

Asemakaavan selostus, ehdotus 10.5.2021a



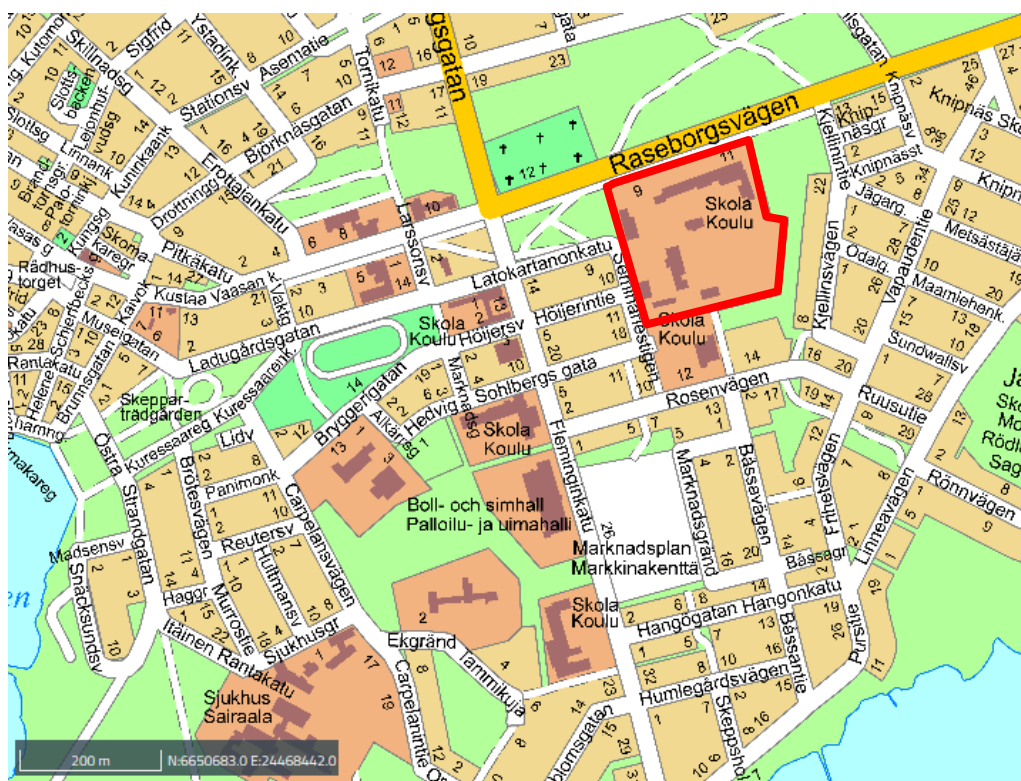
Kunta	Raasepori
Kaavan nimi	Seminaaripuisto
	Asemakaavanmuutos
Kaava-alue koskee	Kaupunginosan 4 korttelia 283
Asemakaavamuutoksella muodostuu:	Kaupunginosassa 4 korttelit 281 ja 282
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Kaava numero	7798
Piirustus nro	21-21
Vireilletulo	12.6.2020
Käsittely	KLTK 27.5.2020 § 76 KLTK 26.5.2021 § 82

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

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 Maankäyttösopimukset	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	24
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

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 katu ja Latokartanonkatua yhdistävällä katu-osalla ja kaava-alueen eteläreunana on osoitettu johtoa varten varattu alue. Lisäksi on kaavan pohjakartta päivitetty ja kaava-karttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia. Nähtävänä ollut kaavaehdotuksella on piirros nro. 21-21.

Tavoitteena on viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon keväällä 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

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 tyhjiään.

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

varten 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 tyhjiillään.

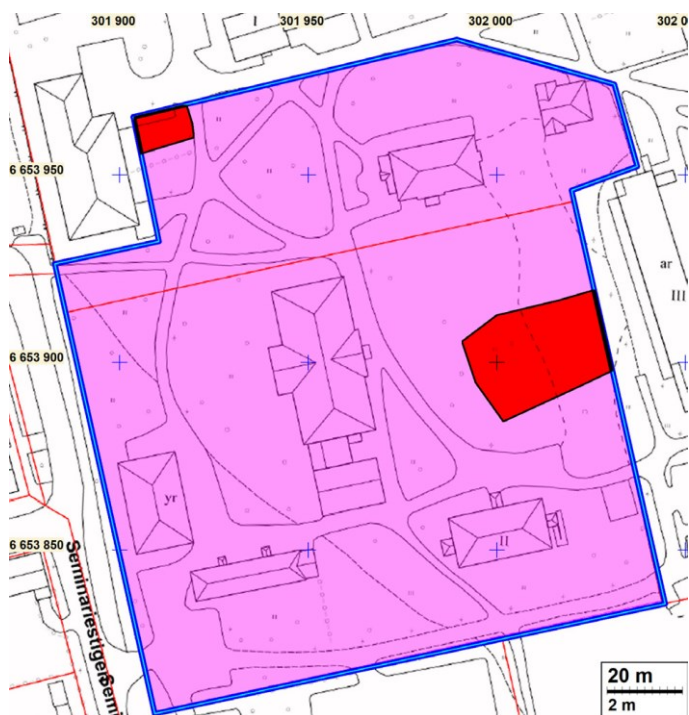
Alueen rakennushistorian vaiheita on tarkemmin kuvailtu selvityksessä *Ekenäs Seminarieparken – Byggnads- och kulturmiljöinventering 2020 / Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson ja Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab*.

