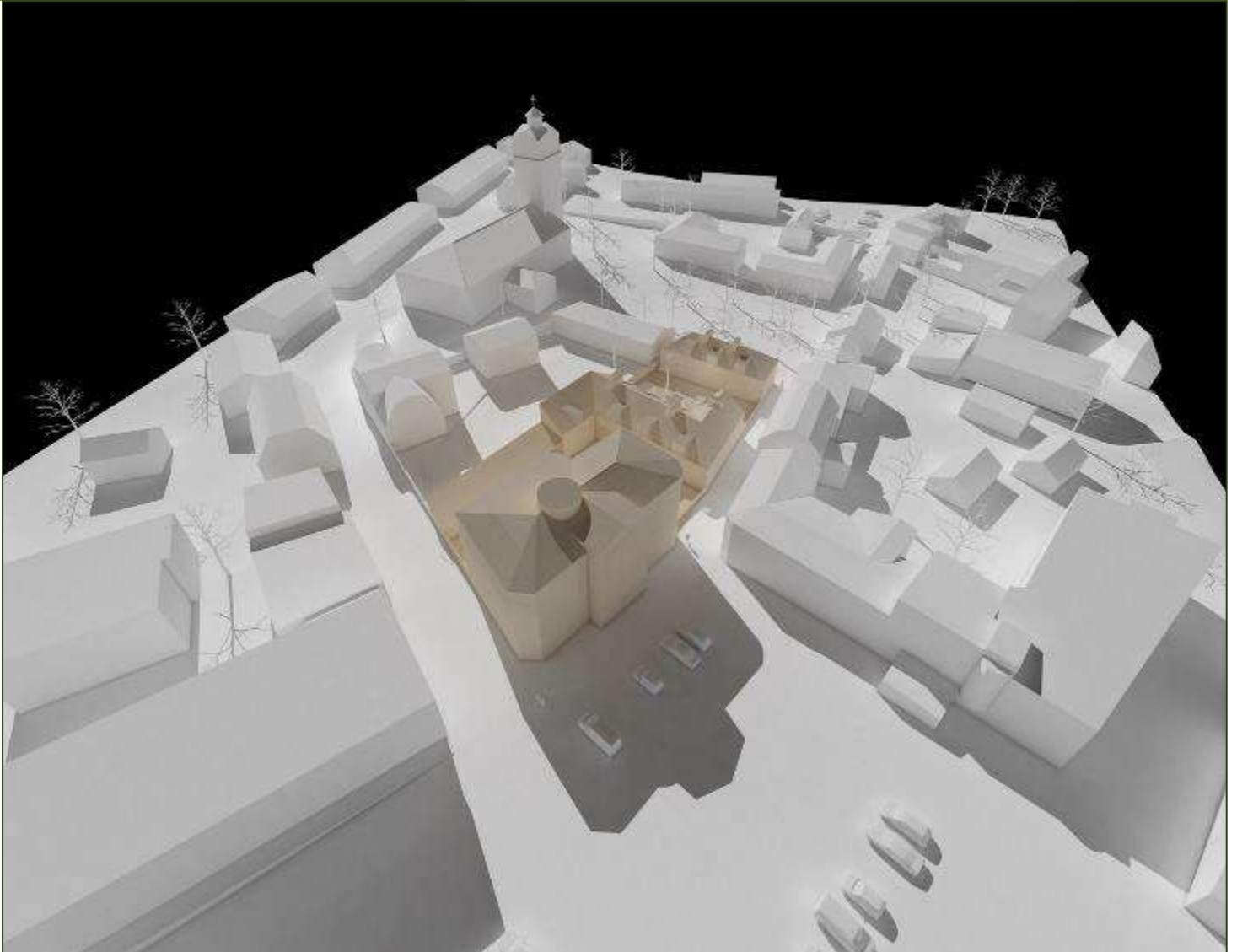




RASEBORG
RAASEPORI

10.10.2023

ASEMAKAAVAMUUTOS



- Kaavan nimi: **Iso Kirkkokatu 20**
- Kaavanumero: **7001, RBG/1472/10.02.03.01/2022**
- Koskee
kaavakartta: **PIIRUSTUSNUMERO 23-23**
- Asiakirjan tyyppi: **Asemakaavaehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistö nro. 2 korttelissa 8 kaupunginosassa 2
Kaavalla muodostuu	AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Utarbetare av planen	Kaavakonsultti MNy Arkitekter Ab, arkkitehti Mathias Nyström
Anhängiggjord	Kuulutus 10.02.2023
Behandling	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 25.01.2023 § 14 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 25.01.2023 § 14 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 25.10.2023 § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen pinta-ala on 1596m² ja alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Raaseporin kaupungissa Raatihuoneentorin laidalla. Alue rajoittuu Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun, etelässä naapurikiinteistöön ja lännessä Alf Fagerin puistoon.



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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Iso Kirkkokatu 20

Kaavamuutoksen päätavoitteena on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin eteläpuolella sijaitsevaa kiinteistöä tarkistamalla voimassa oleva asemakaavaa niin että se vastaa alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden tarpeita. Tavoitteena on, että kiinteistön rakentaminen toteutetaan tavalla, joka paremmin huomioi Lydmanin talon roolin kaupunkikuvassa ja siten, että lisärakentaminen on paremmin sovitettu kulttuuriympäristöön kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Tavoitteena on, että kiinteistön toiminta edelleen jatkuu monipuolisena. Alueelle osoitetaan liike-, toimisto- ja asuinrakentamista, mutta niin että kaava mahdollistaa asumista aiempaa paremmin. Hankkeella pyritään vahvistamaan Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimintaa monipuolisena ja elinvoimaisena asumisen, palvelun ja liiketoiminnan alueena. Tavoitteena on myös varmistaa korkeatasoista rakentamista ja asettaa vaatimuksia rakentamisen sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	22
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	29
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	30
5.1	Kaavan rakenne	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset.....	33
5.4	Kaavan vaikutukset	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	41
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	41
5.7	Nimistö.....	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	41
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	41
6.3	Toteutuksen seuranta.....	42
7	YHTEYSTIEDOT.....	43

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Havainnekuva
- Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Lausunnot ja mielipiteet, vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Taustaselvitykset ja asiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 10.10.2023

Anita Sandholm: **Dokumentation över Konsul Lydmans hus vid Rådhusorget i Ekenäs**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2018-2019.

Maanmittauspalvelu Kallio Oy: **Iso Kirkkokatu 20 kartoitus**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2021.

MNy Arkitekter Ab: **Referensplan**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2020-2023.

Jussi Nyman, EG-Trading Oy: **Iso_kirkkokatu20_puun_kuntoarvio ja lausunto**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2023

*Anna Ylitalo, Arkbyroo Oy: **Luonnos, Kenttäraportti 29.-30.6.2023, Tammisaari, Iso Kirkkokatu 20**, Koy Tammisaaren Raatihuoneentori, Raasepori 2023. Lisätään tausta-aineistoon raportin valmistuttua.*

Muinaismuistolain §13:n mukaisen viranomaisneuvottelun muistio

Lähteet

Uusimaakaava 2050, Uudenmaan liitto, lainvoimainen 2023

Asemakaava numero 835-565-64, Tammisaaren kaupunki, lainvoimainen 04.06.1992

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), Museovirasto 2009, https://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx

Teemu Mökkönen, **Tammisaari-Ekenäs Kaupunkiarkeologinen inventointi**, Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2002

Tore Tallqvist, Barbara Tallqvist: **Gamla stan i Ekenäs, råd & riktlinjer för byggnadsvård**, Ekenäs stad 1982

Asko Salokorpi: **Byggnadshistorisk inventering av Gamla Stan i Ekenäs**, Föreningen Gamla stan r.f. 1993-1994



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuuokseen teki kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.01.2023 § 14.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 10.02.2023
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 13.02 – 15.03.2023. Luonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja jätettiin kaksi mielipidettä.
- Länsi-Uudenmaan museo on 04.08.2023 järjestänyt kaavahankkeesta viranomaisneuvottelun koskien kaava-alueen arkeologiaa ja kiinteitä muinaisjäännöksiä muinaismuistolain 13 § mukaisesti.

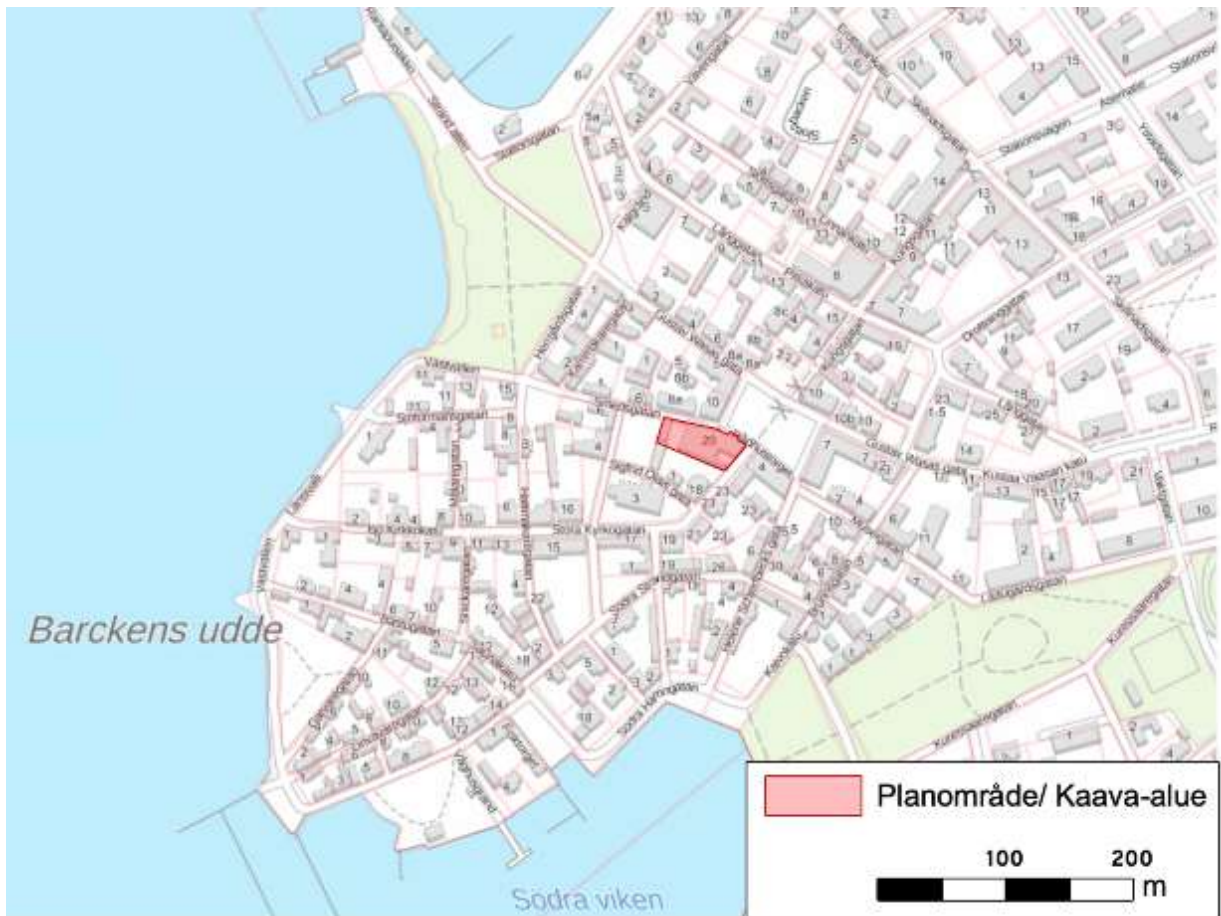
Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos käsittää kaupunginosan 2 korttelin 8 kiinteistön 2, joka rajoittuu Raatihuoneen toriin, Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun, Alf Fagerin puistoon ja etelässä naapurikiinteistöön. Kaavamuutoksella muodostuu AL-1-korttelialue, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 1350m² asuin-, liike-, toimistorakennuksille ja 140m² talousrakennuksille. Lydmanin talon suojelumerkintää sr-1 päivitetään ja rakennusaloja ja osa kerrosluvuista muutetaan nykyiseen kaavaan verrattuna. Tämän lisäksi lisätään yksityiskohtaisia määräyksiä jotka koskevat ympäristön laatua ja rakentamisen sovittamista herkkään ympäristöön.





Suunnittelualue merkitty punaisella. Pohjakartta: Raaseporin karttapalvelu

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

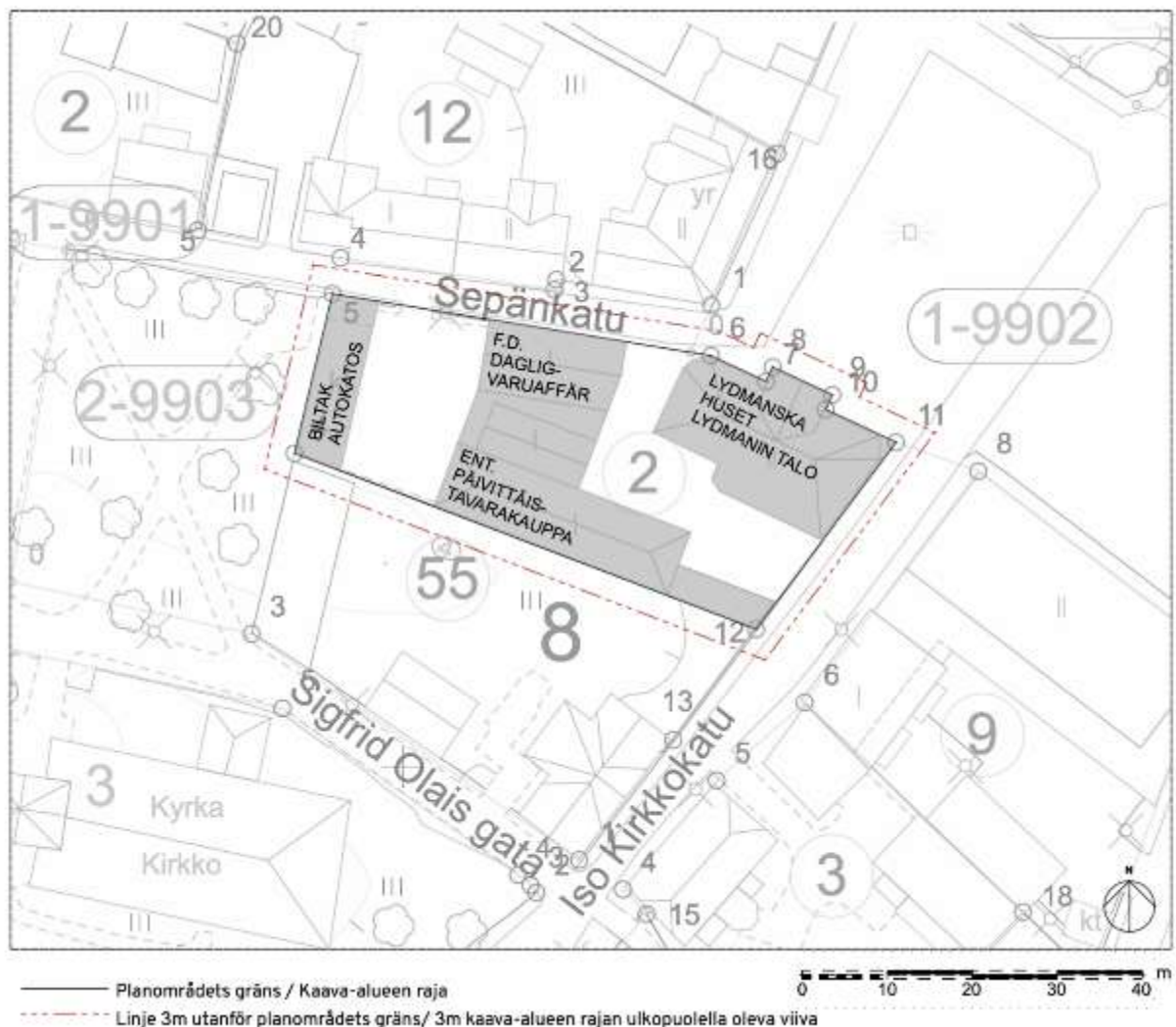
Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Tammisaaren ydinkeskustassa Raatihuoneentorin ja kirkon välissä. Lähiympäristössä on monipuolisia toimintoja, sekä liikeettä toimistotiloja, julkisia rakennuksia ja asumista. Tammisaaren kirkko sijaitsee kiinteistön lounaispuolella. Kirkon lisäksi Raatihuoneentorin välittömässä ympäristössä on useita kivitaloja, mutta muuten vanhan kaupungin alueelle ominaista on pienimuotoinen, luonteeltaan ja aikakaudeltaan vaihteleva puurakentaminen.

Kävelykatu Kuninkaankatu alkaa Raatihuoneentorilta. Yhdessä kävelykatu ja tori muodostavat yhden kaupallisen painopisteen keskustassa. Keskustan varsinainen

kaupallinen painopiste on kuitenkin jo vaihteittain siirtynyt rautatieaseman lähialueelle. Raatihuoneentorilla ja Kuninkaankadulla sijaitsee mm. kahviloita, ravintoloita ja kauppoja. Torilla on myös torimyyntiä ympäri vuoden, mutta arkisin tori toimii pääasiassa pysäköintialueena ja yleisenä tapaamispaikkana.

