vid Ladugårdsgränden. För att underlätta adressgivning på planområdet borde också den gatan för allmän gångtrafik få namnet Ladugårdsgränden (fi. Latokartanonkuja).  U7.2 Ett markanvändningsavtal torde vara nödvändigt för reglering av de rättigheter och skyldigheter som ansluter sig till byggande och underhåll av gatan för allmän gångtrafik. Även villkor om överlåtelse av gatuområdena i detaljplanen kunde intas i avtalet, varvid också ett särskilt föravtal om köp av gatuområdena borde uppgöras. Det bör i sammanhanget påpekas att detaljplanen inte kan godkännas slutligt, förrän markanvändningsavtalet är undertecknat. Gällande underhåll	U7.1 Gatan namnges enligt förslaget i utlåtandet  U7.2 Stadsstyrelsen har i sitt möte 23.5.2022 § 224 beslutit att ingå markanvändningsavtal och föravtal med ägaren av fastigheterna 710-4-283-6 ja 710-4-283-7 om fastighetsöverlåtelse gällande planens gatu- och parkområden. Med avtalet överläter bolaget ifrågavarande områden vederlagsfritt till staden.

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>av gatuområdet mellan kvarteren 282 och 281 bör överenskommas med områdets markägare.</p> <p>U7.3 I kvarter 281 finns en ALY-1 -plantomt avgränsad som saknar byggrätt. Området torde inte bebyggas men borde helst anvisas med en annan beteckning.</p> <p>U7.4 De med sr-beteckning utmärkta byggnaderna har ingen anvisad byggrätt.</p> <p>U7.5 I detaljplaneförslaget finns vidare reservering för park, där man kan placera en koloniträdgård, VP-1. Den föreslagna beteckningen är inte lämplig, om tanken är att området fortsättningsvis disponeras av tomtägaren. Nuvarande beteckning ger nämligen staden rätt att lösa in området. Emedan områdets användning för kolonilotter också kräver möjlighet till parkering invid området, vilket staden inte kan ordna, är det att föredra att beteckningen ändras. På den av staden ägda fastigheten 710-403-1-1 utanför själva detaljplaneområdet finns också kolonilotter som är utarrenderade. Det är oklart, vilka rättigheter besittare till dessa kolonilotter har till parkering på området.</p> <p>U7.1 kaavaluonnoksessa on varattu katu yleiselle jalankululle, jossa huoltoajo on sallittua. Varaus alkaa Latokartanonkadulta ja päättyy Latokartanonkujalle. Kaavaalueen osoitteiden nimeämisen helpottamiseksi myös tämä yleisen jalankulun katu tulisi nimetä Latokartanonkujaksi.</p> <p>U7.2 Maankäyttösopimus lienee tarpeellinen yleisen alankulkukadun rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyvien oikeuksien ja velvollisuuksien sääntelemiseksi. Myös asemakaavan katualueiden luovuttamista koskevat ehdot voitaisiin sisällyttää sopimukseen, jolloin tulisi tehdä myös katualueiden ostoa koskeva erillinen esisopimus. Asemakaavaa ei voida hyväksyä lopullisesti ennen kuin maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Kortteleiden 282 ja 281 välisen katualueen kunnossapidosta tulee sopia alueen maanomistajan kanssa.</p>	<p>U7.3 Se bemötande U4.2</p> <p>U7.4 Se bemötande U4.1</p> <p>U7.5 Se bemötande U7.2. Området har redan under en längre tid brukats av staden som koloniträdgård. Den östra delen av den nuvarande koloniträdgården ägs av staden. Parkering för koloniträdgårdens område bör i första hand lösas utanför detta planområde, tex utnyttjande sommartid bredvidliggande skolans parkeringsområde. Staden har diskuterat med ägaren enligt vilket staden i samarbete med denna skulle kunna bygga tilläggspartering på parkområdet intill kolonilotterna. Besittare av kolonilotter har inte beviljats bestående rättigheter för parkering på området.</p> <p>U7.1 Katu nimetään lausunnossa ehdotetusti.</p> <p>U7.2 Kaupunginhallitus on kokouksessaan 23.5.2022 § 224 päättänyt solmia tonttien 710-4-283-6 ja 710-4-283-7 omistajan kanssa maankäyttöopimuksen sekä ennakkosopimuksen, jolla yhtiö luovuttaa kaava-alueen äpuisto- ja katualueet vastikkeetta kaupungille.