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 tietyvästi tehty aikaisempia arkeologisia tutkimuksia, eikä muinaisjäännösrekisteriin ole kirjattu sen kohdalla sijaitsevia arkeologisia kohteita. 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. Tutkimuksen tekijät ehdottavat kahden löytökohdan suojelemista *kiinteinä muinaisjäännöksinä (SM)*.

Muinaisjäännösstatus on luonteeltaan alustava, koska jäännöksille ei ole saatu määritettyä tarkempaa ajoitusta eikä myöskään funktiota. Paikalla on kuitenkin varmasti kulttuurikerrosta ja rakenteiden jäännöksiä. Niiden suojele- ja tutkimusarvo voidaan varmistaa suuntaan tai toiseen tarkemmin arkeologisin tutkimuksin.

Museoviraston kokoelmiin lähetettävälle löydölle on tilattu päännumero (KM 42745), joissa kohteen nimeksi on annettu *Raasepori Tammisaaren seminaari* ja kohteen tyyppiä *asuinpaikat*.



Tutkimusalueen rajaus on merkitty sinisellä. Kiinteiksi muinaisjäännöksiksi 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



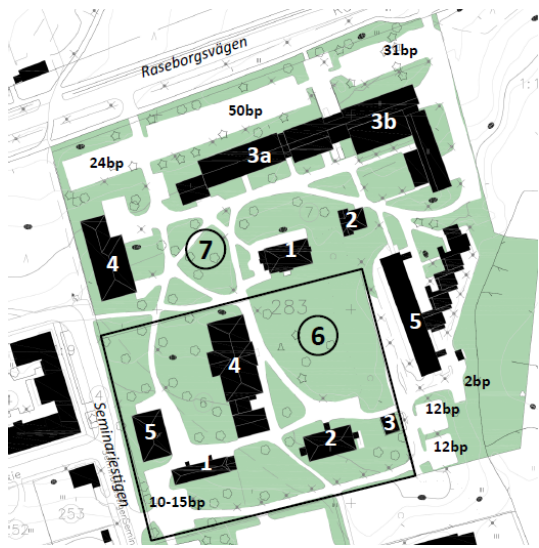
Luhtiaitta



Rehtorin rakennus, Direktorsbyggnaden



Ruokalarakennus, Kosthållet



Tontti/rak	Rakennus	rakennusvuosi	kem ²
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 tyhjiillään. Alueen luoteiskulmassa on 1970-luvulla Teknisen koulun käyttöön rakennettu työpajarakennus (Labbhuset). Rakennus on hiljattain kunnostettu toimitilakäyttöön.