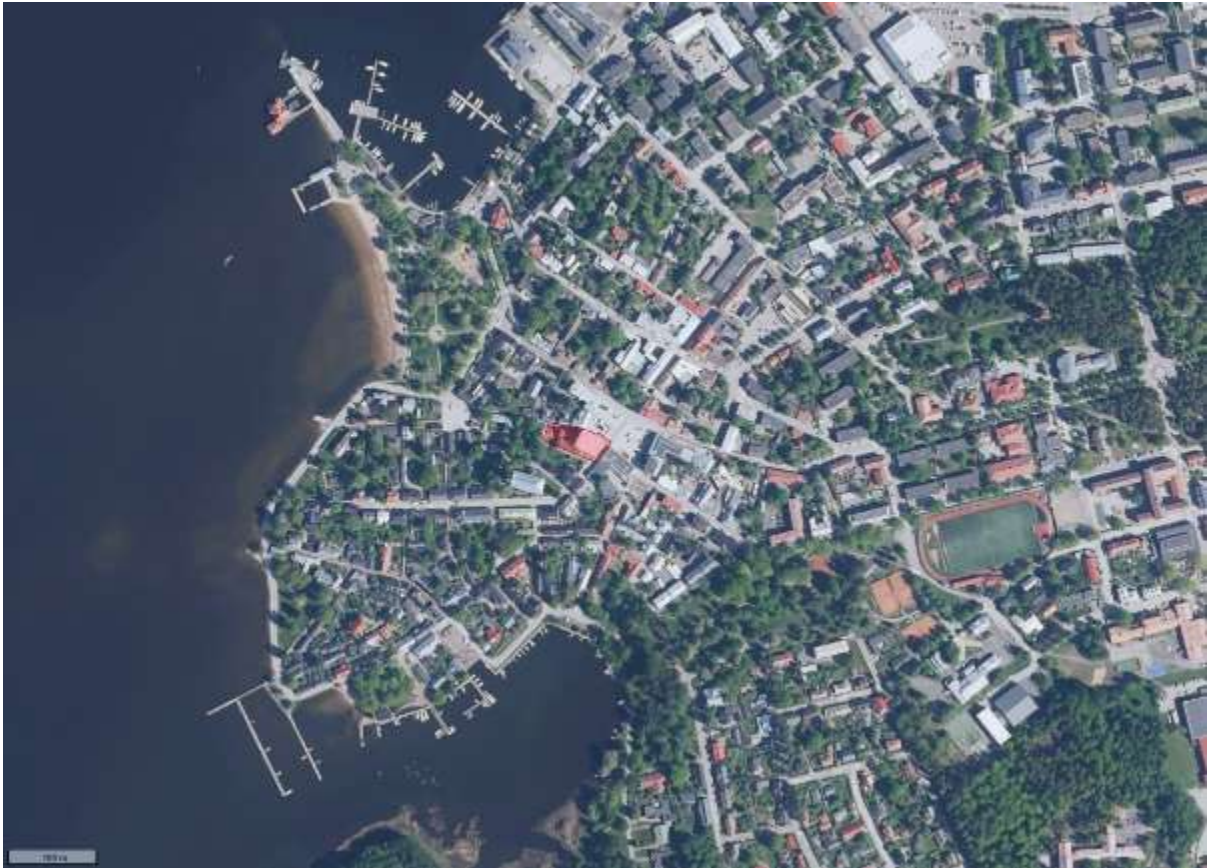
Suunnittelualue on pinta-alaltaan 1596 m² ja kokonaisuudessaan osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kiinteistö jota asemakaavamuutos koskee rajoittuu Raatihuoneentoriin, Alf Fagerin Puistoon, Sepänkatuun, Isoon Kirkkokatuun ja naapurikiinteistöön jolla sijaitsee asuinrakennuksia. Kiinteistöllä sijaitsee nykyään 1880-luvulta peräisin oleva rakennus; Lydmanin talo, autokatos sekä osia päivittäistavarakaupasta 1990-luvulta.



Suunnittelualue on osa valtakunnallista merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä "Vanha kaupunki ja satama Tammisaaressa" (RKY 2009).

Suunnittelualue on osa kiinteää muinaisjäännösalueetta Tammisaaren vanha asemakaava-alue (1000007477).



Ortokuva Tammisaaren keskustasta, Maanmittauslaitos. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Raatihuoneen torin laidalla Tammisaaren keskustassa, keskustan kaupallisen alueen ja vanhan kaupungin pienimittakaavaisen rakentamisen rajalla. Alue viettää lounaaseen ja sijaitsee n. 4-5 m merenpinnan yläpuolella.

Maaperä

Alue sijaitsee Salpausselän harjumuodostelmalla n. 200 m merestä. Yleisesti ottaen maaperä alueella muodostuu karkeasta hiedasta sekä pohja- että pintakerroksessa. Suunnittelualue on 1500-luvulla syntyneitä kaupunkirakennetta ja on siten ihmisen muokkaamaa kohta 500 vuoden ajan.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on kaupunkiympäristöä ilman varsinaista kasvillisuutta tai erityisiä luontoarvoja. Alueesta länteen sijaitsee Alf Fagerin puisto jossa kasvaa mm. vaahteraa, lehmusta ja saarnia.



Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Alue sijaitsee noin 200 metriä merestä noin 4-5 m korkeudella merenpinnasta, eikä alue siten ole tulvavaara-aluetta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia alueita. Lähin luonnonsuojelualue on Ramsholmenin puistometsäalue noin 450 m päässä suunnittelualueesta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Raatihuoneentorin laidalla Tammisaaren keskustassa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009). Alue tarjoaa erinomaiset edellytykset asumiselle ja liiketoiminnoille keskusta-alueen palvelutarjonnan läheisyydessä, kävelyetäisyydellä kaikkiin palveluihin ja lähellä joukkoliikennettä.

Kapunkikuva

Suunnittelualueella Raatihuoneentorin ympärillä sijaitsee pääosin suurehkoja kivirakenteisia liike- ja asuinrakennuksia. Muutoin Tammisaaren vanhalla keskustassa tyypillisiä piirteitä ovat pienimittakaavainen puurakentaminen kapeine katuineen ja kujineen sekä vehreät puutarhat. Suunnittelualueella sijaitseva Lydmanin talo on yksi tunnusomaisimmista rakennuksista torin laidalla, ja sillä on hyvin merkittävä asema kaupunkikuvassa.



Ilmakuva Tammisaaren keskustasta, Raatihuoneentori oikealla. Kuva: Multifoto Oy.



Naapurikiinteistön rakennuksia, Isolta Kirkkokadulta ja Sigfrid Olain kadulta kuvattuina.



Näkymä Isolta Kirkkokadulta, Lydmanin talo ja suunnittelualue oikealla. Taustalla näkyy kirkko.



Näkymä Sepänkadulta, Raatihuoneentori taustalla.

Asuminen

Suunnittelun alueen ympäristöstä Tammisaaren keskustasta löytyy monenlaisia toimintoja, joista asuminen on yksi keskeinen. Raatihuoneentoria ympäröivissä rakennuksissa on liiketoimintaa mutta myös asumista useimmissa rakennuksissa. Kiinteistö, jota asemakaavan muutos koskee, on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suunnittelun alueesta lounaaseen sijaitsee vanhan kaupungin osa Barckenin niemi pienimittakaavaisella rakennuskannalla, jossa pääosin asumista.

Palvelut

Palvelutarjonta Tammisaaren keskustassa suunnittelun alueen läheisyydessä on erinomainen. Useimmat palvelut löytyvät kävelyetäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelun alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, jossa kävelyetäisyydellä löytyy laaja valikoima erilaisia päivittäistavara- ja erikoiskauppoja, ravintoloita, kahviloita sekä työpaikkoja liike-, palvelu-, koulutus-, ja kulttuurialoilla.

Virkistys

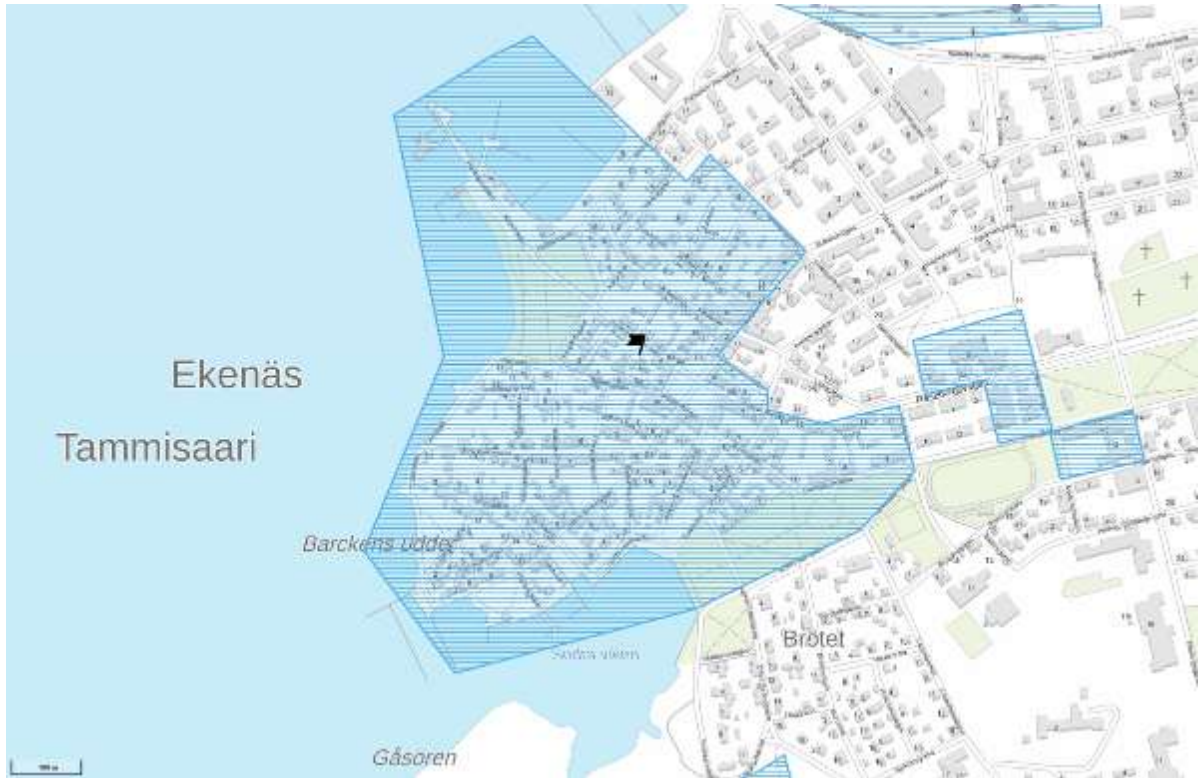
Rakennetussa kaupunkirakenteessa sijaitsevalta suunnittelun alueelta on lyhyet etäisyydet monipuolisiin virkistysmahdollisuuksiin. Alue rajautuu lännessä Alf Fagerin puistoon ja noin 200 m etäisyydellä löytyy uimaranta, leikkipuisto ja muita toimintoja Stallöreninpuistossa. Noin 400 m päässä löytyy keskuskenttä (jalkapallo- & yleisurheilukenttä) ja tenniskentät. Läheisyydessä sijaitsee myös Skepparträdgårdenin puisto ja luonnonsuojelualue Ramsholmen-Hagen. Palloiluhalli ja uimahalli sijaitsevat n. 800 m etäisyydellä.

Liikenne

Olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sijaitseva suunnittelun alue rajautuu toriin ja katuihin kahdelta sivulta. Pysäköintipaikat on osoitettu tontille. Muutoin pysäköintipaikkoja löytyy Isolta Kirkkokadulta sekä Raatihuoneentorilta ja Basatorilta ym. Juna- ja linja-autoliikenteen matkakeskus sijaitsee n. 800 m etäisyydellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelun alue on osaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä "Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY 2009). " *Tammisaari on Suomen ensimmäinen keskiajan jälkeen perustettu kaupunki. Tammisaaren kaupunkirakenteen vanhin osa kirkon ja Ison Kirkkokadun ympäristössä periytyy katulinjoineen ja tonttijakoineen 1550-luvulta ja edustaa tiettävästi Suomen vanhinta säilynyttä suunnitelmallisesti rakentunutta kaupunkikokonaisuutta.*" (RKY-alueen kuvaus Museoviraston kulttuuriympäristöpalvelussa:http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1197).



RKY-alueita Tammisaaren keskustassa, Museoviraston karttapalvelu, <https://kartta.museoverkko.fi>

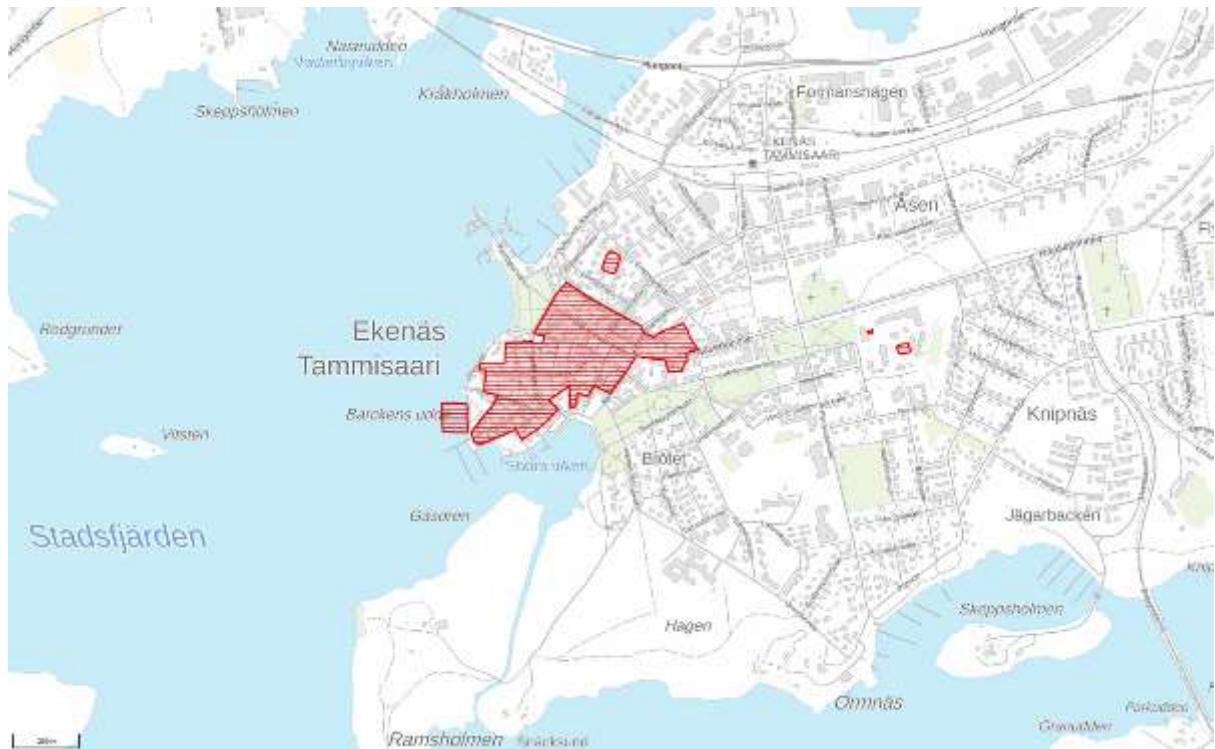
Isoa Kirkkokatua ympäröivät korttelit kuuluvat Tammisaaren vanhimpiin osiin ja niiden piirteet juontuvat 1550-luvulta. Sepänkadulla on myös ollut merkittävä asema yhtenä torille johtavana katuna. Ominaista tonteille vanhassa kaupungissa on niiden pituus ja kapeus, niin että päärakennukset rajoittuvat katuun ja kujia reunustavat ulkorakennukset ja aidat.

Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsevan Barckenin niemen puinen rakennuskanta on peräisin 1700-luvun loppupuolelta ja 1800-luvulta. Kaupunkipalosta 1821 huolimatta kaupunkirakenne on säilynyt lähes muuttumattomana.



Rakennuskannan ikä, kartta julkaisusta *Gamla Stan, Råd & riktlinjer för byggande*, Tore Tallqvist 1982

Suunnittelualue kuuluu myös kaupunkiarkeologiseen muinaisjäännösalueeseen Tammisaaren vanha asemakaava-alue (1000007477). Kaupunkiarkeologisessa inventoinnissa vuodelta 2002 on arvioitu, että suurin osa suunnittelualueen/ kiinteistön aikaisemmista kulttuurikerroksista ovat tuhoutuneet vuosien saatossa, mutta että kiinteistön länsiosassa voi löytyä koskemattomia kulttuurikerroksia. Tämä osa suunnittelualueesta on inventoinnissa saanut luokituksen 2. luokka, mikä tarkoittaa, että Museovirastolle tulee muinaismuistolain §13 mukaisesti ilmoittaa rakennustoimenpiteistä, joiden yhteydessä maaperää ja mahdollisia kulttuurikerroksia muokataan. Kesäkuussa 2023 alueella on tehty arkeologisia koekaivauksia suunnittelualueen länsiosassa. Alustavaa raporttia koekaivauksista käsiteltiin erillisessä viranomaisneuvottelussa, jonka yhteydessä päätettiin jatkotoimenpiteistä ja toimintatavoista. Ks. myöhemmät kohdat asemaselostuksessa.