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U7.3 Korttelissa 281 on rajattu ALY-1 -kaavatontti ilman rakennusoikeutta. Alueelle ei liene tarkoitus rakentaa, mutta se tulisi mieluiten osoittaa toisella merkinnällä.</p> <p>U7.4 Sr-merkityille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.</p> <p>U7.5 Asemakaavaehdotuksessa on varaus puistolle, johon voidaan sijoittaa siirtolapuutarha VP-1. Ehdotettu merkintä ei sovellu, jos tarkoituksena on, että alue säilyy tontin omistajan hallinnassa. Nykyinen merkintä antaa nimittäin kaupungille oikeuden lunastaa alue. Koska alueen käyttö siirtolapuutarhapalstoina edellyttää myös mahdollisuutta pysäköidä alueen viereen, mitä kaupunki ei voi järjestää, on suositeltavaa, että merkintä muutetaan. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 710-403-1-1 itse asemakaava-alueen ulkopuolella on myös vuokrattuja siirtolapuutarhapalstoja. On epäselvää, mitkä ovat näiden siirtolapuutarhapalstojen haltijoiden pysäköintioikeudet.</p>	<p>U7.3 Katso vastine U4.2</p> <p>U7.4 Katso vastine U4.1</p> <p>U7.5 Ks vastine U7.2. Kaupunki on jo pidemmän ajan kuluessa käyttänyt aluetta siirtolapuutarhana. Nykyisen siirtolapuutarhan itäinen osa on kaupungin omistamaa pustoaluetta. Siirtolapuutarhan pysäköinti tulee ratkaista ensisijaisesti tämän kaava-alueen ulkopuolella, esimerkiksi hyödyntäen kesäaikana viereisen koulun pysäköintialuetta. Kaupunki on neuvotellut maanomistajan kanssa yhteistyössä siirtolapuutarhan viereiselle puistoalueelle toteutettavasta lisäpysäköintialueesta. Siirtolapuutarhapalstojen haltioille ei ole myönnetty pysyvää pysäköintilupaa seminaarialueella.</p>
U8	Nylands Förbund Uudenmaan liitto UML dnro 46/06.02.00/2022	<p>Nyland förbund ger inte utlåtande över planen</p> <p>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavasta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>
U9	Sydspetsens miljöhälsa  Eteläkärjen ympäristöterveys	<p>Inget att påpeka gällande planförslaget</p> <p>Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>Föranleder inte ändringar</p> <p>Ei aiheuta muutoksia</p>
U10	Närings-, miljö- och trafikcentralen i Nyland  Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	<p>Målsättningar för byggnadsskyddet har identifierats och beaktats i planen med behöriga skyddsbezeichnungar. Planen bör kompletteras med följande bestämmelser gällande grundvattnet.</p> <p>U10.1 På grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.</p> <p>U10.2 Kör- och parkeringsområden för motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande</p>	<p>Planbestämmelserna kompletteras enligt följande;</p> <p>U10.1 Planbestämmelserna kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U10.2 Planen kompletteras enligt utlåtande och med NMT-centralens rapport 46/2020 specificering enligt vilken bestämmelsen gäller</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet.</p> <p>U10.3 Bestämmelsen gällande oljecisterner bör kompletteras enligt följande; <i>Skydds-bassängen bör ha en större volym än brännolja som lagras. Oljecisterner som placeras utomhus bör förses med tak.</i></p> <p>Rakennussuojelun osalta suojelutavoitteet on tunnistettu ja huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksiin. Kaavamääräykseen on tarpeen lisätä seuraavat pohjavesiä koskevat määräykset;</p> <p>U10.1 <i>Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.</i></p> <p>U10.2 <i>Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.</i></p> <p>U10.3 Öljysäiliöitä koskevaa määräystä tulee tarkentaa seuraavasti: <i>Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Ulkotiloihin sijoitettavat öljysäiliöt tulee sijoittaa katoksen alle.</i></p>	<p>parkeringsplatser för minst 5 bilar; <i>Kör- och parkeringsområden för minst 5 motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Betsämmelsen gäller inte lättrafikleden genom s-1 området som är avsett endast för servicekörning och inva-trafik.</i></p> <p>U10.3 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>Kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti;</p> <p>U10.1 Lisätään määräys lausunnon mukaisesti.</p> <p>U10.2 Lisätään määräys Ely keskuksen ohjeen ja raportti 46/ 2020 mukaisella täsmennyksellä, jonka mukaan määräys koskee vähintään 5 auton pysäköintipaikkoja; <i>Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys ei koske s-1 alueen halki johdettua kevyen liikenteen raittia, jolla ainoastaan huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.</i></p> <p>U10.3 Määräystä tarkennetaan esityksen mukaan.</p>