Koulurakennus vuodelta 1961



Labbhuset, verstarsakennus vuodelta 1977



Lisärakennus vuodelta 2004

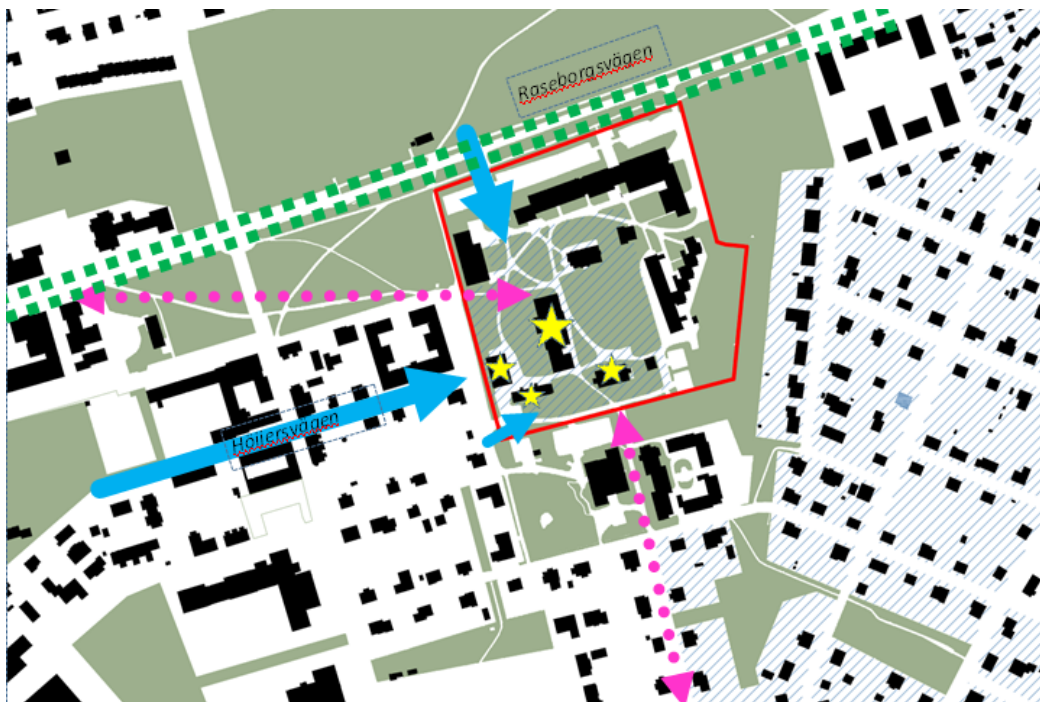


Oppilasasuntola vuodelta 2006



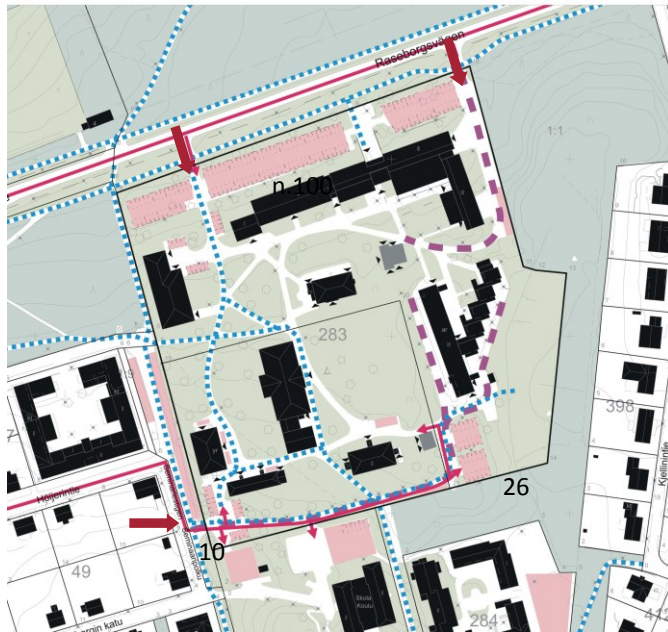
Seminaariaikainen tallirakennus

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 kujannepuut ovat muistumana tästä aiemmin tärkeästä sisäänkuloreitistä.
- Kosthållen, ja sen taustalla näkyvät seminaarialueen rakennukset, sekä seminaaripiha suurine vanhoine puineen, muodostaa tunnusomaisen ja harmonisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Kosthållenin 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



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 lännestä 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 länsireunalla 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

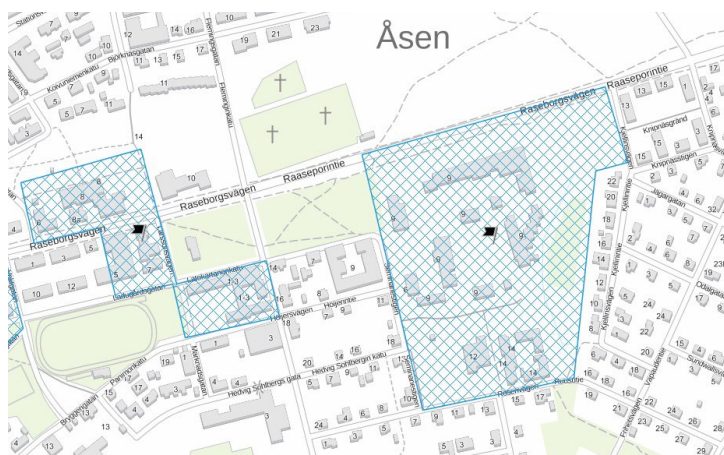
Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä solmitaan maanomistajan kanssa mahdollinen maankäyttösopimus.

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

Kuvauksessa aluetta luonnehditaan seuraavasti;

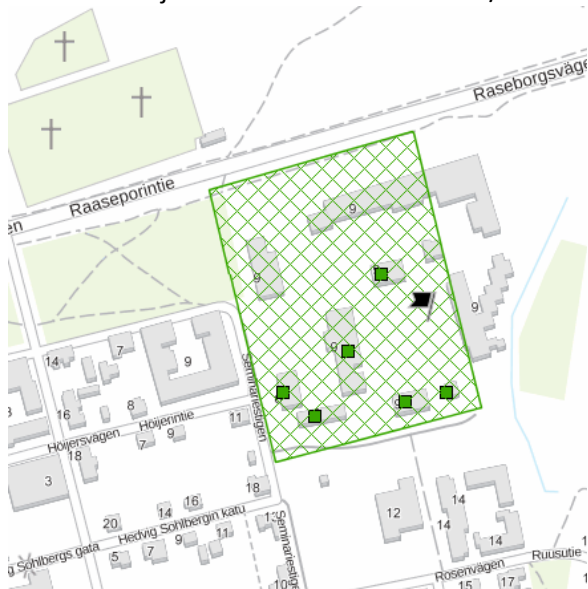
Puistomainen seminaarin alue on entisen Tammisaaren Latokartanon alueella vanhan kaupungin ulkopuolella. 1870-luvulla perustetun naisseminaarin ulkoasultaan hyvin säilyneisiin rakennuksiin kuuluvat Latokartanon aikaiset 1600- ja 1700-lukujen päärakennukset sekä 1870–1900 rakennetut seminaarirakennukset, 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 päätteellä.

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 rakennussuojeluasia 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

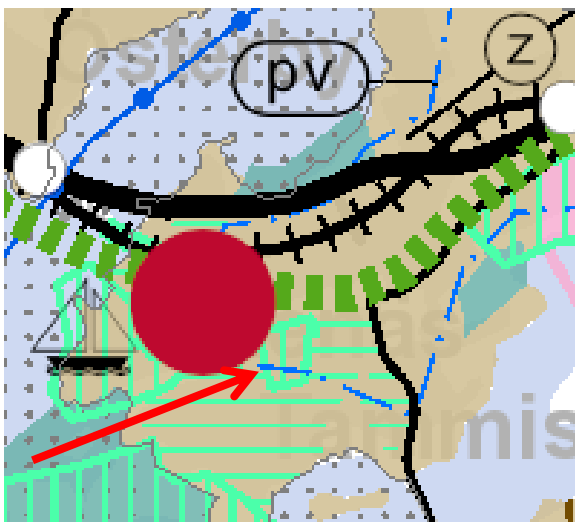
- Kosthållet, seminaarin ruokala
- Latokartanon päärakennus (Studenthemmet)
- Luhtiaitta