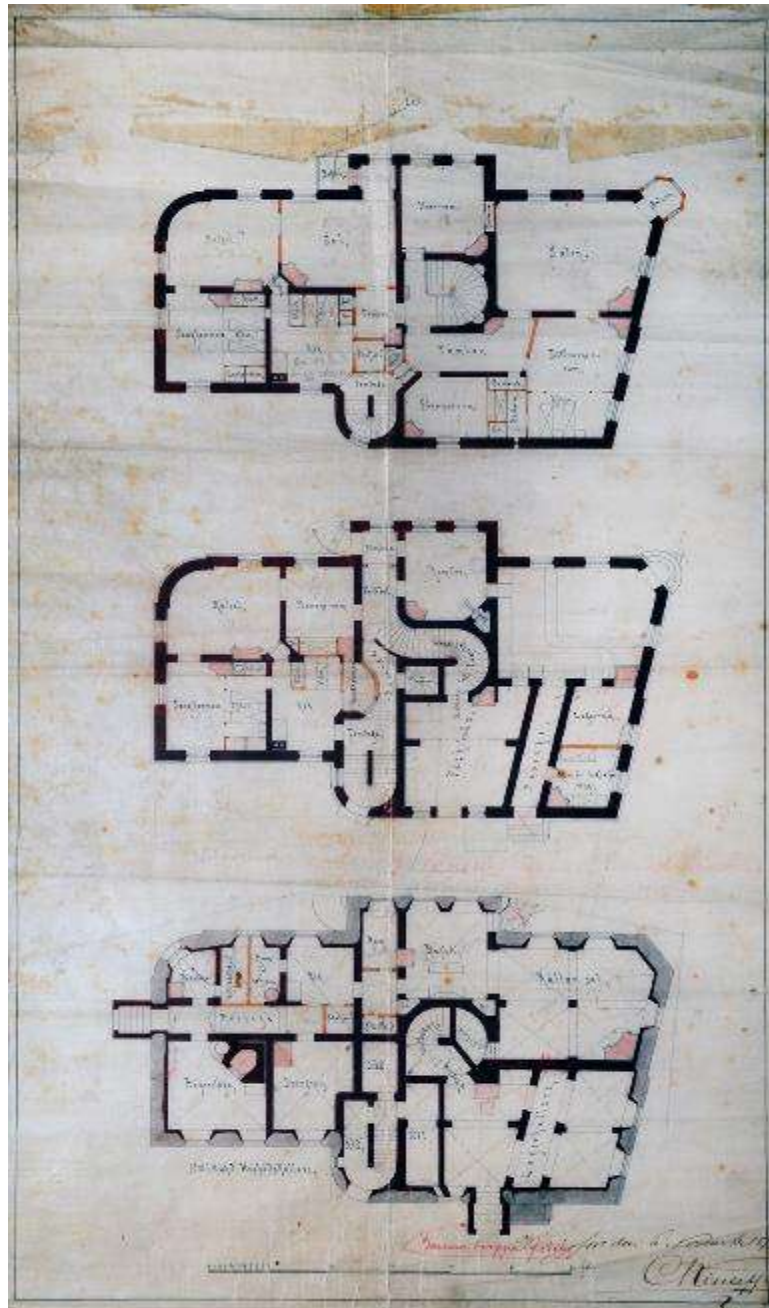
Kiinteät muinaisjäännökset Tammisaaren keskustassa, Museoviraston karttapalvelu, <https://kartta.museoverkko.fi>

Suunnittelualueen kiinteistö on aikoinaan muodostunut siten että osa toisesta kiinteistöstä on liitetty siihen (katso kartta alla). Tontti numero 55 on myöhemmin liitetty tontteihin 56 ja 57, kun taas Alf Fagerin puisto näyttää muodostuneen tonteille 7 ja 54.

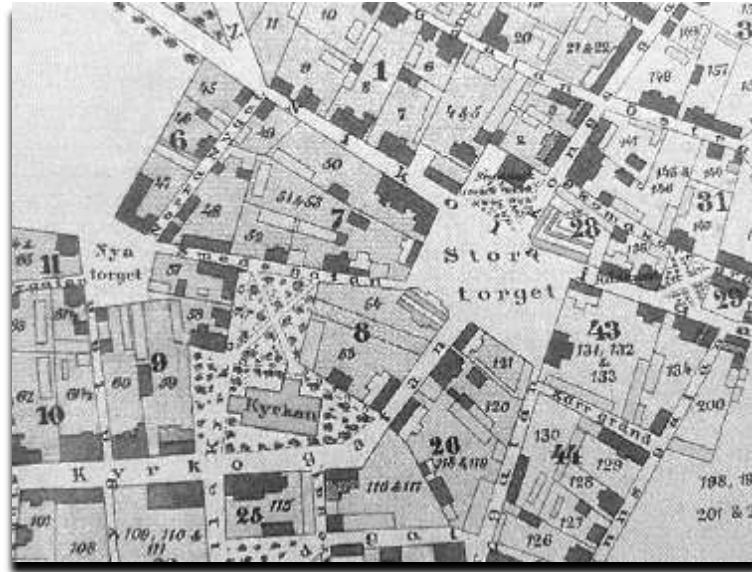


Tammisaari v. 1696 Samuel Broderus kartassa, lähde Takolander 1930: 314.

1800-luvun alussa kiinteistöllä sijaitsi kaksikerroksinen puurakennus vuodelta 1813 sekä muita, vuosina 1810-1830 rakennettuja rakennuksia. Suurin osa tontista oli silloin puutarhaa. Päärakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1879. Tämän jälkeen konsuli Carl Gustaf Lydman rakennutti kivitalon, jonka suunnitteli arkkitehti Constantin Kiseleff. Nykyään Lydmanin taloksi kutsuttu rakennus on rakennettu yksinkertaistettuun uusrenessanssityyliin vuonna 1880. Rakennuksessa oli alun perin kolme asuntoa ja liiketila. Rakennuksen valmistumisesta lähtien se on ollut yksi Raatihuoneentorin tunnusomaisimmista rakennuksista. Tontin koko eteläiselle rajalle rakennettiin vuonna 1896 ulkorakennus.



Lydmanin talon pohjapiirustuksia, Constantin Kiseleff 1879

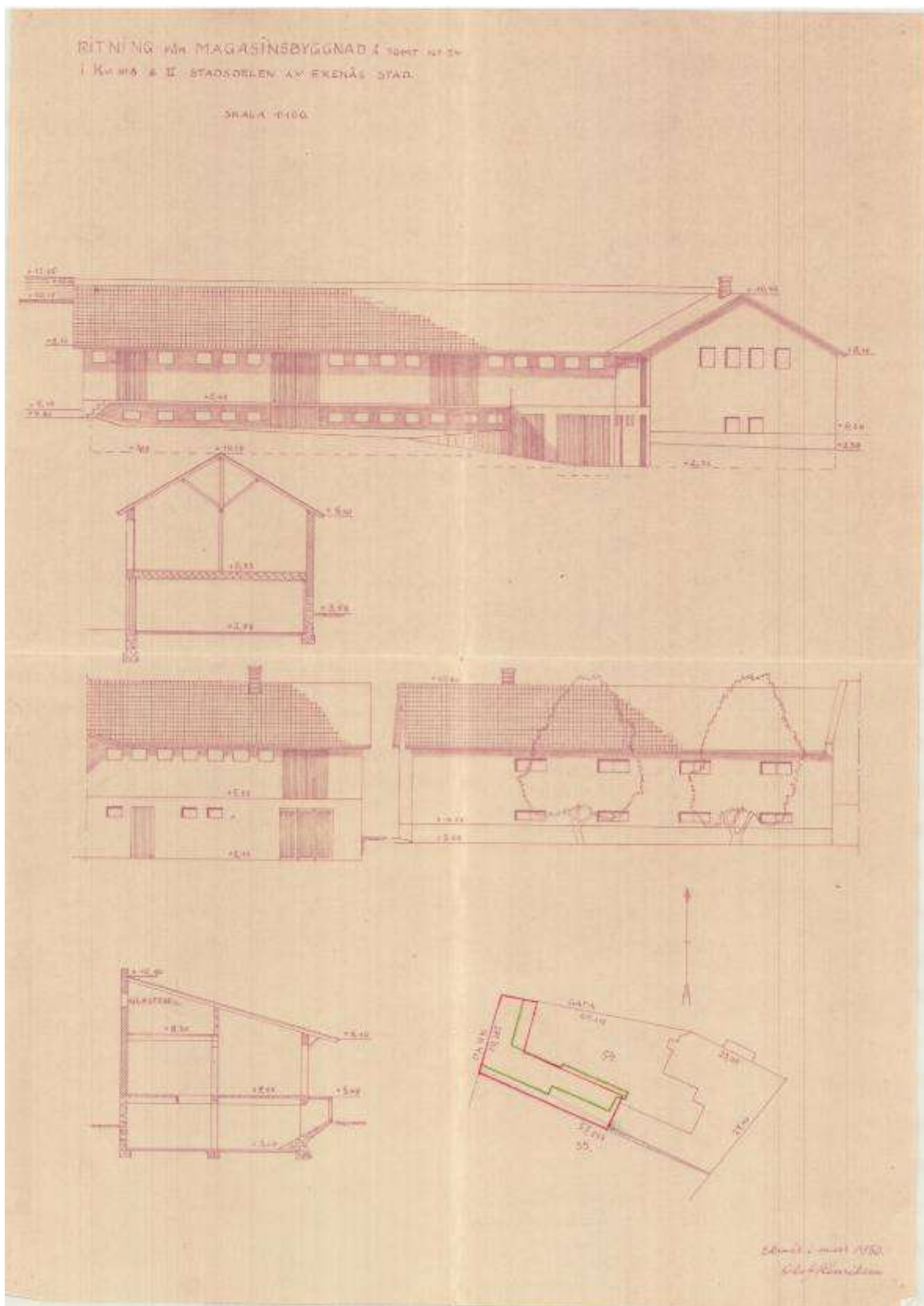


Osa kartasta 1898, Julius Heerman

1900-luvun aikana Varubodenin tarpeisiin tehtiin useita muutoksia ja pieniä lisärakennuksia, ja päivittäistavarakauppa valtasi vähitellen koko kiinteistön ja Lydmanin rakennuksen. Vuonna 1988 aloitettiin laaja muutos- ja uudisrakennushanke, jonka suunnitteli arkkitehtitoimisto Erik Kråkström. Hankkeeseen sisältyi mittavia muutoksia Lydmanin taloon. 90-luvun alun rakentamisen myötä purettiin makasiinirakennus vuodelta 1950. Kiinteistössä toimi Varubodenin päivittäistavarakauppa kunnes toiminta muutti nykyiselle paikalleen Rautatienkadulle 2000-luvun alussa. Sen jälkeen kiinteistössä on lähinnä ollut tilapäistä ja pienimuotoista toimintaa. Koy Tammisaaren Raatihuoneentori aloitti Lydmanin talon restauroinnin vuonna 2019 ja sen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2023. Lydmanin talossa on restauroinnin jälkeen kolme asuntoa, liiketila katutasossa Raatihuoneentorille päin, sekä asukkaiden yhteisiä tiloja. Lydmanin taloon kiinteästi liittyneet päivittäistavarakaupan osat on purettu. Osa päivittäistavarakaupan rakennuksista on edelleen jäljellä, mm. autokatos kiinteistön länsirajalla kohti Alf Fagerin puistoa.

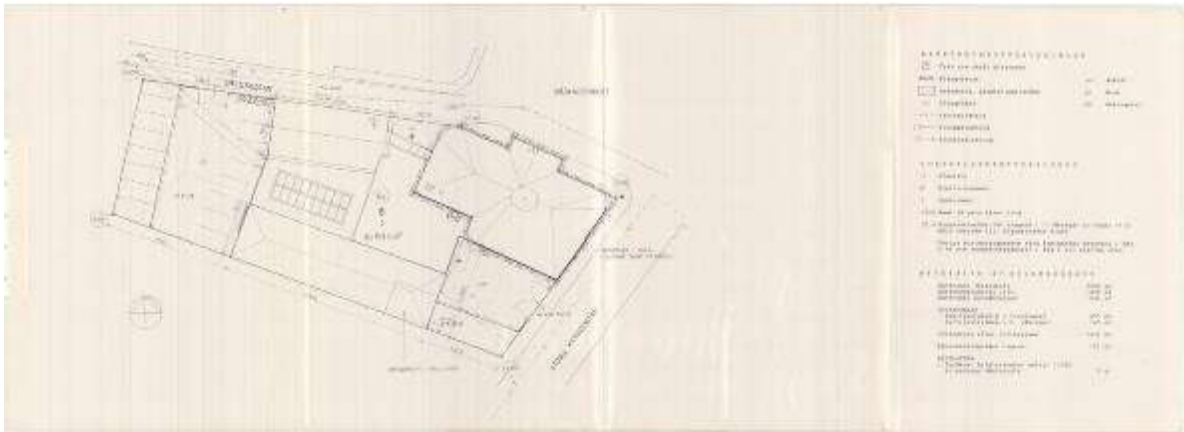


Suunnittelualan makasiinirakennus 1950-luvulta 5.7.1989 kuvattuna. Lydmanin talo vasemmalla. Kuva: Vidar Lindqvist

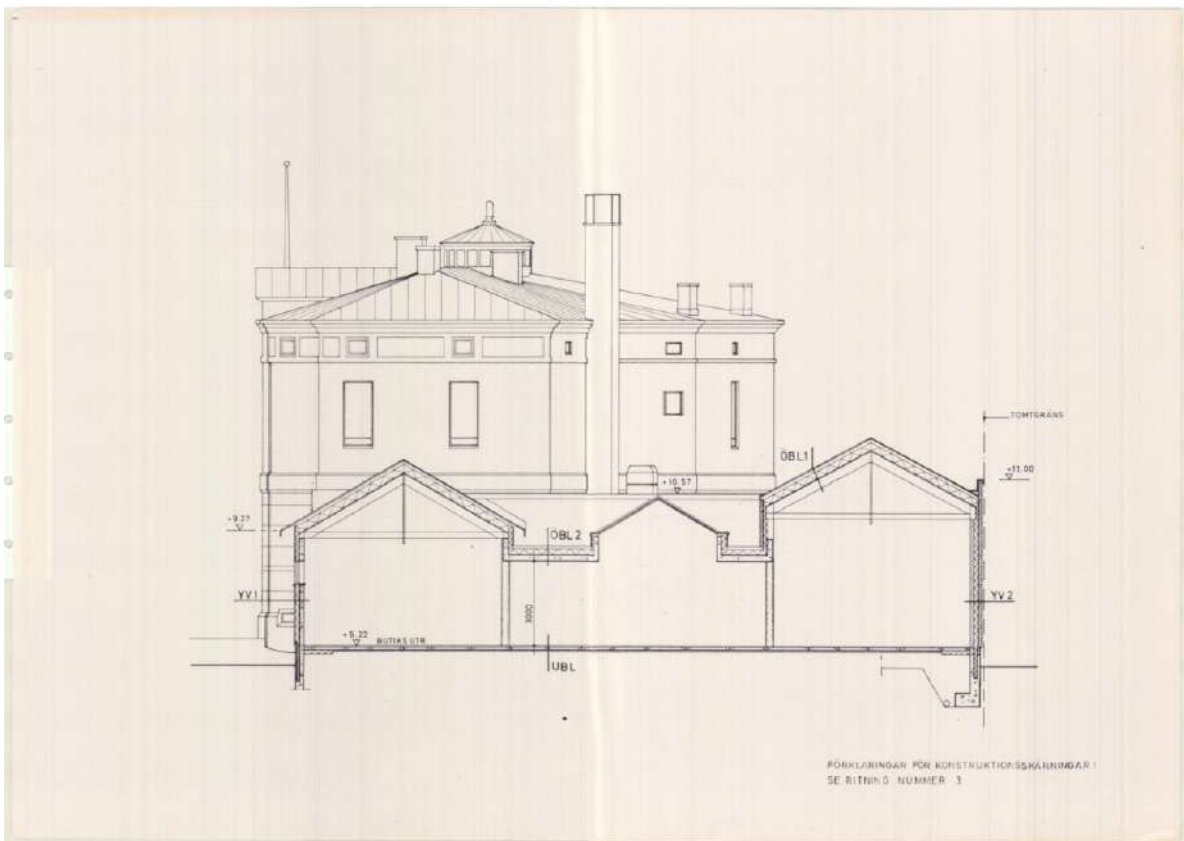


Piirustus makasiinirakennuksesta 1950-luvulta, Raaseporin kaupungin arkisto. Rakennus purettiin 1980-luvun lopussa.





Asemapiirros vuodelta 1988, Arkkitehtiryhmä Kråkström Oy, Raaseporin kaupungin arkisto.



Leikkaus vuodelta 1988, Arkkitehtiryhmä Kråkström Oy, Raaseporin kaupungin arkisto. Huom! Nykyään käytetään N2000 korkeusjärjestelmää, mikä tarkoittaa 25 cm korotusta aikaisempaan korkeusjärjestelmään verrattuna. Esim. palomuurin korko on nykyisen korkeusjärjestelmän mukaisesti +11,25.



Suunnittelualue 2021, autokatos Alf Fagerin puiston suuntaan, Sepänkatu kuvassa vasemmalla.



Suunnittelualue 2021, avoin rakentamaton alue kiinteistöllä. Oikealla rakennus joka on ollut osa päivittäistavarakauppaa (Sepänkadun suuntaan).



Suunnittelualue 2021, julkisivu pihalle. Oikealla näkymä Raatihuoneentorin kulmalta.



Suunnittelualue, julkisivu Isolle Kirkkokadulle (2023). Oikealla osa tontinrajalla sijaitsevasta rakennuksesta.



Lydmanin talo ennen julkisivun restaurointia (2021), Raatihuoneentorin suuntaan.