U11	Västra Nylands landskapsmuseum	Museet anser att utredningarna gällande kulturmiljö, byggnadsskydd och stadsbild är tillräckliga och att randvillkoren har på bra sätt	



Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	<p>identifierats. Museet anser att planförslaget huvudsak är väl förberett.</p> <p>Gällande planbeteckningar föreslår museet följande ändringar; U11.1 Numrering för sr-1-betecknade byggnader (3) och (5) bör korrigeras så att den överensstämmer med planbeskrivningens numrering.</p> <p>U11.2 sr-1 bestämmelsen bör kompletteras med satsen; <i>Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden</i></p> <p>U11.3 sr-1 bestämmelsen bör kompletteras gällande skydd av interiörer i enlighet med museiverkets utlåtande (MV/12/05.02.00/2022)</p> <p>U11.4 sr-4-bestämmelsen bör kompletteras med omnämnande att museet bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.</p> <p>U11.5 s-1-bestämmelsen kunde förtydligas att museet bör höras vid alla ändringsåtgärder och planer som gäller området</p> <p>U11.6 Det skulle vara bra att förutsätta plantering av ersättande träd ifall att gamla stora träd av tvingande skäl fälls.</p> <p>U11.7 I planbeskrivningen på sid 18 beskrivs seminarieområdets karaktärsdrag som bör värnas bland annat gällande vyer, parkaxlar, parkgångar samt träd som bör bevaras. Dessa karaktärsdrag skulle gärna få förtydligas även i planbestämmelserna</p> <p>U11.8 Planens allmänna bestämmelser bör kompletteras med omnämmandet att museet bör höras vid åtgärder på RKY-området</p> <p>U11.9 Västra Nyland museum har vid arbetsmöten under planeringen framhållit att behov av skydd för den på 1960-talet byggda skolbyggnaden i områdets norra del, bör undersökas. Museet anser att frågan ännu bör övervägas.</p>	<p>Planbestämmelser och beskrivning justeras enligt följande; U11.1 Stenbyggnadens numrering i planbeskrivningen s.22 korrigeras enligt plankartan</p> <p>U11.2 sr-1- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.3 sr-1- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.4 sr-4- bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.5 s-1 bestämmelsen förutsätter att museet skall höras vid planer och ändringar. Föranleder inte ändringar.</p> <p>U11.6 s-1 bestämmelsen kompletteras med satsen; Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras</p> <p>U11.7 Karaktärsdragen har beaktats i plankartans bestämmelserna</p> <p>U11.8 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.9 Byggnadsinventeringen 2020 lyfter inte fram sådana värden som motiverar skyddet av byggnaden, som representerar sedvanligt 1960-tals skolbyggande med förändrade interiörer. Som tillbyggnad på skolområdet saknar byggnaden särskilda framstående interiörer, tex salar eller trappor.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U10 Bestämmelsen för fornlämningen bör ändras enligt följande; med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbning av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av det lokala ansvarsmuseet.</p> <p>U11.11 Planbeskrivningens beskrivning över fornlämningen (s.7)bör ändras att motsvara uppgifterna i Museiverkets fornlämningsregister.</p> <p>U11.12 Listan över deltagande bör uppdateras Planbeskrivning och PDB-beskrivning bör uppdateras med Västra Nylands museets namn som ändrades år 2020.