Muut suojellut rakennukset ja alueet

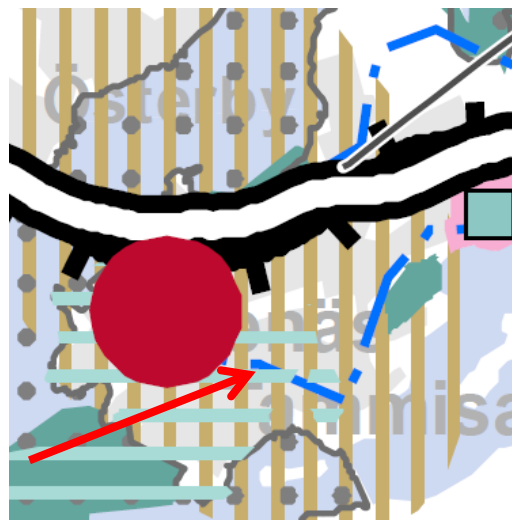
- Seminaarialue

Kuva www.kyppi.fi

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 keskustatoimintojen alueeseen liittyväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alue on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja lounaiskulmaa lukuun ottamatta pohjavesialuetta (pv).

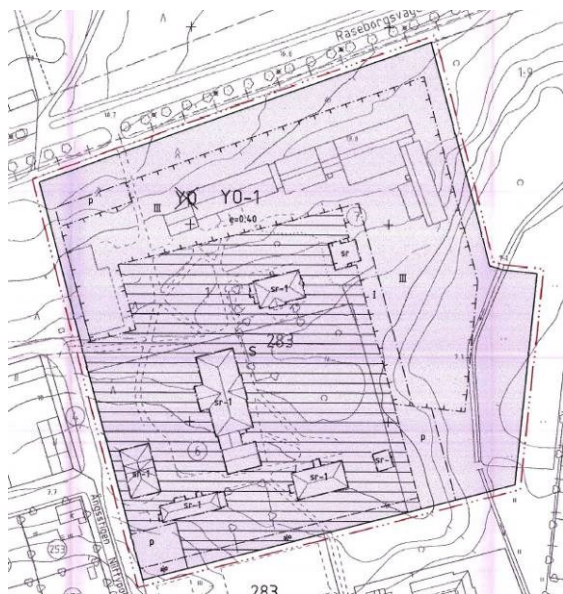
Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava Uusimaa-kaava 2050 on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Valituksesta johtuen ei kaava toistaiseksi ole astunut voimaan. Uusimaa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

- [Symbol] *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^2 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 kaavatyon 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 maakuntamuseo

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. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland-lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari ja kaupungin kotisivulla.

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.

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.

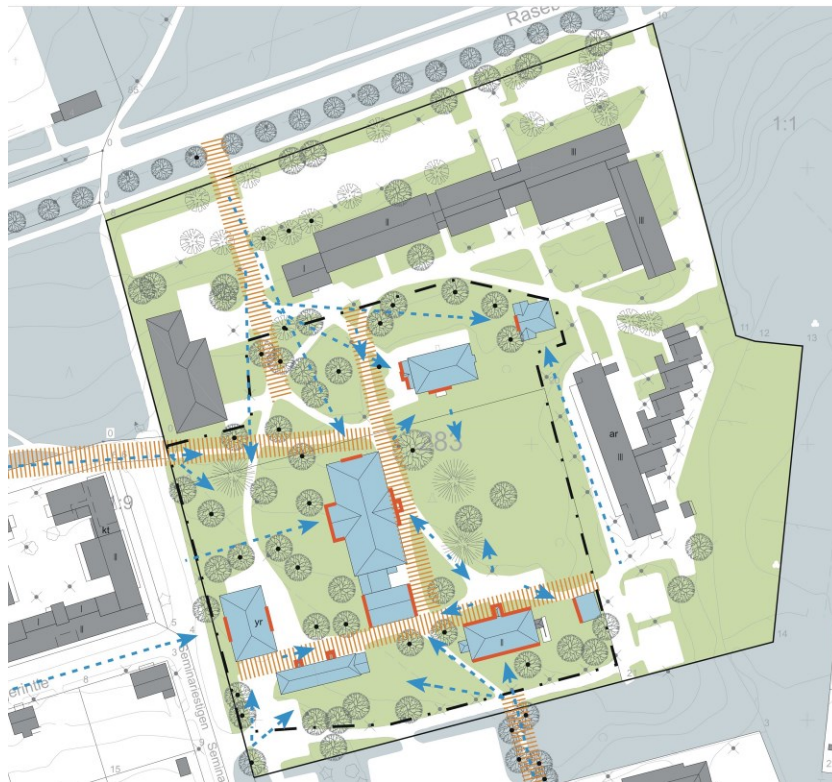
Kulttuuriympäristöä ja rakennussuojelua koskevat tavoitteet

Arkeologinen kulttuuriperintö

Vuonna 2020 laadittu arkeologinen inventointi suosittaa kahden löytökohdan suojelemista *kiinteinä* muinaisjäänneksinä (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 koordinaatisto
- 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, väriyty ja yksityiskohdat, julkisivujen jäsentely suhteessa kaupunkikuvaan
- Tärkeät näkymät alueen halki kohti kaupunkikuvallisia koristuksia
- Tärkeät näkymät aluetta kohti



SUOJELTAVA RAKENNUS



SÄILYTETTÄVÄ HISTORALLINEN PUISTOAKSELI, SISÄÄNTULOTIE TAI KUJANNE



TÄRKEÄ SÄILYTETTÄVÄ NÄKYMÄ



TÄRKEÄ KAUPUNKIKUVALLINEN KOROSTUS, JULKISIVUN KOROSTUS TAI YKSIITYSKOHTA



SÄILYTETTÄVÄ 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 historiallista 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 löydyntä 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 Seminariparken –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 säilymistä 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.