Nykyinen Alf Fagerin puisto kaavoitusalueen länsipuolella on vanhimpiin karttoihin piirretty tonttimaaksi. Osa tästä tonttimaasta on myöhemmin liitetty viereisiin tontteihin, osa on säilynyt ja ajan saatossa muuttunut puistoiksi. Puiston ympäriltä löytyy asuinkortteleita ja sen eteläpuolella sijaitsee kirkko. Suunnittelualueen autokatos on ainoa puistoa rajaava talousrakennus. Puiston puukanta koostuu eri-ikäisistä vaahteroista, lehmuksista ja saarneista.



Alf Fagerin puisto syksyllä 2021.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Liittymäkohta sijaitsee Sepänkadulla.

Erityistoiminnat

Autokatoksen Sepänkadun päässä sijaitsee Raaseporin energian sähkökeskus. Keskus siirretään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Arkeologisten koekaivausten yhteydessä 2023 ilmeni että osa kiinteistön maaperästä autokatoksen läheisyydessä koostuu rakennusjätteestä, todennäköisesti seurauksena 1990-luvun laajasta muutos- ja uudisrakentamisesta. Maaperä tutkitaan tarkemmin ja puhdistetaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

3.1.3 Maanomistus

Kiinteistön omistaa kokonaisuudessaan Koy Tammisaaren Raatihuoneentori.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

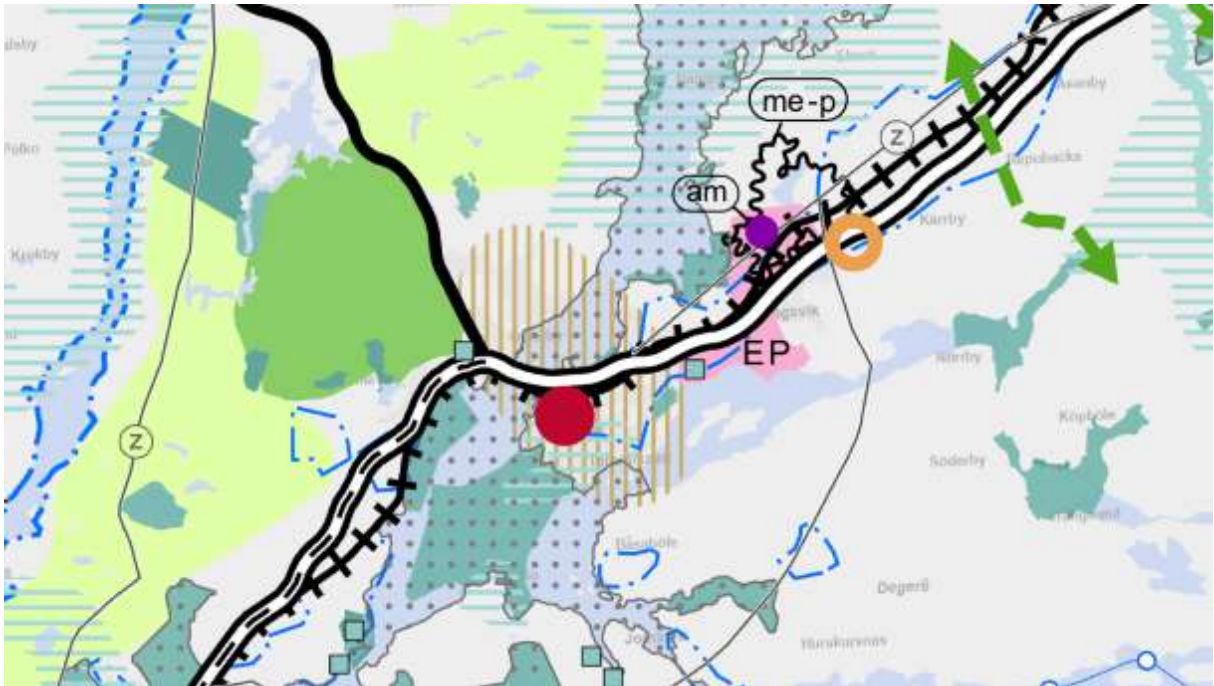
Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan alueeseen, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden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

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

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Maakuntakaavakokonaisuus Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskukseksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



Epävirallinen ote Uusimaa-kaavasta 2050, kartta: Uudenmaan liitto.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava:

- kaavanumero 835-565-64, lainvoimainen 04.06.1992

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi jolla rakennettu ympäristö säilytetään (AL/s). Erillisille tonteille saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen takia häiritse asumista.

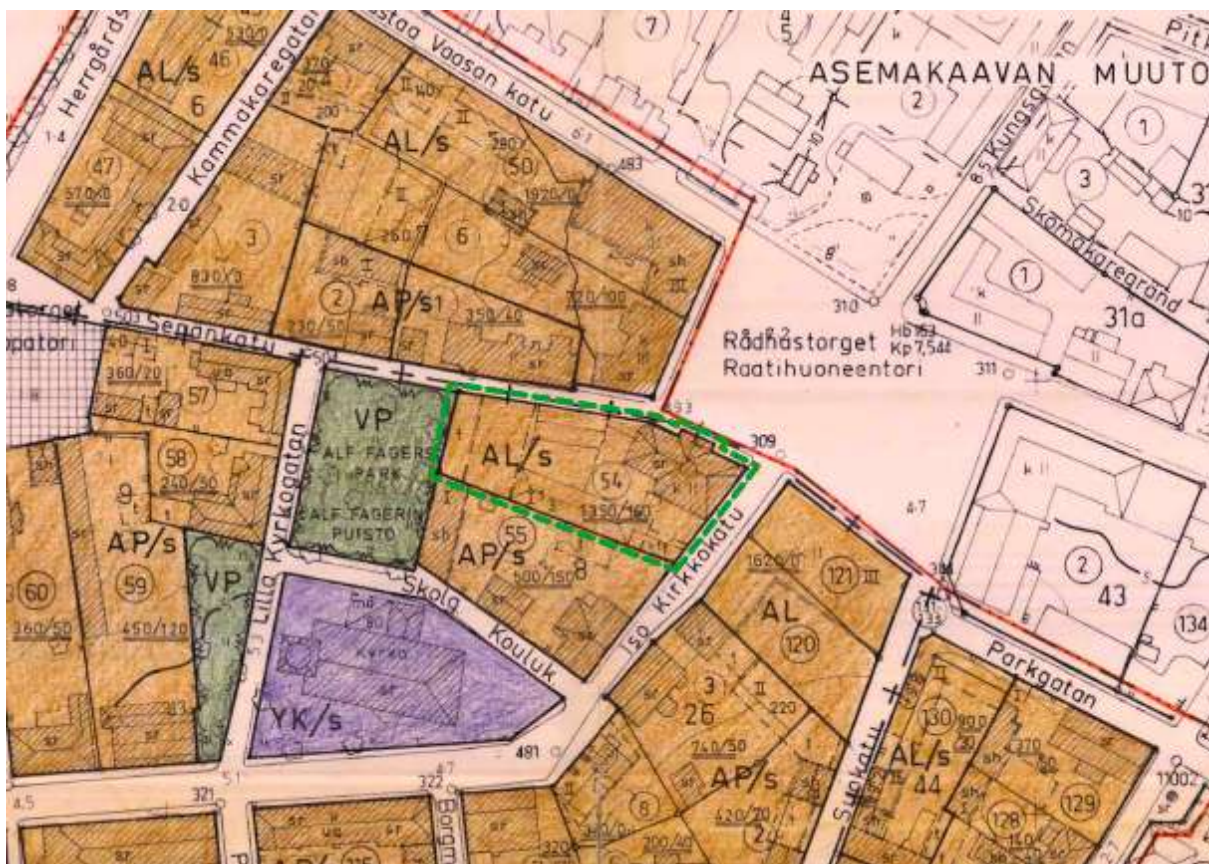
Suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 1 510 k-m². Siitä 1 350 k-m² on osoitettu asuin-, toimisto- ja liikerakennuksille ja 160 k-m² talousrakennuksille. Kolme rakennusala on osoitettu; yksi pääasiallisille käyttötarkoituksille, sisältäen Lydmanin talon, sekä kaksi talousrakennuksille. Talousrakennuksille varatut rakennusalat sijaitsevat tontin rajoilla; toinen kiinteistön länsirajalla Alf Fagerin puistoon päin ja toinen Isoon Kirkkokatuun ja naapuritonttiin rajautuvana.

Kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kahteen siten, että pääasialliselle käyttötarkoituksille kerrosluvut ovat 1 1/3 ja 2. Talousrakennuksille ei ole ilmoitettu kerroslukua erikseen, mikä voidaan tulkita 1 kerrokseksi.

Suunnittelualueella sijaitseva Lydmanin talo on asemakaavassa merkitty merkinnällä sr: rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta ratkaiseva tai oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa tai muulla tavalla hävittää.

Näiden lisäksi suunnittelualuetta koskee asemakaava yleisiä määräyksiä, jotka ohjaavat sovittamista kaupunkikuvaan ja arvokkaaseen ympäristöön.

1990-luvulla asemakaavaa toteutettiin niin että päivittäistavarakaupalle varattu rakennus muodosti yhden yhtenäisen kokonaisuuden, joka kattoi pääosan tontista. Erilleen tästä rakennettiin autokatos Alf Fagerin puiston vastaiselle rajalle. Lydmanin talon restauroinnin yhteydessä purettiin osa päivittäistavarakaupasta, joka liitti Lydmanin talon ja 1990-luvulla rakennetut osat toisiinsa.



Epävirallinen ote asemakaavasta nro. 835-565-64. Suunnittelualue on merkitty vihreällä katkoviivalla.

Muut suunnitelmat

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

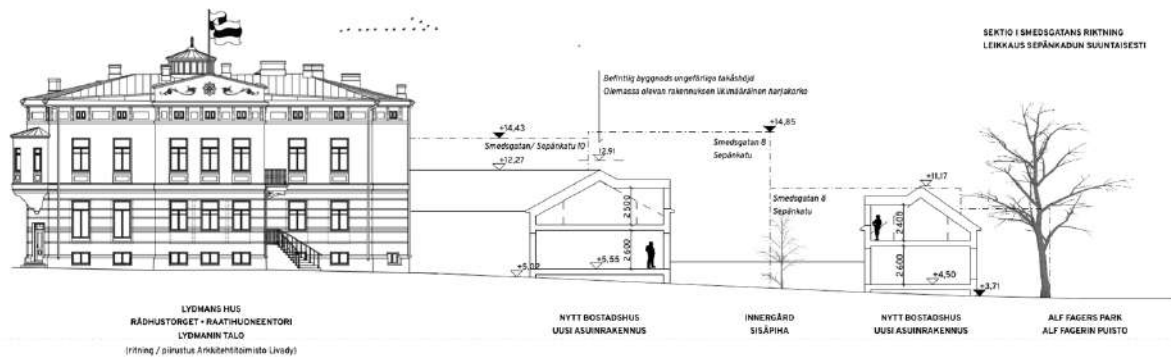
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava on perustunut päivittäistavarakaupan liiketoimintaan, jossa suurin osa rakentamisesta on yhtäjaksoista eikä mahdollista ympäristöön ja kulttuuriarvoihin soveltuvaa asuntorakentamista. Varubodenin toiminnan lopettamisen jälkeen tätä keskeisesti sijaitsevaa kiinteistöä on käytetty vain satunnaisesti tai vähäisessä määrin. Kaupungin kaupallinen painopiste on siirtynyt vaihteittain rautatieaseman lähialueelle, jonne on rakennettu suuret päivittäistavarakaupan yksiköt. Kaavamutoksen kautta suunnittelualueen toiminnot voidaan järjestää entistä tarkoituksenmukaisemmin ja tavalla, joka joustavammin mahdollistaa asumisen, samalla kun rakentamista ohjataan kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön paremmin sopiviin rakennusmassoihin.

Kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori on antanut laatia viitesuunnitelman, jossa suunnittelualueen täydentävää rakentamista on tutkittu, lähinnä rakentamisen mitoitusta ja ympäristöön sovittamista ajatellen. Viitesuunnitelma löytyy asemakaava-aineiston tausta-aineistona ja osia siitä on sisällytetty havainnollistavana aineistona asemakaavaselostukseen.



Viitesuunnitelman havainnekuva, MNY Arkitekter Ab 2023



Leikkaus Sepänkätun suuntaisesti, viitese suunnitelma, MNY Arkitekter Ab 2023



3D näkymä Alf Fagerin puiston suunnalta, vasemmalla Sepänkätu. Viitese suunnitelma MNY Arkitekter Ab 2023

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki kiinteistönomistaja Koy Tammisaaren Raatihuoneentori. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.01.2023 § 14.

Asemakaavatyo on kuulutettu vireille 10.02.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Museovirasto/ arkeologia
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

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

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Tammisaaren Keskustayhdistys r.y
- Tammisaaren Vanhankaupungin yhdistys r.y
- Raaseporin Luonto r.y
- Raaseporin Yrittäjät r.y

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille. Työn aikana järjestetään tarvittaessa erillisiä neuvotteluita asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Asemakaavatyö, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä mahdollisuus vaikuttaa asemakaavatyöhön on kuulutettu vireille kaupungin verkko-osoitteessa <https://www.raasepori.fi/etusivu/kaupunki/kuulutukset/> ja paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaikille

tunnetuille maanomistajaosallisille ja asetettu julkisesti nähtäville kaupungin kaavoitusosastolla osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, sekä kaupungin verkkosivuilla koko kaavoitustyön ajan.

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 13.02-15.03.2023 (vähintään 30 päivää) välisenä aikana kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksiköllä. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide luonnoksesta.

Viranomaisten osalta mahdollisuus antaa lausunto pidennettiin 30.4.2023 asti.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi kaupungin verkkosivuille ja kaavoitusosastolle. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää kirjallinen mielipide asemakaavaehdotuksesta. Viranomaisille annetaan mahdollisuus antaa lausunto ehdotuksesta.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Asianomaisille viranomaisille on tiedotettu asemakaavan kuuluttamisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman kautta. Asemakaavan nähtävillä oloaikoina viranomaisilta pyydetään lausunnot maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 § mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja jätettiin kaksi mielipidettä nähtävillä olon aikana.

Kaavoitusprosessin aikana Länsi-Uudenmaan museo on järjestänyt muinaismuistolain §13 mukaisen viranomaisneuvottelun 04.08.2023, koskien suunnittelualueen arkeologisia kysymyksiä ja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Viranomaisneuvottelussa käsiteltiin kesäkuun 2023 arkeologisten koekaivausten yhteydessä tehtyjä löydöksiä, tutkimusraportin luonnosta ja miten kiinteä muinaisjäänös tulisi huomioida kaavoituksessa. Kaavaehdotusta on tarkistettu viranomaisneuvottelun perusteella. Muinaisjäänös merkitään sm-1 merkinnällä asemakaavaan. Viranomaisneuvottelun muistio lisätään asemakaavan tausta-aineistoon.

Asemakaavatyön valmisteluvaiheessa on järjestetty työkoukousia eri viranomaisten, kaavakonsultin ja kiinteistönomistajan välillä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen päätavoitteena on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin eteläpuolella sijaitsevaa kiinteistöä tarkistamalla voimassa olevaa asemakaavaa niin että se vastaa alueen nykyisten ja tulevien toimijoiden tarpeita. Tavoite on, että kiinteistön rakentaminen toteutetaan tavalla, joka paremmin huomioi Lydmanin talon roolin kaupunkikuvassa ja siten, että täydentävä rakentaminen on paremmin sovitettu kulttuuriympäristöön kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja keskuksiksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Maakuntakaavaa tulee noudattaa asemakaavamuutoksen yhteydessä kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan alueeseen, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on hankkeen kautta pyrkiä vahvistamaan Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimintaa monipuolisena ja elinvoimaisena asumisen, palvelun ja liiketoiminnan alueena. Tavoitteena on myös varmistaa korkeatasoinen rakentaminen ja asettaa vaatimuksia rakennusten sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön

Osallisten tavoitteet

Osallisten kirjallisista mielipiteistä ja lausunnoista on laadittu kooste vastineiden kanssa. Kooste löytyy asemakaavaselostuksen liitteestä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on luoda houkutteleva, ympäristöön sovitettu alue asumiselle ja liiketoiminnoille, jossa rakennussuojelulle, uudisrakentamiselle ja kaupunkikuvalle asetetaan korkeita laatuvaatimuksia.