</p> <p>Museo katsoo rakennetun kulttuuriympäristön, rakennussuojelun ja kaupunkikuvan näkökulmista, että laaditut selvitykset ovat hyvät ja riittävät ja että reunaehdot on tunnistettu hyvin. Museo pitää esitettää kaavamuutosehdotusta pääosin hyvänä ja hyvin laadittuna. Kaavan merkintöjen määräysten osalta museo esittää</p> <p>U11.1 sr-1-merkittyjen rakennuste 3 ja 5 numerointi tulee korjata vastaamaan kaavaselostuksen numetroitia</p> <p>U11.2 sr-1 merkintään lisätään lause; <i>Uudet käyttötarkoitukset tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä</i>.</p> <p>U11.3 sr-1 merkintää tulee sisätilasuojelun osalta tarkentaa siten kuin Museovirasto kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa (MV/12/05.02.00/2022) esittää</p> <p>U11.4 sr-4-merkinnän määräystekstiin tulee lisätä maininta, että rakennusta koskevista korjaus- ja muutostoimenpiteistä on kuultava museota (Länsi-Uudenmaan museo)</p> <p>U11.5 s-1-merkinnän määräystekstissä olisi hyvä kirjoittaa selkeämmin esiin se, että kaikissa alueen muutoksissa ja niitä koskevissa suunnitelmissa tulee kuulla museota.</p>	<p>U11.10 Bestämmelsen kompletteras enligt utlåtandet</p> <p>U11.11 Planbeskrivningen ändras enligt utlåtandet</p> <p>U11.12 Planbeskrivningen ändras enligt utlåtandet.</p> <p>Kaavamääräyksiin ja selostukseen tehdään seuraavat tarkistukset;</p> <p>U11.1 Stenbyggnaden-rakennuksen numerointi kaavaselostuksessa (s.22) korjataan kaavakartan mukaiseksi.</p> <p>U11.2 sr-1- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.3 sr-1- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.4 sr-4- merkintää täydennetään lausunnon mukaisesti.</p> <p>U11.5 s-1 määräykseen on kirjattua vaatimus museoviranomaisen kuulemisesta. Lausunto ei aiheuta muutoksia.</p>

Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden / Lausunnot, huomautukset ja vastineet 3.6.2022

Nr / Nro	Myndighet / viranomaisen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		<p>U11.6 Olisi hyvä määrätä istuttamaan uusia korvaavia puita, jos alueen vanhoja kookkaita puistopuita joudutaan poistamaan.</p> <p>U11.7 Kaavaselostuksen sivulla 18 esitetään hienosti yksilöiden seminaarialueen vaalittavat piirteet, muun muassa säilytettävät näkymät, puistoakselit, puistokäytävät ja säilytettävät puut. Näiden piirteiden soisi tulevan tarkemmin esiin myös kaavamääräystekstissä.</p> <p>U11.8 Kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä mainita, että RKY-alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee kuulla museota</p> <p>U11.9 Länsi-Uudenmaan museo on esittänyt kaavan työneuvotteluissa lisäksi, että myös alueen pohjoisosassa olevan 1960-luvun koulurakennuksen osoittamista kaavan suojelumerkinnällä tulisi tutkia. Museo katsoo, että asiaa tulisi vielä harkita.</p> <p>U11.10 Muinaisjäännöstä koskeva määräys tulee muuttaa muotoon <i>Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.</i></p> <p>U11.11 Kaavaselostuksessa (s. 7) esitetty muinaisjäännöstä koskeva kuvaus kohteesta on päivitettävä vastaamaan Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä olevia tietoja.</p> <p>U11.12 Osallisten luetteloon kaavaselostuksessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee päivittää Länsi-Uudenmaan museon nimi sen nykyiseen 2020 muuttuneeseen muotoon.</p>	<p><i>U11.6 s-1 Määräykseen lisätään lause; pakottavasta syystä poistettavien vanhojen suurien puistopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puita.</i></p> <p>U11.7 Esitetyt vaalittat piirteet on otettu huomioon kaavakartan määräyksissä.</p> <p>U11.8 Täydennetään lausunnon mukaisesti</p> <p>U11.9 Rakennusinventointi 2020 ei nosta esiin sellaisia arvoja jotka perustelisivat tämän tavanomaista 1960-luvun koulurakentamista edustavan ja sisätiloiltaan muuttuneen rakennuksen suojelemista asemakaavalla. Lisärakennuksena toteutettu rakennus ei sisällä merkittäviä sisätiloja kuten esimerkiksi saleja tai portaikkoja.</p> <p>U11.10 Tarkennetaan määräystä esitetysti</p> <p>U11.11 Muutetaan esitetysti</p> <p>U11.12 Kaavaselostus tarkistetaan esityksen mukaan.</p>