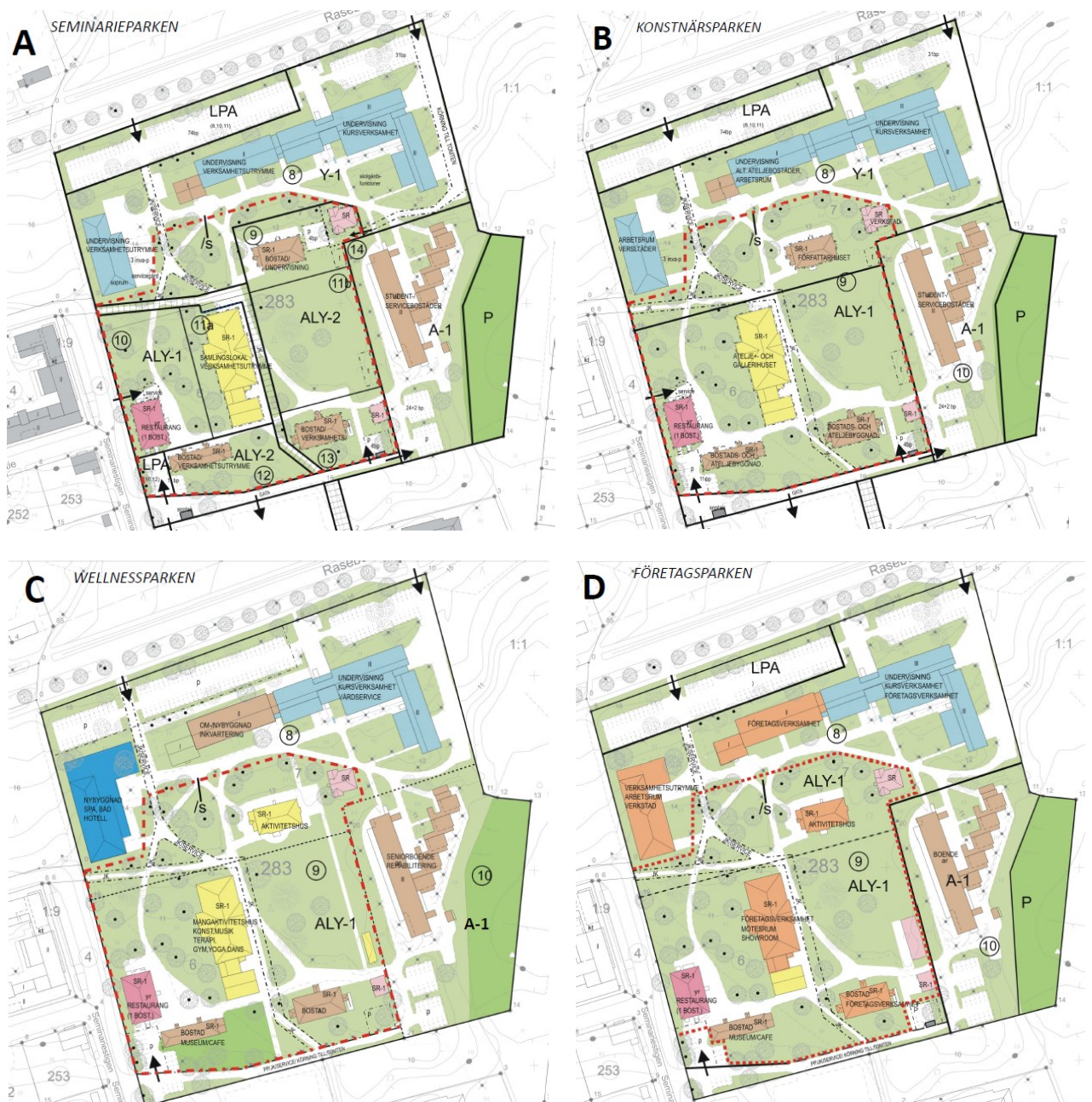
Vaihtoehdossa A aluetta kehitetään monipuolisten ja toisistaan riippumattomien julkisten ja yksityisten toimintojen alueena. Kortteli on jaettu rakennuskohtaisiin tontteihin ja alueen halki on osoitettu julkinen kevyen liikenteen raitti. Alueen eteläreunaan on merkitty katu. Huoltoajo alueen keskellä 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-m², nykyisen kaavan rakennusoikeus on vastaavasti 12 470 kem². Suojeltujen rakennusten kerrosalaksi arvioidaan noin 3256 kem².

5.2 Aluevaraukset

- AS-1 Vuonna 2006 valmistuneen oppilasarunko piha- ja pysäköintialueineen on osoitettu *Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialueeksi*. Alueelle osoitettu rakennusoikeus 2470 kem² mahdollistaa noin 340 kem² 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-m² mahdollistaa noin 450 kem² 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.
- 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 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 väritys.