Muut tavoitteet

Täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten kirjallisista mielipiteistä ja lausunnoista on laadittu kooste vastineiden kanssa. Kooste löytyy asemakaavaselostuksen liitteestä. Tavoitteita päivitetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuutoksessa päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa. Kiinteistö on entiseen tapaan määritelty kokonaisuudessaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Kaavamuutos mahdollistaa myös jatkossa monipuolisia toimintoja vetovoimaisella keskusta-alueella. Rakentamisen kokonaisvolyymi pienenee hieman, ja rakentaminen sijoitetaan kiinteistölle eri tavalla kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue on pieni ja kaavamuutos sisältää monta määräystä. Asemakaava on rakennettu siten että yksittäiset määräykset ovat joissain tapauksissa melko yleisluontoisia, tarkoituksena luoda tiettyä joustavuutta rakennussuunnittelulle. Eri määräysten yhteisvaikutus, yleiset määräykset mukaan lukien, yhdessä voimassa olevan lainsäädännön kanssa (esim. paloturvallisuutta koskeva lainsäädäntö) tarkoittaa kuitenkin, että rakentamista suunnittelualueella ohjataan erittäin yksityiskohtaisesti.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on viranomaisneuvottelun, lausuntojen, mielipiteiden ja työkokousten perusteella tehty seuraavia tarkistuksia ja täydennyksiä luonnosvaiheeseen nähden:

- koko kiinteistö merkitään kiinteäksi muinaisjäännökseksi merkinnällä sm-1
- rakennusoikeutta ilmoitetaan yksityiskohtaisemmin ja pienennetään hieman
- rakennusala suunnittelualueen keskellä pienennetään hieman
- rakennusala Alf Fagerin puiston vieressä pienennetään niin että naapurin rajan etelässä muodostuu 1 m etäisyys.
- talusrakennuksille osoitetaan rakennusala
- kerroslukua koskeva määräys tarkistetaan > 1 1/3 ja 1 1/2 siten, että määräys paremmin vastaa määräystä voimassa olevassa asemakaavassa
- määräys ”g” täydennetään kattokulmalla, joka on enintään 35°
- lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen seinään, joka rajautuu suoraan naapurikiinteistöön
- vesikaton korkeinta sallittua kohtaa tarkistetaan
- uudisrakennusten rakennusalat varustetaan määräyksellä, joka ohjaa vesikaton korkeinta sallittua kohtaa
- lisätään määräys ikkunoiden alimmasta sallitusta alareunasta puiston suuntaan
- määräys, joka koskee rakennusalan ulkopuolelle sijoitettavia tuulikaappeja ja vastaavia, täydennetään enimmäiskerrosäärällä 1
- lisätään määräys, joka koskee rakennusmassojen suurinta sallittua runkosyvyyttä



- istutettavan osa-alueen määräys tarkistetaan
- lisätään määräys, joka koskee jätehuoltoa
- lisätään määräys, joka koskee paloturvallisuutta
- määräys, joka koskee pysäköintiä ja pysäköintinormi tarkistetaan

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue osoitetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1. Määräys määrittelee liike- ja toimistorakentamisen vähimmäismäärän.

Suunnittelualue osoitetaan kokonaisuudessaan kiinteäksi muinaismuistoksi merkinnällä sm-1. Viranomaisneuvottelun mukaisesti muinaismuistoon voidaan kajota, edellyttäen että riittävät arkeologiset tutkimukset on tehty.

Korttelialueen rakennusaloja muutetaan niin, että ne ohjaavat toteuttamaan rakennusmassoja, jotka ovat aiempaa paremmin sovitettuja vanhan kaupungin ympäristöön. Rakennusaloja pienennetään kokonaisuudessaan ja Lydmanin talon ympärille muodostuu avoin alue, mikä tarkoittaa, että rakennus voi seistä alkuperäisen suunnitelman mukaisesti erillisenä rakennuksena ilman kiinteitä lisäosia. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusala, ja jätteiden käsittelylle osoitetaan likimääräinen sijainti. Alf Fagerin puiston vieressä oleva rakennusala muutetaan talousrakennusten rakennusalasta asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakennusalaksi.

Kerroslukuja muutetaan hieman voimassa olevaan asemakaavaan nähden siten, että rakennusala puiston laidalla saa kerrosluvun 1 1/3 (aikaisemmin 1) ja rakennusala suunnittelualueen keskellä 1 1/2 (aikaisemmin 1 1/3). Lydmanin talon kohdalla kerrosluku 2 säilyy.

Liike- ja toimistorakentaminen ohjataan katutasoon Raatihuoneentorin suuntaan.

Merkintä /s poistetaan voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Lydmanin talo varustetaan suojelumerkinnällä sr-1 ja ympäristön laatua sekä rakentamisen sovittamista vanhan kaupungin arvokkaaseen ympäristöön ohjataan erillisillä määräyksillä. Sr-1 rakennuksen lisäksi suunnittelualueella ei ole muuta merkittävää rakennettua ympäristöä. Ympäristön laatua ja kaupunkikuvaa ohjataan useilla määräyksillä, jotka koskevat mm. rakennusten runkosyvyyttä, korkeutta, kattomuotoa ja väritystä konkreettisemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Osia korttelialueesta tulee istuttaa ja pysäköintiä ohjataan määräyksellä, joka koskee sen mitoitus- ja sijoittamista alueelle.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan ja kiinteistön pinta-ala on 1 596 m². Koko kiinteistö osoitetaan AL-1 korttelialueeksi jolla rakennusoikeutta yhteensä 1490 k-m², neljälle rakennusalalle osoitettuna. Sr-1 merkitylle Lydmanin talolle osoitetaan 750 k-m², asuin-, liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamiselle kahdelle rakennusalalle 600 k-m² sekä talousrakennuksille 140 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeutta on vähennetty voimassa olevaan asemakaavaan nähden 20 k-m². Asuin- liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta (1 350 k-m²) vähintään 10% tai 135 k-m² tulee osoittaa liike- ja toimistotiloille.

Rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala on 1 084 m², verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jossa yhteenlaskettu pinta-ala on 1238 m².



Rakennusalojen vertailu; vasemmalla voimassa oleva asemakaava, oikealla ehdotus asemakaavan muutosehdotus.

Uudisrakentamista sallitaan 1, 1 1/3 ja 1½ kerroksissa eri rakennusaloilla, ja Lydmanin talo on merkitty kerrosluvulla 2.

Pysäköinnin mitoitus vaihtelee riippuen siitä, koskeeko se uudisrakentamista vai suojeltuja rakennuksia. Uudisrakentamiselle varataan 1 autopaikka/ 150 k-m² tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti, mikä vastaa mitoitusta vanhassa kaupungissa muutoin. Asumiselle suojellussa rakennuksessa varataan ½ autopaikka/ 150 k-m² tai vähintään ½ autopaikka asuntoa kohti. Tämä vastaa mitoitusta vastikään hyväksytyissä asemakaavoissa lähialueella. Korttelialueen liike- ja toimistorakennuksille varataan ½ autopaikka/ 150 k-m² tai vähintään 1 autopaikka liike- ja toimistotilaa kohti, riippumatta siitä koskeeko se sr-1 rakennusta tai uudisrakentamista.

5.1.2 Palvelut

Suunnitteluala sijaitsee Tammisaaren keskustassa, jossa koko palvelutarjonta löytyy kävelytäisyydellä suunnittelualueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön ja huomioimaan RKY-alueen herkäät arvot. Lydmanin talon suojelumääräys säilyy, mutta määräys muuttuu siten että se vastaa muita uudempia vastaavia määräyksiä ja tarkentuu aikaisempaan asemakaavamääräykseen nähden.

Tehokkuus kaavoitusalueella laskee jonkin verran, mikä itsessään edistää ympäristön laadun paranemista. Pienennetyt rakennusalat, kapeammat rakennusrungot ja rakennusten suunnittelua koskevat yksityiskohtaiset määräykset ohjaavat sovittamaan rakentamisen vanhaan kaupunkiin ja RKY-alueen herkkiin arvoihin. Kaavamuutoksen yhteydessä Lydmanin talolle osoitetaan suurempi määrä kerrosalaa kuin voimassa olevassa rakennusluvassa. Tämä on mahdollista sallimalla pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen kellariin, kerrosmäärästä riippumatta. Tämä itsessään parantaa ympäristön laatua, kun aiempaa suurempi osa rakennusoikeudesta voidaan sijoittaa olemassa olevaan rakennukseen muuttamatta kaupunkikuvaa.

Tunnusomaisen Lydmanin talon keskeistä roolia kaupunkikuvassa korostetaan mahdollistamalla sen palauttaminen muusta rakentamisesta vapaasti seisovaksi rakennukseksi. Istutettava alue lisää viihtyvyyttä ja mahdollistaa samalla näkymien säilymisen Sepänkadulta kirkolle päin. Lisäksi se jättää avoimen alueen viereisten rakennusten eteen, paikassa, jossa Sepänkatu on hyvin kapea. Uusien rakennusten korkeutta rajoitetaan ohjaamalla vesikaton ylintä kohtaa määräyksellä. Vastaavaa määräystä ei voimassa olevassa asemakaavassa ole. Myös jätehuollon ja pysäköintipaikkojen sijainnin ohjaaminen parantaa ympäristön laatua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue AL-1

AL-1 korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1 490 k-m². Siitä 1 350 k-m² on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennuksille ja 140 k-m² talousrakennuksille. Asuin- liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeudesta (1 350 k-m²), vähintään 10% tai 135 k-m² tulee käyttää liike- ja toimistotiloille. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee 1 ja 2 välillä. Suojellussa rakennuksessa sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kellariin, sallitusta kerrosmäärästä 2 riippumatta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Rakennusalan ylittävä kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Pysäköinti sijoitetaan korttelialueelle, osin autokatoksiin, osin autotalleihin uudisrakennusten rakennusrunkojen sisällä.

Rakennusala

Rakennusaloja on neljä kappaletta, joista yksi on osoitettu Lydmanin talolle, yksi talousrakennuksille ja kaksi osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamiselle. Rakennusalat myötäilevät tontinrajoja siten, että suojeltava rakennus muodostuu vapaasti seisovaksi, että rakennusten ikkunoiden eteen voidaan muodostaa riittäviä etäisyyksiä, että paloturvallisuus voidaan varmistaa ja että muodostuu sisäpihoja.

Yksi rakennusala on varustettu nuolella, joka osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan yksi rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Rakennusala rajoittuu Isoon Kirkkokatuun ja kiinteistön etelärajaan.

Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°.

Rakennusala, joka rajautuu Alf Fagerin puistoon, on varustettu määräyksellä aumakatosta ja suurimmasta sallitusta vesikaton kaltevuudesta. Määräyksen tavoitteena on ottaa naapurirakennuksen päätyikkuna huomioon ja varmistaa riittävät valaistusolosuhteet.

Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja. Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.

Osa korttelialueesta osoitetaan istutettavaksi sisäpihaksi. Sama osa-alue varmistaa näkymän kirkolle Sepänkadulla, ja muodostaa avoimen alueen Sepänkadun toisella puolella olevien rakennusten eteen.

5.3.2 Suojelualueet

Suunnittelualueella on kaksi suojelukohdetta; koko kiinteistö kiinteänä muinaisjäännöksenä ja Lydmanin talo. Suunnittelualue varustetaan merkinnällä sm-1 jonka määräys kuuluu:

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausuntoa.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä, edellyttäen että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

Lydmanin talo osoitetaan asemakaavamuutoksessa merkinnällä sr-1 jonka määräys kuuluu:

Suojeltava rakennus.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

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

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.

Sr-1 merkinnän lisäksi suojeltua rakennusta koskee myös asemakaavan yleiset määräykset.



Sr-1 merkitty Lydmanin talo huhtikuussa 2023.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Asemakaava koskee kiinteistöä vanhassa keskustassa ja tukee keskusta-alueen toimintoja ja rakennusten käyttöä tulevaisuudessa.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Asemakaava säilyttää olevan yhdyskuntarakenteen. Sen toteuttaminen ei edellytä erillisiä toimenpiteitä infrastruktuurin osalta. Katuverkko ja kunnalliset verkostot joihin liitytään ovat jo olemassa. Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehitysalueeksi merkityllä alueella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Asemakaava koske yhtä kiinteistöä vanhassa kaupungissa ja mahdollistaa sekä

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	asumista että palveluita Tammisaaren keskustassa. Tammisaaren keskustan palvelut ovat helposti saatavilla, niin julkiset kuin yksityisen palvelut.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava koske yhtä kiinteistöä vanhassa kaupungissa ja alueella on edullinen sijainti katuverkkoon nähden. Alue sijaitsee vesi- ja jätehuollon toiminta-alueella ja alue voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Jätehuolto voidaan järjestää tehokkaasti. Etäisyys matkakeskukseen (juna- ja linja-autoliikenne) on alle 800 m.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Asemakaava koskee jo rakennettua kiinteistöä vanhassa kaupungissa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Asemakaava mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen erittäin keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan ja kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen tehokkaan käytön, sekä tehokasta uudisrakentamista keskeisellä paikalla Tammisaarella, palveluiden ja työpaikkojen läheisyydessä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Asemakaava tukee rakennetun ympäristön säilyttämistä, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Yksityiskohtaiset määräykset varmistavat arvokkaaseen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuvaa rakentamista. Suunnittelualueella ei ole luontoarvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Asemakaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään. Kävelyetäisyydellä löytyy laaja valikoima erilaisia virkistysalueita. Asemakaavassa alueen osa osoitetaan istutettavaksi pihaksi jolla myös muodostuu mahdollisuuksia leikille ja oleskelulle omalla kiinteistöllä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava säilyttää olevan yhdyskuntarakenteen. Asemakaavan myötä rakentamisen kokonaismäärä pienenee hieman.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja käsittää tunnusomaisen rakennuksen, jolla on erittäin merkittävä asema kaupunkikuvassa. Kaavamuutoksen myötä kaupunkikuvaan tehdään pieniä muutoksia lähinnä siinä, miten Lydmanin talo hahmottuu ympäristössä ja miten rakentaminen hahmottuu Alf Fagerin puiston laidalla. Lydmanin talon vieressä tehdyt muutokset vahvistavat rakennuksen asemaa kaupunkikuvassa ja palauttavat sen aseman erillisenä vapaasti seisovana rakennuksena. Tältä osin kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat myönteisiä.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea kokonaispinta-alaltaan olennaisesti nykyisestä kaavasta. Sen sijaan kerrosala jakautuu rakennusaloille eri tavalla kuin aikaisemmin. Tällä on positiivinen vaikutus rakennettuun ympäristöön, sillä rakentamista ohjataan aiempaa pienemmiksi, kaupunkirakenteeseen paremmin sopiviksi rakennusmassoiksi.

Selkein muutos rakennetun ympäristön kannalta näkyy Alf Fagerin puiston viereisessä rakentamisessa, missä asemakaava osoittaa 1 1/3 kerroksisen rakennusalan asuin-, liike- ja toimistorakennuksille. Käyttötarkoitus ja kerrosten lukumäärä muuttuvat nykyiseen kaavaan verrattuna. Rakentamista ja sen mitoitusta on tutkittu poikkileikkauksilla, aluejulkisivuilla ja 3d-mallitutkimuksilla, jotka perustuvat lähiympäristön korkomaailman vaaitustietoihin. Lähiympäristössä rakentaminen on vaihtelevaa, mutta suurimmassa osassa rakennuksista kerrosluku on 1+ ullakko, 1 ½ tai 2 kerrosta. Sepänkadulla on rakennuksia, jotka käytännössä vastaavat kolmikerroksisia rakennuksia. Alf Fagerin puisto on kirkon ja asuinrakennusten reunustama. Suunnittelualan autokatos on nykyisellään ainoa puiston vieressä sijaitseva talousrakennus. Sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamisen tälle paikalle kaavamuutos mahdollistaa aiempaa arvokkaamman toiminnon puiston vieressä. Määräysten avulla uudisrakentamista ohjataan siten, että se sopeutuu historialliseen kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen, ohjaamalla mm. kerroslukua, katon muotoa ja vesikaton korkeinta kohtaa.

Kokonaisuutena varmistetaan korkeatasoinen rakentaminen tarkoin harkituilla asemakaavamääräyksillä siten, että oleva historiallinen rakennus suojellaan ja uudisrakentaminen sovitetaan historialliseen kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Näillä tavoin vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen ovat pieniä. Samasta syystä vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ovat erittäin vähäiset.

Asuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa olennaisesti paremmat edellytykset asumiselle suunnittelualueella. Rakennusalat pienentyvät ja ovat siten paremmin asumiselle soveltuvia.

Rakentamisella Alf Fagerin puiston viereisellä rakennusalalla on vain vähäisiä vaikutuksia naapurirakennuksen ulkorakennukseen ja sen ikkunaan ullakolla. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan naapurirakennus ja sen ikkuna huomioidaan asemakaavaehdotuksessa paremmin, mm. vesikattoa koskevan määräyksen ja rakennusalan rajoittamisen ansiosta. Ikkuna on ollut rakentamisen peittäämä suurimman osan 1900-lukua.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa liiketoimintaa, toimistotiloja ja asumista. Vähintään 10% kerrosalasta tulee käyttää liike- tai toimistotiloihin, mikä turvaa näiden toimintojen sijoittumista korttelialueelle tavalla jota voimassa oleva asemakaava ei tee.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee keskellä olemassa olevaa kaupunkirakennetta, ja vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin pienet. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia katuverkkoon. Tonttiliittymä ohjataan ensisijaisesti Isolle Kirkkokadulle, mutta liittymä Sepänkadulta voi tulla mahdolliseksi jos tontti jaetaan. Ajoliittymät Isolta Kirkkokadulta ja Sepänkadulta vastaavat tilannetta nykyään. Liikennemäärät eivät kasva voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Pysäköinti ja sen mitoitus vastaa vanhan kaupungin mitoitusta ja vastikään hyväksytyjä asemakaavamuutoksia alueella. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille eivätkä vaikuta pysäköintiratkaisuihin kaduilla ja toreilla.

Tekniset palvelut

Suunnittelualue voidaan liittää olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Raaseporin Energian sähkökeskus Sepänkadulla siirretään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Asemakaavan muutoksessa muodostuu kokonaisuus, joka parantaa asumisen edellytyksiä. Kiinteistölle muodostetaan pihatiloja, jotka mahdollistavat leikin ja ulko-oleskelun. Muilta osin Tammisaaren keskustan virkistysmahdollisuudet löytyvät kävelyetäisyydellä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaitat

Asemakaavan muutos ei aiheuta ympäristöhaittoja alueella tai sen läheisyydessä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, ympäristöolosuhteet

Suunnittelualue on olemassa olevaa kaupunkirakennetta kokonaisuudessaan, ja 78% kiinteistöistä on ollut rakennettu. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Asemakaavamuutoksen myötä osa korttelialueesta osoitetaan istutettavaksi alueeksi, mitä voidaan pitää myönteisenä vaikutuksena ympäristölle.

Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Ei vaikutuksia.

Luonnonsuojelu ja luonnonympäristö

Asemakaavamuutos ei vaikuta luonnonsuojeluun.

Asemakaavamuutos mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa korkeampaa rakentamista Alf Fagerin puiston laidalla. Puiston puolella lähellä tontinrajaa sijaitsee vaahtera johon asemakaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan. Vaahterasta on tehty kuntotarkistus, jonka yhteydessä myös rakentamisen vaikutus puuhun on arvioitu ja jossa vaahteran suojaamiselle rakentamisen aikana on annettu ohjeita. Vaahtera saatetaan silti joutua kaatamaan asemakaavan toteuttamisen seurauksena, mikä tarkoittaa lievää vaikutusta puistoon. Vaikutukset voidaan paremmin arvioida vasta uudisrakentamisen kaivuutöiden ja/ tai arkeologisten tutkimusten yhteydessä. Kuntotarkistus löytyy asemakaavamuutoksen taustaineistona.

5.4.4 Muut vaikutukset

Liikenneturvallisuus

Suunnittelualue sijaitsee keskellä olemassa olevaa kaupunkirakennetta eikä edellytä muutoksia katuverkkoon. Suunniteltu rakentaminen ei lisää liikenteen määrää suhteessa aikaisempaan toimintaan tai voimassa olevaan asemakaavaan.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavan muutos mahdollistaa hyvät ja laadukkaat asumisolosuhteet Tammisaaren ydinkeskustassa, sekä julkisten että yksityisten palveluiden ja liiketoimintojen läheisyydessä. Asemakaavamuutoksen myötä asumisen mahdollisuudet Tammisaaren keskustassa paranevat.

Arkeologisten koekaivausten yhteydessä 2023 ilmeni, että osa kiinteistön maaperästä autokatoksen läheisyydessä koostuu rakennusjätteestä, todennäköisesti seurauksena 1990-

luvun laajasta muutos- ja uudisrakentamisesta. Maaperä tutkitaan tarkemmin ja puhdistetaan asemakaavan toteuttamisen yhteydessä. Tällä on myönteinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualue on osaa kiinteätä muinaijäännostä. Osalla alueella voi löytyä säilyneitä kulttuurikerroksia johon asemakaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan. Kaavoitusprosessin aikana järjestettiin muinaismuistolain §13 mukainen viranomaisneuvottelu, koskien suunnittelualueen arkeologisia kysymyksiä ja kiinteitä muinaijäännostä.

Viranomaisneuvottelun yhteydessä todettiin, että muinaijäännostä voidaan kajota, edellyttäen että riittävät arkeologiset tutkimukset on tehty. Asemakaava sisältää erillisen sm-1 määräyksen, joka koskee muinaijäännostä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakentaminen asemakaavan toteuttamisen yhteydessä voi aiheuttaa joitakin tilapäisiä häiriötä ympäristössä. Rakentamisen jälkeen ei ole riskejä, että toiminnasta muodostuisi häiriötekijä ympäristössä, etenkin kun osoitetut toiminnot ovat samat kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Katso liite 2. Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Kiinteistönomistaja on antanut laatia viitesuunnitelman, joka havainnollistaa asemakaavan mahdollistavaa rakentamista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaavoituskonsultti

MNy Arkitekter Ab

Pohjoinen Rantakatu 19, 10600 Tammisaari

Kaavoituskonsultti, Arkkitehti Mathias Nyström

puh. 0400 166395

mathias.nystrom(at)mnyark.fi

Konsultoiva kaavasuunnittelija, Arkitekt Mikael Ström

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusinsinööri Niclas Skog

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

puh. 019 289 3840

niclas.skog(at)raseborg.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37,

10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi

Bilaga 1, illustrationer
Liite 1, havainnekuvat



Bilaga 2, plankarta och bestämmelser Liite 2, kaavakartta ja määräykset

Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta

22.12.2022

skala
mittakaava
1:500

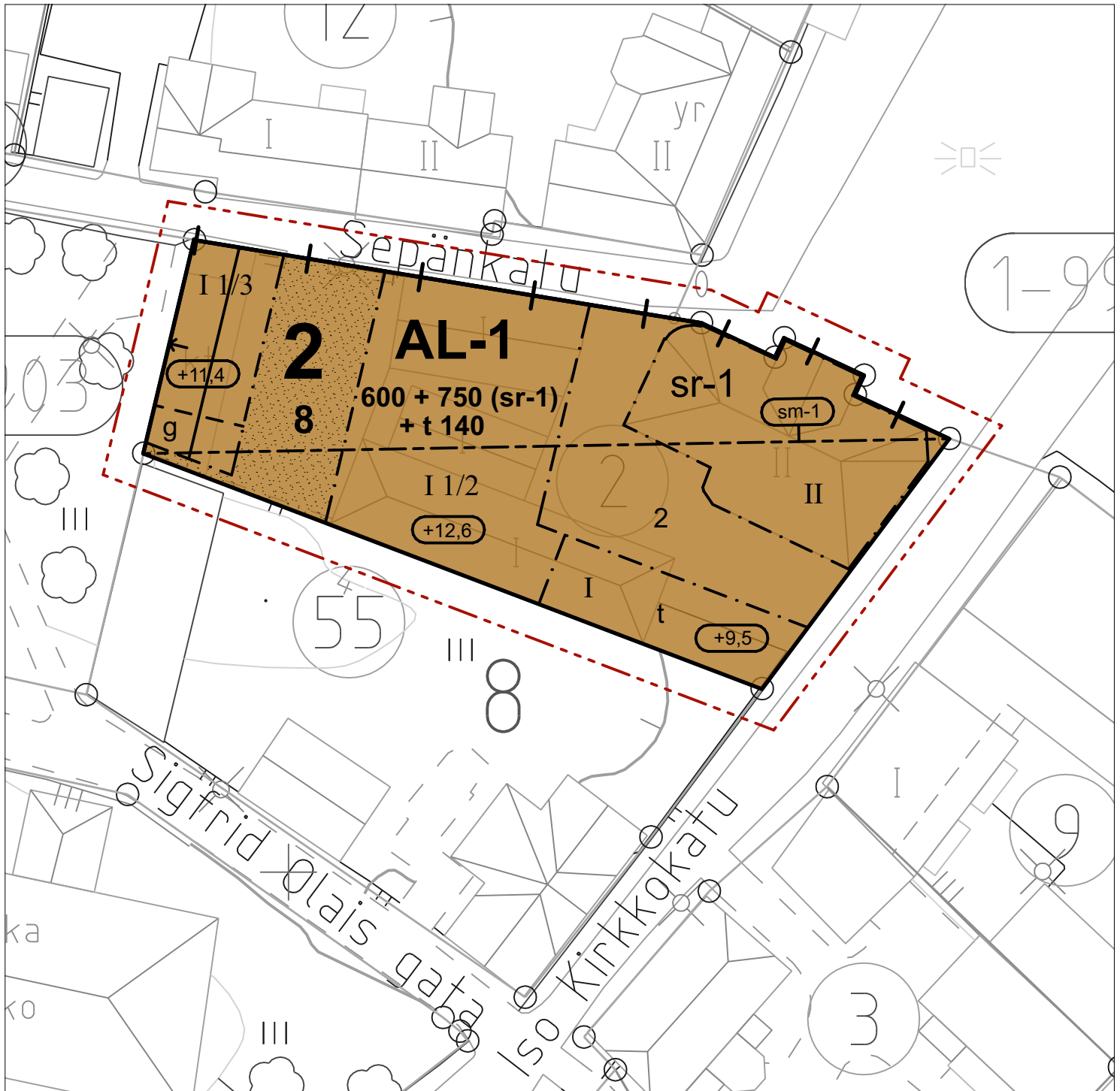
koord.system
koord.järj.
ETRS-GK24FIN

höjdsystem
kork.järj.
N2000

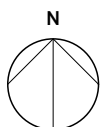
Baskartan för planläggning fyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaava pohjakartalle
asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungigeodeetti

PENTTI VILJANMAA



0 10 20 30 40

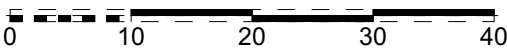


RASEBORG

STORA KYRKO GATAN 20
ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLAN NUMMER 7001

Planområdet berör:
Stadsdel 2, kvarter 8, tomt 2.



Skala 1:500

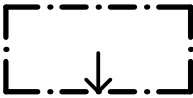
PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med öväsén, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.



Byggnadsyta.



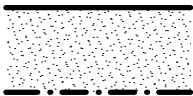
Pilen anger den den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.



Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ungefärlig del av område där taket bör vara valmat tak. Takets lutning mot söder får ej överstiga 35°.



Del av område som bör utformas som planterad innergård och där vyn mot kyrkan bör bevaras. På området får placeras lek- och utevistelsefunktioner för fastighetens behov.

Planteringarna bör planeras så att de passar in i gamla stans miljö.



Stadsdels- eller kommunalgräns.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Riktgivande gräns för område eller delområde.



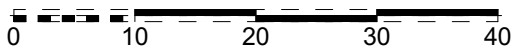
Linje som anger takåsens huvudsakliga riktning.

RAASEPORI

ISO KIRKKOKATU 20
ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVANUMERO 7001

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosa 2, kortteli 8, tontti 2.



Mittakaava 1:500

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

Asuin- liike-, ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°.

Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja.

Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.

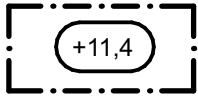
Kaupunginosan tai kunnanosan raja.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin-, korttelinosan ja alueraja.

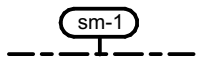
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Rakennuksen pääasiallista harjansuuntaa osoittava viiva.



Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Del av fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att schakta, övertäcka, förändra, skada eller på annat sätt röra området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) bör höras gällande planer som berör eller anknyter till området.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausuntoa.

I enlighet med myndighetssamråd som hållits enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objektet avlägsnas när planen förverkligas, förutsatt att tillräckliga arkeologiska undersökningar av objektet har genomförts.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä, edellyttäen että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

2

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan numero.

8

Kvartersnummer.

Korttelin numero.

2

Tomtnummer.

Tontin numero.

**600 + 750 (sr-1)
+ t 140**

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Talseriens första tal anger den för nybyggnad av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan.

Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun uudisrakentamisen kerrosalan.

Talseriens andra tal anger den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan i sr-1 byggnad.

Lukusarjan toinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun kerrosalan sr-1 rakennuksessa.

Talseriens tredje tal anger den för ekonomitrymmen tillåtna våningsytan i kvadratmeter. Minst 80% av våningsytan bör placeras på byggnadsyta anvisad för ekonomibyggnader.

Lukusarjan kolmas luku osoittaa talusrakennuksille sallitun kerrosalan. Vähintään 80% kerrosalasta tulee sijoittaa talusrakennuksille osoitetulle rakennusalalle.

Minst 10% av den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan bör användas för kontors- eller affärsverksamhet. Kontors- och affärslokaler ska huvudsakligen placeras i gatuplan intill Rådhusorget.

Vähintään 10% asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto- tai liiketiloihin. Toimisto- ja liiketilat tulee pääosin sijoittaa katutasokerrokseen Raatihuoneentorin laidalla.

II

Romersk siffra anger högsta tillåtna våningsantal i byggnad eller del därav.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I 1/2

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens första våning man får använda i andra våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta toisessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

sr-1

Byggnad som skall skyddas.

Suojeltava rakennus.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras. Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertakets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkivallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

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

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

I källarvåningen får placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, oberoende av anvisat antal våningar.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området tillhör byggd kulturmiljö av riksintresse i sin helhet: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY-2009).

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkt byggnad, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt nog.

Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö. Nybyggnadernas stomdjup ska vara högst 10 m.

Nybyggnaders huvudsakliga fasadmateriäl bör vara trä. Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör takformen huvudsakligen vara sadeltak eller valmat tak och täckmaterialet maskinfalsad plåt. Nybyggnaders taklutning bör huvudsakligen följa taklutningar som är vedertagna på Gamla Stans område.

På byggnaders taksida mot gata eller park får inte placeras taklyktor. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg-, och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden.

Terrasser, tak och konstruktioner bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintliga byggnader och placeras så att de inte framträder i gatubilden.

Fönster i fasad mot park bör placeras minst 110 cm från markytan. Fasad mot gata får inte ge ett slutet intryck.

Förstukvistar, vindfång, takförsedda trappor och andra med dessa jämförbara små utbyggnader i 1 våning mot gård får byggas utanför byggnadsytan, både i samband med nybyggnads- och ombyggnadsverksamhet. Den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för dessa får vara högst 1/10 av byggnadens våningsyta.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och till bostäderna hörande förråd, samt med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tomter bör inhägnas mot allmänt område med enhetliga och slutna plank, vars medelhöjd är 160-180cm. Öppningarna i planken bör i allmänhet förses med slutna portar i trä. Plank och portar målas med täckfärg.

Då man bygger på gräns mot granntomt bör gränsväggen mot granntomten utformas arkitektoniskt. I gränsväggen mot söder får ej placeras fönster.

På AL-1 kvartersområdet kan göras en separat tomtindelning.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY-2009).

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

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Uudisrakennusten runkosyvyyks tulee olla korkeintaan 10 m.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennettavissa uudis- tai lisärakennuksia ja siipiä tulee kattomuodon pääosin olla satula- tai aumakatto ja katemateriaalin konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten kattokulman tulee pääasiassa noudattaa Vanhan Kaupungin alueella vallitsevia kattokulmia.

Rakennusten kadun- ja puistonpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Terassit, katokset ja rakennelmat tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa.

Ikkunat julkisivussa puistoon päin tulee sijoittaa vähintään 110 cm maanpinnasta mitattuna. Julkisivu kadun suuntaan ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjaus- rakentamisessa. Rakennusalan ylittävät kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontit on aidattava yleisiä alueita vastaan yhtenäisellä umpinaisella lauta-aidalla, jonka keskimääräinen korkeus on 160-180cm. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla. Aidat ja portit on maalattava peittomaalilla.

Naapurin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä arkkitehtonisesti. Rajaseinään kohti etelää ei saa sijoittaa ikkunoita.

AL-1 korttelialueella voidaan tehdä erillinen tontinjako.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE AVFALLSHANTERING

AL-1 kvartersområdets avfallshantering bör skötas centraliserat och oberoende av tomtindelning. Avfallshanteringen bör placeras på byggnadyta anvisad för ekonomibyggnader, fast i tomtgränsen mot Stora Kyrkogatan.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE BRANDSÄKERHET

Skyldigheten att bygga brandmur kan ersättas av tillräcklig brandsektionering. I det fall bör byggnaderna planeras så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa metoder.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE PARKERING

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats / 150m² bostadsvåningsyta, eller minst 1 bilplats per bostad i nybyggnader
- 0,5 bilplats/ 150m² bostadsvåningsyta, eller minst 0,5 bilplatser per bostad i sr-1 byggnad.
- 0,5 bilplats / 150m² våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen, eller minst en bilplats per kontors- och affärslokal.

Bilplatserna ska placeras på AL-1 kvartersområdet anvisade byggnadsytor i biltak eller garage. Biltak eller garage får ej öppnas mot gata, park eller torg.

I samband med eventuell tomtindelning får bilplatserna placeras oberoende av tomtgräns.

Infart till parkering bör i första hand ske från Stora Kyrkogatan.

JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AL-1 korttelialueen jätehuolto tulee hoitaa keskitetysti ja tonttijaosta riippumatta. Jätehuolto tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalueelle, Ison Kirkkokadun tontinrajaan kiinni.

PALOTURVALLISUUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla. Tällöin rakennukset tulee suunnitella siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka / 150m² asuinkerrosalaa, tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti uudisrakentamisessa
- 0,5 autopaikka/ 150m² asuinkerrosalaa, tai vähintään 0,5 autopaikka asuntoa kohti sr-1 rakennuksessa
- 0,5 autopaikka / 150m² toimisto- ja liikerakennusten kerrosalaa, tai vähintään yksi autopaikka toimisto- ja liiketilaa kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa AL-1 korttelialueelle osoitetuille rakennusalueille autokatoksiin tai autotalleihin. Autokatoksia tai autotalleja ei saa avata kadun, puiston tai torin suuntaan.

Mahdollisen tonttijaon yhteydessä autopaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Ajo pysäköintiin tulee ensisijaisesti tapahtua Isolta Kirkkokadulta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.10.2023
Kaavan nimi	Iso Kirkkokatu 20		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.02.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1596	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1596

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
A yhteensä	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	750	0	67

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
A yhteensä	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
AL-1	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	750	0	67
Asemakaava	1	750	0	67
Ei-asemakaava				

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

U1 Raaseporin kaupunki, Ympäristö- ja rakennuslautakunta/ Johtava rakennustarkastaja

12.4.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §43

1. *Määräys ikkunoiden korkeudesta ja muotoilusta puiston suuntaan olisi huomioitava. Puiston (Alf Fagerin puiston) puoleisten ikkunoiden vähimmäiskorkeus maasta olisi 110 cm, eli sama korkeus kuin voimassa olevan kaavan (200-2) 8 §:ssä määrätään aidalle. Näin varmistettaisiin sekä asukkaiden että puistossa oleskelevien yksityisyyden suoja. Vanhan kaupungin historiallinen luonne huomioidaan.*
2. *Kaavaluonnoksessa on mainittava, sallitaanko rakennelmia vai ei.*
3. *Kaavaluonnoksessa on osoitettava pysäköintialue.*
4. *Kaavaluonnoksessa on osoitettava talousrakennusten rakennusruutu (yhteensä 160 m²).*

Vastine

1. Kaavaluonnosvaiheessa ikkunoiden muotoiluun ei ole otettu kantaa.
2. Kaavaluonnos ei sisällä erillistä määräystä.
3. Asemakaavaluonnoksessa edellytetään, että autopaikat osoitetaan kiinteistön alueelle, ja luonnos osoittaa ohjeellisen ajoyhteyden. Tarkka sijainti voidaan ratkaista rakennusluvan yhteydessä.
4. Talousrakennusten rakennusala ei ole osoitettu asemakaavaluonnoksessa, vaan tarkoituksena on ollut, että asia voidaan ratkaista rakennussuunnittelun ja rakennusluvan yhteydessä.

Tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

1. Lisätään määräys, joka ohjaa ikkunoiden korkeutta puistoon nähden.
2. Tarkistetaan istutettavan osa-alueen määräys, jotta ulko-oleskelua ja leikkiä palvelevia rakennelmia voidaan sijoittaa alueelle.
3. Pysäköintiä koskeva määräys tarkistetaan niin että autopaikat tulee sijoittaa autokatoksiin tai autotalleihin osoitettujen rakennusalojen sisällä. Nämä eivät saa avautua kadun, puiston tai torin suuntaan.
4. Talousrakennusten rakennusoikeutta pienennetään hieman ja rakennusala osoitetaan. Tarkoituksena on kuitenkin, että pieni osa rakennusoikeudesta voidaan sijoittaa myös AL-1 korttelialueen muille rakennusaloille ilman ”t”-merkintää.

U2 Raaseporin kaupunki, Ympäristö- ja rakennuslautakunta/ Ympäristösuojeluviranomainen

12.4.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §42

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä luonto- tai maisemavaikutuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomauttamista.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

U3 Raaseporin vesi

8.3.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §8

Raaseporin vesi totesi lausunnossaan, että alue kuuluu Raaseporin veden toiminta-alueeseen, ja että alueella on kunnallistekniikka eli vesi, viemäri ja hulevesi. Kaavamuutos ei aiheuta nykyisen tekniikan siirtoa. Kiinteistön liittymispiste on Sepänkadulla.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

U3 Eteläkärjen Ympäristöterveys

6.4.2023

Terveystensuojelunäkökulmasta ei lausuttavaa.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

U4 ELY keskus

13.4.2023

ELY-keskus ilmoittaa, ettei anna lausuntoa tässä vaiheessa, mutta toteaa että kaavamääräyksiensä suojelumääräys on asianmukainen. Rakentaminen vaikuttaa sopeutuvan pienimittakaavaiseen ympäristöön ja sen kaupunkikuvalliset vaikutukset nykytilanne huomioiden ovat vähäiset.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

U5 Tammissaaren vanhakaupungin yhdistys ry.

21.3.2023

Suomenkielinen katunimi on väärin havainnekuvassa, tulisi olla Sepänkatu.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Asemakaavamuutos ei koske katua. Kyseessä on virhe havainnekuvassa. Nimi korjataan Sepänkaduksi.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

U6 Raaseporin kaupunki, Tekninen lautakunta

21.3.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §57

Ei lausuttavaa.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

U7 Uudenmaan liitto

20.4.2023 • UML dnro 223/06.02.00/2023

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

Vastine ja tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

Ei edellytä muutoksia.

U8 Länsi-Uudenmaan museo

24.4.2023 • RBG/550/12.03.03.05/2023

1. *Uudisrakentamisen vaikutus puistopuihin tulee arvioida*
2. *Uudisrakentaminen puiston vieressä – vaikutukset kaupunkikuvaan tulee arvioida*
3. *Asemakaavamääräyksiä voisi tarkentaa jotta määräykset paremmin ottaisivat rakennustavat ja kaupunkikuvaan sovittamisen huomioon (vrt. voimassa olevan kaavan §2, §4, §6)*
4. *Suuri määrä kattolyhtyjä poikkeaa rakennustavasta alueella*
5. *Rakennusten korkoja tulisi tutkia lisää*
6. *Rakennusaloja voisi rajata tarkemmin*
7. *Sisäpihojen istutuksia tulee sovittaa alueen luonteeseen*
8. *Olemassa olevien rakennusten hyötykäyttöä voisi tutkia*
9. *Kaupunkiarkeologinen muinaisjäänösalue tulee huomoida OAS:ssa, koekaivauksia tehtävä.*

Vastine

1. Rakentamisen vaikutusta puistoon ei ole tehty luonnosvaiheessa, mutta rakentamista lähimpänä sijaitseva puu on kuntotarkistettu kesällä 2023. Puu kuntotarkistettiin Eg-Trading Oy toimesta. Samassa yhteydessä arvioitiin sen edellytyksiä kasvaa suunnitellun rakentamisen jälkeen. Raportti löytyy kaavan taustaineistona ja yhteenvedona asemakaavaselostuksessa.
2. Arviointia on luonnosvaiheessa tehty viitesuunnitelman muodossa, ja tehdään edelleen kaavoitustyön yhteydessä. Vaikutuksia on tutkittu 3D-mallin, korttelijulkisivujen, korttelileikkauksen ja alueen rakennusten korkojen vaaituksen avulla.
3. Monet voimassa olevan asemakaavan määräyksistä ovat tulkinnanvaraisia ja abstrakteja. Asemakaavaluonnos sisältää konkreettisia määräyksiä (suurimmasta sallitusta korosta, kattomuodoista ja -

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- materiaaleista, julkisivumateriaaleista ja -värikysestä). Voimassa olevan kaavan kohdat §2 och §4 koskevat aiheita joita ohjataan kaupungin hallintosäännön kautta, tai jotka jo sisältyvät viranomaisten vastuisiin MRL:n ja RKY-alueen johdosta.
4. Suuri määrä kattolyhtyjä on edellytys asumisen sijoittamiselle toiseen kerrokseen jota rajaa satula- tai aumakatto. Asuinhuone tulee varustaa riittävällä päivänvalolla (1/10 huone-alasta). Kattolyhtyjien lopullinen määrä ja muoto ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Poikkeamista laissa säädetyistä päivänvalon minimimäärästä tai huonekorkeudesta asuinhuoneessa ei voida asemakaavaan sisällyttää.
 5. Ympäristön rakennusten korkoja on mitattu ja korkoja on tutkittu 3D:ssä, leikkauksissa ja julkisivupiirustuksissa. Hieman joustovaraa on jätettävä rakennussuunnittelun mahdollistamiseksi jotta välitöntä tarvetta poikkeamisille ei synny.
 6. Rakennusalat tutkitaan tarkemmin kaavoituksen edistyessä.
 7. Luonnoksessa ei ole otettu kantaa istutusten sovittamiseen alueen luonteeseen.
 8. Rakennukset on kuntotarkastettu ja todettu olevan käyttökelpottomia kokonaisuuksina. Puutteet vesikaton vesien poisjohtamisessa, toimintojen viemäroinneissa ja ilmanvaihdossa ovat johtaneet vaurioihin rakennuksissa. Tavoite on, että palomuurimainen seinä naapurin vastaisella rajalla säilytetään, mutta tämä ratkaistaan rakennussuunnittelun yhteydessä.
 9. Koekaivauksia ei ole tehty luonnosvaiheessa.

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

1. – ei edellytä muutoksia
2. Vaikutustenarviointi sisältyy asemakaavaselostukseen
3. Ehdotusvaiheessa useat määräykset on tarkistettu ja muutettu. Määräykset ovat konkreettisempia kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Ks. muut vastineet ja kaavaselostus.
4. – ei edellytä muutoksia
5. Vesikattojen ylintä sallittua korkoa on tarkistettu ehdotuksessa
6. Rakennusaloja tarkistetaan hieman. Lisätään määräys, joka koskee uudisrakennusten runkosyvyyttä (enintään 10m). Määräysten yhteisvaikutusten ansiosta rakennusala ei voi täyttää rakentamisella.
7. Lisätään määräys, joka koskee istutusten sovittamista alueen luonteeseen.
8. – ei edellytä muutoksia
9. Maininta kaupunkiarkeologisesta muinaisjäännösalueesta on lisätty OAS:iin. Arkeologisia koekaivauksia on tehty kesällä 2023. Koko suunnittelualue merkitään asemakaavassa merkinnällä sm-1: kiinteä muinaisjäännös.

U9 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

28.4.2023 • Dnr 2182/2023

1. *Rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa*
2. *Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uusien ja olemassa olevien asuinrakennusten porrashuoneiden välittömään läheisyyteen.*
3. *Asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.*
4. *Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.*

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

Vastineet

1. Lydmanin talolla (paloluokka P2) on kaksi porrasta ja poistumistietä. Raskaalla ajoneuvokalustolla rakennukseen yltää kahdesta suunnasta. Uudisrakennukset ovat paloluokkaa P3 ja poistuminen voi tapahtua omatoimisesti. Pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla voi toimia Raatihuoneentorilla, Isolla Kirkkokadulla ja Sepänkadulla.
2. Sammutusautolla rakennusten lähelle pääsee Raatihuoneentorilla, Isolta Kirkkokadulla ja Sepänkadulla. Ambulanssilla pääsee sisäpihoille rakennusten väliin.
3. Erillistä palokonsulttia on käytetty jo kaavoitusvaiheen viitesuunnittelussa.
4. Kiinteistön osoite on Iso Kirkkokatu 20 ja liittymä sijoitetaan sinne. Tontti voidaan myöhemmin ehkä jakaa, jolloin tonttien välille muodostetaan rasitteet ja yhteiskäyttösopimus.

Tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

- 1,2,4 Ei edellytä muutoksia.
3. Lisätään määräys, joka sallii palomuurin pois jättämisen.

M1 Mieli pide 1 (710-2-8-55)

8.3.2023

Kirjallinen mielipide sisältää 5 kohtaa, jotka koskevat kaavamääräysten yleistä tarkentamista, rakennusoikeuden määrää ja rakentamisen sovittamista kulttuuriympäristöön, kerroslukua, rakennusalojen ja rakennusten kokoja, rakennusalojen ja rakennusten sijoituksia ja ikkunoita tontin etelärajalla. Kohdat luetellaan erikseen alla.

1. Rakennusoikeuden määrä ja rakentamisen sovittaminen kulttuuriympäristöön

- a) *Asemakaavaluonnoksen rakentamisen määrä on hyvin suuri Vanhan Kaupungin kulttuuriympäristöön nähden.*
- b) *Rakennusoikeutta tulisi vähentää, koska muutoksen myötä kiinteistölle rakennettaisiin lähinnä asumista.*
- c) *Kiinteistöllä 710-2-8-55 on rakentamaton rakennusalue jota tulisi näyttää havainnekuvassa kokonaisuuden hahmottamiseksi*
- d) *Asemakaava-aineistosta ei ilmene miten rakentaminen olisi aiempaa paremmin kulttuuriympäristöön sovitettu.*
- e) *Voimassa olevaa asemakaavaa nähden kiinteistölle on osoitettu enemmän rakennusoikeutta ja rakennusalojen koko ja volyyymi on kasvanut.*
- f) *Nykyistä korkeampi rakennus puiston laidalla peittää näkymiä Lydmanin taloa kohti puistosta ja Pieneltä Kirkkokadulta.*

Vastine

- a) Rakentamisen määrä on kerrosalan osalta kutakuinkin sama asemakaavaluonnoksessa kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa oleva asemakaava salli koko rakennusoikeuden käyttämisen asumiseen (talousrakennusten lisäksi). Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee kaupungin tiiviisti rakennetussa ytimessä torin laidalla. Kiinteistöllä sijaitsee myös vanhan kaupungin muuhun rakenteeseen verrattuna suuri suojeltu, lähes monumentaalinen kivirakennus 1880-luvulta. Rakentamisen määrältään kiinteistö vastaa muita torin laidalla sijaitsevia kiinteistöjä, eikä ole

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- verrattavissa vanhan kaupungin Barckenin niemen puurakenteisiin osiin. Kiinteistö on poikennut vanhan kaupungin väljemmstä puurakenteisista osista jo Lydmanin talon rakentamisen ajoilta.
- b) Käyttötarkoitus ei muutu asemakaavateknisesti. Voimassa oleva asemakaava ei ohjaa kerrosalan suhdetta eri käyttötarkoitusten välillä, vaan mahdollistaa yhden käyttötarkoituksen toteuttamisen yhdessä talousrakennusten kanssa, esim. pelkästään asumisen ja talousrakennuksia. Asemakaavaluonnoksessa käyttötarkoitus pysyy samana kuin aikaisemmin, mutta tavoitteena on, että suunnitelma mahdollistaisi asumisen toteuttamisen aiempaa laadukkaammin. Asemakaavaluonnos sisältää määräyksen liike- ja toimistotilojen minimimäärästä, mikä ei lainkaan sisälly voimassa olevaan asemakaavaan.
 - c) Rakennusaloja kaava-alueen ulkopuolella ei osoiteta kaavakartassa. Pohjakartta on Raaseporin kaupungin joulukuussa 2022 laatima ja vastaa rakentamista sillä hetkellä.
 - d) Rakennusalojen pienentäminen voimassa olevan asemakaavan luvusta 1238m² luonnoksen lukuun 1115m² sekä määräys vesikaton ylimmästä kohdasta tarkoittavat jo itsessään aiempaa parempaa sovittamista kulttuuriympäristöön. Tämän lisäksi luonnos sisältää määräyksiä, jotka koskevat esim. kattomuotoa, värytystä ja pintamateriaaleja konkreettisemmin kuin voimassa oleva asemakaava, ja jotka ohjaavat rakentamista kulttuuriympäristöön paremmin sopivaksi.
 - e) Luonnoksessa kerrosala on marginaalisesti (25m²) korkeampi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusaloja on luonnoksessa pienennetty 1238m² > 1115m². Kahta rakennusala on suurennettu hieman ja yhtä pienennetty merkittävästi. Tavoitteena on tällä tavalla luoda lisää avaruutta Lydmanin talon ympärille ja ohjata rakentamista kohti kapeampia rakennusmassoja, jotka paremmin vastaavat kaupunginosan olevaa rakennuskantaa. Voimassa oleva asemakaava ei sisällä absoluuttisia korkeusrajoituksia, vaan ainoastaan määräyksiä, jotka koskevat kerrosalua. Asemakaavaluonnos sisältää määräyksiä, jotka koskevat vesikaton ylintä kohtaa ja kattomuotoa. Lydmanin talon kellariin voidaan sijoittaa nykyistä enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikä tarkoittaa, että aiempaa suurempi osa kerrosalasta voidaan varata olemassa olevalle rakennukselle. Näiden tekijöiden yhteisvaikutus tarkoittaa, että rakentamisen tilavuutta ohjataan enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa.
 - f) Nykyistä korkeammalla rakennuksella on vaikutus näkymiin puistosta Lydmanin taloa kohti, mutta puistopuilla on suurempi vaikutus näkymään.

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

- a) Kokonaiskerrosalan määrää vähennetään jonkin verran luonnosvaiheeseen (-45m²) ja voimassa olevaan asemakaavaan (-20m²) verrattuna. Lydmanin talon voimassa olevassa rakennusluvassa rakennus käyttää 683 k-m², mutta sille osoitetaan asemakaavamuutoksen myötä tätä suurempi rakennusoikeus (750 k-m²) sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen myös kellariin.
- b) – ei edellytä muutoksia
- c) Naapurikiinteistön rakentamaton rakennusala on merkitty havainnekuvaan.
- d) Asemakaavaluonnosta tarkennetaan monelta osalta ehdotusvaiheessa. Tarkennuksilla pyritään vielä yksityiskohtaisemmin ohjaamaan rakentamisen tilavuutta ja muotoja, ja siten varmistamaan rakentamisen laatu ja sopivuus vanhan kaupungin rakenteeseen. Ks myös muut vastineet ja asemakaavaselostus.
- e) Tapa millä rakennusoikeus osoitetaan on tarkistettu ja rakennusoikeutta on vähennetty voimassa olevaan asemakaavaan nähden 20k-m², ja 45m² verrattuna luonnokseen. Asemakaavaehdotuksessa rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala on pienennetty ja on nyt 1084m. Ks myös muut vastineet ja asemakaavaselostus.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- f) Vesikaton ylintä korkeusasemaa on madallettu 10 cm.

2. Talousrakennus Alf Fagerin puistoon päin; korkeus, kerrosluku ja runkosyvyys

- a) Rakennusala puiston laidalla ei tulisi muuttaa asumisen rakennusalaksi.
b) Kerrosluvun muuttaminen rakennusallalla puiston laidalla ei tulisi sallia koska tämä vaikuttaa Alf Fagerin puiston ja Sepänkadun kaupunkikuvaan, naapurirakennuksen valo-olosuhteisiin ja vähentää kirkon näkyvyyttä Sepänkadulta. Samalla se vähentää Lydmanin talon näkyvyyttä puistosta ja Pieneltä Kirkkokadulta. Naapurikiinteistön talousrakennus on kaavoitettu kahteen tasoon mutta silti matalampi kuin luonnoksen suunniteltu rakentaminen.
c) Naapurirakennuksen ullakkoikkunaan tulisi jättää 4 metrin etäisyys.
d) Puiston laidalla olevaa rakennusala ei tulisi suurentaa koska arvokas julkisivu naapurikiinteistöllä peittyisi.