Sisätiloja koskevat määräykset; seminaarin päärakennuksessa (1), ruokala-rakennuksessa (2) ja rehtorin asunnossa (5) tulee pääsalien ja päätilojen tilajako ja alkuperäinen kiinteä sisustus säilyttää, Latokartanon vanhassa päärakennuksessa (4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa (5) tulee alkuperäiset väliseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää.

Vähäistä suurempien korjaus- ja muutostoimenpiteiden yhteydessä on kuultava 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 kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä.
- s-1 Merkinnällä on osoitettu seminaaripuiston säilytettävä ydinalue.
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristökokonaisuus, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutostoimenpiteitä. 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. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuultava museoviranomaista. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittäviä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänköksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.
- m *Kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävä sisääntulotie, jonka luonne ja tieltä avautuvat näkymät kohti seminaarialuetta tulee säilyttää.*
- sm-1 *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänkö. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.*
- 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.

Pysäköinti kaavassa on osoitettu seuraava autopaikkavaatimus;

- 1ap/ 85 k-m² asuintilaa
- 1ap/ 150 k-m² liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m² opetustilaa

Korttelin pohjoisosaan, nykyiselle pysäköintialueelle on merkitty tontteja 281–1, 281–2, 282-4, 281-5 ja 281-7 palveleva n. 80 autopaikan korttelialue (LPA). Tonttia 281–1 palvelee lisäksi tontin sisäinen pysäköintialue. Alueen lounaiskulmassa sijaitsevalle tontteja 281–4 ja 281–6 palvelevalle LPA- alueelle on mahdollista sijoittaa 7 autopaikkaa. Tonteille 281-3, 281–6, 281–7 ja 281–8 on osoitettu pysäköintiin tarkoitettut osa-alueet. Seminaaripuiston ydinalueelle sijoittuvat pysäköintipaikat tulee erityisellä huolella sovittaa ympäristöön ottaen huomioon s-1 alueen määräykset.

Alueen länsipuolella Seminaaripolun varressa sijaitsevan pysäköintialueen paikoista puolet on varattu yleiseen käyttöön ja palvelevat siten myös korttelien 281 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 väritykseltään 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. Piha-alueita 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 suojelumääräyksiin. 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 merkitty uusi 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 Toteutuksen ajoitus

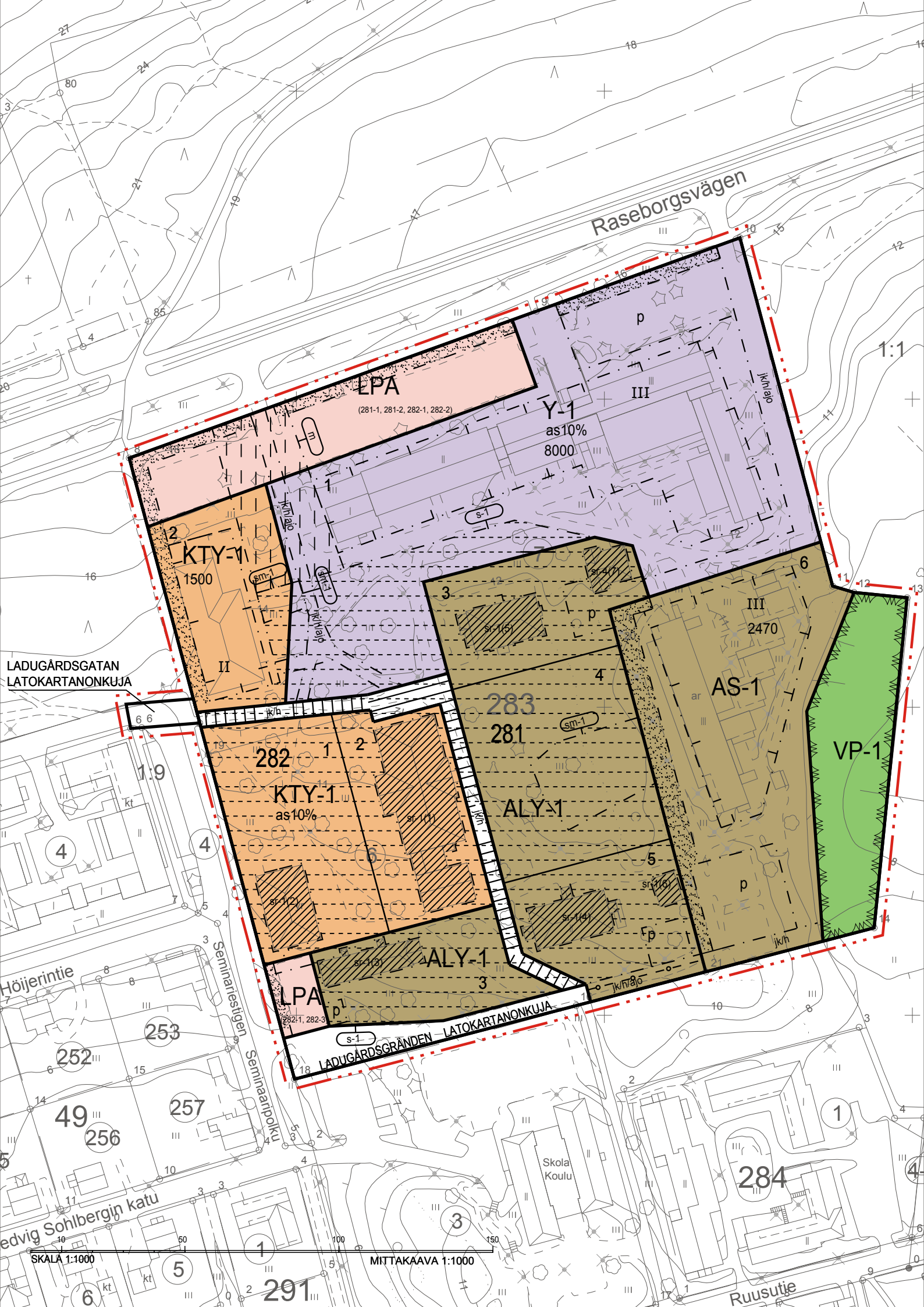
Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

10.5.2021

Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA



Raseborgsvägen

LPA

(281-1, 281-2, 282-1, 282-2)

Y-1
as 10%
8000

KTY-1

1500

LADUGÅRD SGATAN
LATOKARTANONKUJA

KTY-1

as 10%

283
281

ALY-1

AS-1

VP-1

LPA

(282-1, 282-3)

LADUGÅRD SGRÄNDEN - LATOKARTANONKUJA

Skola
Koulu

284

SKALA 1:1000

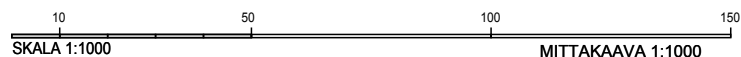
MITTAKAAVA 1:1000

291

Ruusutie

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 kortteit 281 ja 282



PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue.

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



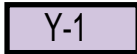
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.

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



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

Kvartersområde för allmänna byggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Park där man kan placera en koloniträdgård.



Puisto, jolle voi sijoittaa siirtolapuutarhan.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.



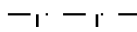
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Riktgivande tomgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.



Korttelin numero.

Riktgivande tomnummer.



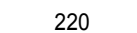
Ohjeellinen tontin numero.

Namn på gata, väg, park eller torg.



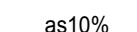
Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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



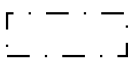
Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennuslalle merkitystä kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

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



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

Byggnadsyta.



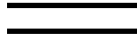
Rakennusala.

Del av område som skall planteras



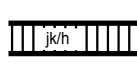
Istutettava alueen osa.

Gata.



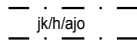
Katu.

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



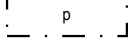
Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajon on sallittu. Kadun toteutuksessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon ympäristön kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

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



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

Parkeringsplats



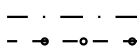
Pysäköimispaikka

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



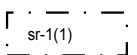
Suluissa olevat numerot osoittavat kortteit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Del av område reserverad för ledning.



Johtoa varten varattu alueen osa

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 byggnadsarvet (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.



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 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.

Gällande interiörer bör i seminariets huvudbyggnad (1), kosthället (2) och rektorsbostaden(5) ursprunglig rumsindelning för huvudsalar och -utrymmen, 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(5) 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 museimyndigheten höras. Siffran inom parentesen hänvisar till numreringen av byggnads- skyddsobjekt i planbeskrivningen.

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

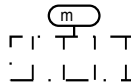
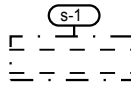
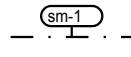
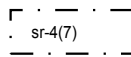
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag

Del av ett område på vilken finns en med fornminneslagen fredad fast fornlämning. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.

Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull parkerad 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. Vid ändringsåtgärder bör för området uppgöras en gårds- och planeringsplan, och museimyndigheten höras. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras.

Inom området kan finnas med fornminneslagen 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 seminariemrådet, bör bevaras.



Kultuurhistoriallisesti 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 kultuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

Kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristökokonaisuus jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitäviä ja vahvistavia muutostoimenpiteitä. 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 huolto liikennettä. Pysäköinti on sallittu ainoastaan pensasistutuksin rajatuilla pysäköintiin osoitetuille alueille. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuuluttava museoviranomaista. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittäviä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolaila rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

Kaupunkikuvan kannalta merkittävä historiallinen sisäantolotie, jonka luonne sekä tieltä seminaarialuetta kohti avautuvat näkymät 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. Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmateriäl, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriska värdefulla byggda miljön.

Gårdsområden

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

Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendraget.

Krav på bilplatser minst

- 1bp/ 85 vän-m² bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vän-m² affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vän-m² undervisningsutrymme

Minimi bilplatskravet för en skyddad sr- betecknad byggnad är hälften av ovanstående 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 vatten som hushållsvatten.
- Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattnets nivå. Innan grävningsarbeten inleds ska markgrundens bygghälsa 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 borr- eller grävbjälkar 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 skyddsbase. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Tammissaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009). Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainnillaan, mittakaavallaan, massoitteillaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriyksellään kultuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Piha-alueet

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

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

Autopaikkavaatimus vähintään:

- 1ap/ 85 k-m² asuutilaa
- 1ap/ 150 k-m² liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m² opetustilaa

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

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

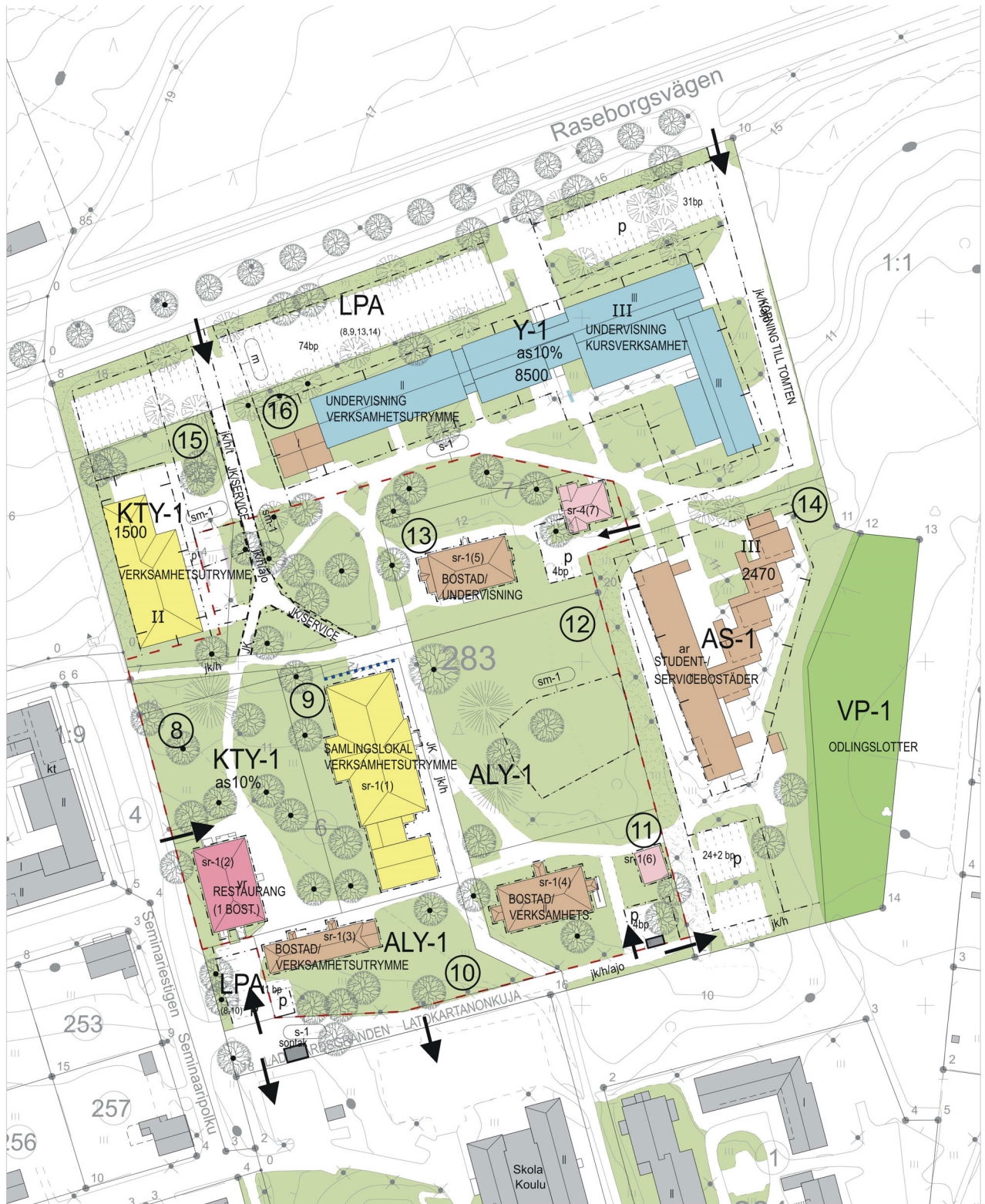
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.
- Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pienelöitä sijoittaa, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun 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 käyttöön talousvetenä.
- Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso, sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
- Tarvittaessa tule laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpöytäjä.
- Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja mikäli ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.
- Viemärit on varustettava pohjaveden suojauskanteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
- Lämmitysöljyt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20___, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		21-21	14.2. - 17.3.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		14-21	26.5.2021 § 82
RASEBORG RAASEPORI		SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG SEMINAARIPUISTO ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS	
Konsult / Konsultti		Daterad/Päiväys	
Arkitekhtitoimisto Kristina Karlsson		Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti	Johanna Backas 10.5.2021
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt		1022 /10.02.03.01 /2020	7798
			Ritningsnummer /Piirustusnumero 21-21

LIITE 2. ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.01.2022
Kaavan nimi	Seminaaripuiston asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7798
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6446	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6446	100,0	15226	0,33	0,0000	-501
A yhteensä	1,6956	36,5	4060	0,24	1,6956	4060
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3290	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
C yhteensä						
K yhteensä	0,8134	17,5	3166	0,39	0,8134	3166
T yhteensä						
V yhteensä	0,2525	5,4	0		0,1665	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5541	11,9	0		0,5541	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6446	100,0	15226	0,33	0,0000	-501
A yhteensä	1,6956	36,5	4060	0,24	1,6956	4060
ALY-1	1,0134	59,8	1590	0,16	1,0134	1590
AS-1	0,6822	40,2	2470	0,36	0,6822	2470
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3290	28,6	8000	0,60	-3,2296	-7727
Y-1	1,3290	100,0	8000	0,60	1,3290	8000
YO-1	0,0000		0		-4,5586	-15727
C yhteensä						
K yhteensä	0,8134	17,5	3166	0,39	0,8134	3166
KTY-1	0,8134	100,0	3166	0,39	0,8134	3166
KL			0			0
T yhteensä						
V yhteensä	0,2525	5,4	0		0,1665	0
VP	0,2525	100,0	0		0,1665	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5541	11,9	0		0,5541	0
Kadut	0,1038	18,7	0		0,1038	0
Kev.liik.kadut	0,1060	19,1	0		0,1060	0
LPA	0,3443	62,1	0		0,3443	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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