Vastine

- a) Rakennusala on kirkon lisäksi ainoa rakennus puiston laidalla joka ei ole asuinrakennuksen rakennusala voimassa olevassa asemakaavassa. Naapurikiinteistön rakennus on myös pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus, vaikka se hahmottuu kaupunkikuvassa enemmän talousrakennuksena.
b) Korkeutensa osalta rakennusmassa vastaa rakennuksia puiston länsilaidalla. Naapurikiinteistön rakennuksella on voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku 1. Pääosa lähialueen rakennuksista ovat korkeampia kuin puiston laidalle suunniteltu rakennus. Korot ja rakennusmassojen dimensiot on tutkittu viitesuunnitelmassa ja rinnakkain kaavoitusprosessin kanssa. Luonnos jättää kiinteistölle rakentamattoman piha-alueen, jonka yli kirkko näkyy edelleen Sepänkadulta. Asemakaavaluonnos sisältää myös määräyksiä, jotka koskevat vesikaton ylintä kohtaa ja kattomuotoa. Tässä mielessä luonnoksessa ohjataan rakentamista yksityiskohtaisemmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa.
c) Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala ulottuu kiinteistönrajaan asti ja rakentamisen korkeutta ohjataan vain kerrosluvun kautta. Luonnoksen rakennusalat noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita kiinteistön rajaan kiinni rakentamisessa.
d) Rakennusala Alf Fagerin puiston laidalla on luonnoksessa saanut saman runkosyvyyden kuin naapurikiinteistön 710-2-8-55 rakennusala puistoon suuntaan, mikä tarkoittaa poikkimitan kasvamista n. 2 metrillä. Määräys ei pakota rakentamaan kiinni tontin etelärajaan, vaan rakentamista voidaan myös arvioida tarkoituksenmukaisuusnäkökulmasta rakennussuunnittelun yhteydessä. Naapurirakennuksen päätyikkuna pohjoiseen on huomioitu suunnittelussa ja asemakaavaluonnos ottaa tämän huomioon paremmin kuin voimassa oleva asemakaava. Päätyikkuna on myös aikaisemmin ollut enemmän tai vähemmän Lydmanin tontin rakentamisen peittämä suurimman osan 1900-lukua (ks. vanhat kartat, piirustukset ja valokuvat asemakaavaselostuksessa).

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

- a) – ei edellytä muutoksia
b) Määräystä, joka koskee kattomuotoa (g) tarkennetaan lisäämällä enimmäiskaltevuus aumakaton. Vesikaton ylintä kohtaa alennetaan hieman. Lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen tontin etelärajan seinään.
c) Alf Fagerin puiston viereistä rakennusala pienennetään siten, että se on 1 m tontin etelärajasta irti. Lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen tontin etelärajan seinään.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- d) Määräystä, joka koskee kattomuotoa (g) tarkennetaan lisäämällä enimmäiskaltevuus aumakatolle. Vesikatton ylintä kohtaa alennetaan hieman. Lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen tontin etelärajan seinään.

3. Ikkuna-aukot naapurin rajalla

- a) *Ikkuna-aukoituksia ei tulisi sallia seinässä, joka on 4 m naapurikiinteistön rajaa lähempänä. Voimassa oleva asemakaava sisältää tätä koskevan määräyksen.*

Vastine

- a) Rakentaminen suunnittelualueella on paloteknisesti vaativaa ja edellyttää palomuuria tai palomuurin kaltaista rakennetta naapurikiinteistön rajalla. Ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa ikkunoita seinään jossa palo-osastointivaatimukset ovat korkeita.

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

- a) Lisätään määräys, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen etelärajan seinään.

4. Rakennusten sijoittaminen tontinrajoille

- a) *Uudisrakennusten sijoittamista tontinrajaan kiinni ei tulisi sallia koska tämä ei mahdollista rakennusten huoltoa. Mitään muita rakennukset Alf Fagerin puiston ympärillä ei ole rakennettu kiinni toisiinsa.*

Vastine

- a) Kaavaluonnoksen rakennusalat noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita kiinteistön rajaan kiinni rakentamisessa. Määräykset eivät ole pakottavia. Rajaan kiinni rakentamista voidaan myös arvioida tarkoituksenmukaisuusnäkökulmasta rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

- a) Alf Fagerin puiston viereistä rakennusalaa pienennetään siten, että se on 1 m tontin etelärajasta irti.

5. Yksityiskohtaisempi asemakaava

- a) *Asemakaavan tulisi olla yksityiskohtaisempi kulttuuriympäristön huomioimiseksi ja jotta riittävä tilavuus ja pinta-ala jää rakentamatta.*
- b) *Rakennusaloja tulisi rajata tarkemmin, ovat nyt kokonaisuutena suurentuneet voimassa olevaan kaavaan nähden.*
- c) *Rakennusten korkeinta sallittua kohtaa tulisi ohjata kaiken uudisrakentamisen osalta.*
- d) *Rakentamisen luonnetta ohjaavia yksityiskohtaisempia määräyksiä tulisi lisätä.*
- e) *Muille alueen kiinteistöille tulisi antaa oikeus vastaavanlaisille muutoksille rakennusaloissa ja kerrosluvissa tulevaisuudessa.*

Vastine

- a) Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusaloja on luonnoksessa pienennetty $1\,238\text{ m}^2 > 1\,115\text{ m}^2$. Asemakaavaluonnoksessa tilavuutta ja korkeutta ohjataan kerrosluvun lisäksi asettamalla vesikatolle ylin sallittu korkeusasema ja määräyksellä kattomuodosta. Luonnos huomioi kulttuuriympäristön paremmin ja luo enemmän väljyyttä kiinteistölle kuin voimassa oleva asemakaava.
- b) Väite rakennusalojen suurentumisesta kokonaisuutena on virheellinen, rakennusalat ovat pienentyneet $1\,238\text{ m}^2 > 1\,115\text{ m}^2$. Tiedostaen palotekniset suunnitteluhaasteet toteutusvaiheessa, keskellä olevaa rakennusalaa ei ole rajattu kovinkaan tarkasti.
- c) Puiston laidalla olevalle rakennusalalle on määritely suurin sallittu korkeus. Muutoin luonnos noudattaa voimassa olevan asemakaavan periaatteita ja ohjaa rakentamisen korkeutta lähinnä kerrosluvun kautta. Tämän lisäksi rakentamisen tilavuutta ohjataan määräyksellä kattomuodosta.

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- d) Luonnos sisältää useita määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamista konkreettisesti, esim. määräyksiä kattomuodosta, väriyksestä ja materiaaleista.
- e) Rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala pienenee luonnoksessa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Huomioiden kiinteistön ainutlaatuisen sijainnin kaupunkirakenteessa, sen aiemman rakentamisen, lähtökohtaisesti muusta vanhan kaupungin rakentamisesta poikkeavan tilanteen ja laaditut viitesuunnitelmat ei voida katsoa, että kaavamuuotos olisi ennakkotapaus tai vaikuttaisi laajemmin vanhan kaupungin suunnitteluperiaatteisiin, sen asemakaavoitukseen tai kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuteen.

Tarkistukset asemakaavan ehdotusvaiheessa

- a) Asemakaavaluonnosta tarkennetaan monelta osalta ehdotusvaiheessa. Tarkennuksilla pyritään vielä yksityiskohtaisemmin ohjaamaan rakentamisen tilavuutta ja muotoja, ja siten varmistamaan rakentamisen laatu ja sopivuus vanhan kaupungin rakenteeseen. Lydmanin talon voimassa olevassa rakennusluvassa rakennus käyttää 683 k-m², mutta sille osoitetaan asemakaavamuutoksen myötä tätä suurempi rakennusoikeus (750 k-m²) sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen myös kellariin. Kokonaiskerrosalan määrää myös vähennetään jonkin verran luonnosvaiheeseen (-45m²) ja voimassa olevaan asemakaavaan (-20m²) verrattuna. Kaikki muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen luetellaan erikseen kaavaselostuksessa.
- b) Asemakaavaehdotuksessa keskellä olevaa rakennusalaa on rajattu tarkemmin ja rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala on tämän jälkeen 1084 m². Uudisrakennusten runkosyvyys rajoitetaan 10 metriin, mikä tarkoittaa, että koko rakennusalaa ei voi täyttää rakentamisella.
- c) Kaikki uudisrakentamisen rakennusalat varustetaan määräyksellä joka ohjaa vesikaton ylintä kohtaa.
- d) Asemakaavaluonnosta tarkennetaan monelta osalta ehdotusvaiheessa. Tarkennuksilla pyritään vielä yksityiskohtaisemmin ohjaamaan rakentamisen tilavuutta ja muotoja, ja siten varmistamaan rakentamisen laatu ja sopivuus vanhan kaupungin rakenteeseen. Kaikki muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen luetellaan erikseen kaavaselostuksessa.
- e) – ei edellytä muutoksia

M2 Mielipide 2 (710-2-8-55).

12.3.2023

Kirjallinen mielipide sisältää useita kohtia. Mielipide koskee kaavan yleistä merkitystä ja kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta Vanhan kaupungin alueella, tavoitteiden avaamista ja laajempaa kuvaa siitä mitä Vanhan kaupungin kehittämisessä voidaan tulevaisuudessa nähdä. Näiden lisäksi mielipiteessä otetaan kantaa rakennusalueiden sijainteihin tonttirajoihin nähden, määräysten tarkentamiseen, kerroslukuihin ja harjakorkeuksiin.

1. Yleisesti kaavahankkeen tavoitteista ja vaikutusten arvioinnista

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- a) *Asemakaavan tavoitteita tulisi avata enemmän koska kaava tulee vaikuttamaan epäsuorasti Vanhan Kaupungin kaavoitukseen. Asemakaava antaa kuvan siitä mitä Vanhan kaupungin kehittämisessä voidaan tulevaisuudessa nähdä.*
- b) *Asemakaavan merkitys alueen kiinteistönomistajien yhdenvertaisuutta ajatellen.*
- c) *Asemakaavamuutoksen luonnos tarkoittaa, että vastaavanlaiset, kiinteistökohtaiset muutoksia koskien kerroslujuja, rakennusaloja, käyttötarkoituksen muutoksia voivat tulla ajankohtaisiksi muilla kiinteistöillä.*
- d) *Kaavaluonnos ei itsessään takaa viitesuunnitelman arkkitehtonisen laadun toteutumista.*

Vastine

a,b,c,d) Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee kaupungin tiiviisti rakennetussa ytimessä torin laidalla. Kiinteistöllä sijaitsee myös vanhan kaupungin muuhun rakenteeseen verrattuna suuri suojeltu, lähes monumentaalinen kivirakennus 1880-luvulta. Rakentamisen määrältään kiinteistö vastaa muita torin laidalla sijaitsevia kiinteistöjä, eikä ole verrattavissa vanhan kaupungin Barckenin niemen etelä- / lounaisosan puurakenteisiin osiin. Kiinteistö on poikennut Vanhan Kaupungin väljemmistä puurakenteisista osista jo Lydmanin talon rakentamisen ajoilta.

Kaavaselostuksessa avataan kiinteistön historiaa sekä tavoitteita ja kaavamuutoksen vaikutuksia laajemmin.

Laaditut viitesuunnitelmat selkeästi osoittavat, että rakentamisen määrä on sijaintiin nähden hyvin sovitettavissa kaupunkirakenteeseen myös laajemmin tarkasteltuna. Kaavaluonnoksessa rakentamisen määrä vastaa voimassa olevan asemakaavan rakentamisen määrää, joka tosiasiallisesti on pienempi kuin paikalle toteutuneen päivittäistavarakaupan laajuus. Lydmanin taloon voidaan sen tilavuuteen tai ulkoiseen hahmoon kajoamatta sijoittaa enemmän kerrosalaa kuin mitä rakennuksessa tänä päivänä käytetään. Tällä on olennainen merkitys kun arvioidaan rakentamisen tilavuutta/määrää kiinteistöllä ja sen vaikutusta kaupunkikuvaan.

Huomioiden kiinteistön ainutlaatuisen sijainnin kaupunkirakenteessa, sen aiemman rakentamisen, lähtökohtaisesti muusta vanhan kaupungin rakentamisesta poikkeavan tilanteen ja laaditut viitesuunnitelmat ei voida katsoa, että kaavamuutos olisi ennakkotapaus tai vaikuttaisi laajemmin Vanhan Kaupungin suunnitteluperiaatteisiin, sen asemakaavoitukseen tai kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuteen. Lähes muuttumattomana pysyvä rakennusoikeus tarkoittaa, ettei asemakaavamuutos anna etua kiinteistönomistajalle voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Tammisaaren keskustan RKY-alueella on viime vuosina mm. laadittu vanhan kaupungintalon ja vanhan saunan asemakaavamuutokset, joissa käyttötarkoitukset ovat muuttuneet merkittävästi. Ajankohtaisessa asemakaavamuutoksessa kiinteistön käyttötarkoitus ei kuitenkaan muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Asemakaavaluonnokseen on sisällytetty useita viitesuunnitelman arkkitehtonisia ratkaisuja. Rakentamiseen kiinteistöllä vaikuttaa asemakaavan lisäksi myös esim. paloturvallisuutta koskeva lainsäädäntö. Ei ole tarkoituksenmukaista asemakaavassa ohjata sellaista mitä muuta kautta jo ohjataan.

Tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

a,b,c,) Kaavaselostuksessa avataan kiinteistön historiaa sekä tavoitteita ja kaavamuutoksen vaikutuksia laajemmin.

- d) Asemakaavaluonnosta tarkennetaan monelta osalta ehdotusvaiheessa. Tarkennuksilla pyritään vielä yksityiskohtaisemmin ohjaamaan rakentamisen volyymiä ja muotoja, ja siten varmistamaan rakentamisen laatu ja sopivuus vanhan kaupungin rakenteeseen. Lydmanin talon voimassa olevassa rakennusluvassa rakennus käyttää 683 k-m², mutta sille osoitetaan asemakaavamuutoksen myötä tätä

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

suurempi rakennusoikeus (750 k-m²) sallimalla pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen myös kellariin. Kokonaiskerrosalan määrää myös vähennetään jonkin verran luonnosvaiheeseen (-45m²) ja voimassa olevaan asemakaavaan (-20m²) verrattuna. Muutokset luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen luetellaan erikseen kaavaselostuksessa.

2. Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennuspaikat ja tarkentavat merkinnät

- a) *Rakennuspaikan puiston laidalla ei tulisi rajautua kiinni oman kiinteistömme rajaan.*
- b) *Olisi perusteltua, että myös suuremman uudisrakennuksen rakennuspaikalle määritettäisiin kaavassa tarkemmin viitesuunnitelman keskeisiä piirteitä ja arkkitehtonisia ratkaisuja.*

Vastine

- a) Kaavaluonnoksen rakennusalat noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita kiinteistön rajaan kiinni rakentamisessa. Määräykset eivät ole pakottavia. Rajaan kiinni rakentamista voidaan myös arvioida tarkoituksenmukaisuusnäkökulmasta rakennussuunnittelun yhteydessä.
- b) Kaavaluonnoksessa tontin keskellä oleva rakennusala on muita väljemmin mitoitettu. Tällä on haluttu luoda hieman joustovaraa rakennussuunnitteluun. Kiinteistöön ja suunniteltuun rakentamiseen vaikuttaa kulttuuriympäristön lisäksi mm. paloturvallisuuden asettamat tiukat reunaehdot ja vähimmäisetäisyydet naapurikiinteistön ja kadun suuntaan sekä samalla tontilla sijaitseviin rakennuksiin. Asemakaavasta riippumattoman lainsäädännön ja eri asemakaavamääräysten yhteisvaikutusten ansiosta rakentaminen kiinteistöllä on tarkasti ohjattua.

Tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

- a) Alf Fagerin puiston viereistä rakennusala pienennetään, jotta se on 1 m tontin etelärajasta irti.
- b) Asemakaavaehdotukseen on sisällytetty useita viitesuunnitelman arkkitehtonisia ratkaisuja. Keski alueen rakennusaluetta pienennetään jonkin verran ja rakennusten runkosyvyudeksi asetetaan enimmäismitta 10 m. Samalla rakennusalueelle annetaan määräys ylimmästä vesikaton korkeudesta, joka on n. 0,5 m matalampi kuin nykyisen paikalla olevan rakennuksen vesikaton ylin korkeus.

3. Kaavaluonnoksessa esitetyt kerrosluvut ja vesikaton harjakorkeudet

- a) *Kerrosluvuista määrätään asemakaavaluonnoksessa voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavalla tavalla.*
- b) *Puiston laidalla olevan rakennuksen vesikaton korkeinta kohtaa on määritelty +11,5 metriin, mutta korkeus viitesuunnitelmassa on ollut + 10,87.*
- c) *Kaikille rakennusaloille tulisi määrätä vesikaton korkein sallittu kohta.*
- d) *Kaavaselostuksessa voitaisiin havainnollistaa tarkemmin viitesuunnitelman eri osien korkotasoja suhteessa naapurikiinteistön rakennuksiin ja pihan korkotasoihin alueleikkauksien tai -julkisivujen avulla. Palomuurin korkeus ei tulisi ylittää nykyisen korkoa.*

Vastine

Lausunnot, mielipiteet ja vastineet 10.10.2023

- a) Poikkeavuudet kaavaluonnoksen ja voimassa olevan asemakaavan välillä ovat tarkoituksellisia. Ilmoittamalla kerrosluku eri tavalla on haluttu selkeämmin tuoda esille muutos suhteessa aiempaan.
- b) Vesikaton ylintä kohtaa koskeva määräys on annettu määräävänä, ja siksi siihen on sisäänrakennettu hieman liikkumavaraa viitesuunnitelman luonnoksiin verrattuna. Korkeusasemia tutkitaan edelleen kaavoitusprosessin aikana.
- c) Vesikaton korkeimmasta sallitusta kohdasta on määrätty puiston laidalla olevalla rakennusalalla. Muutoin luonnos noudattaa voimassa olevan asemakaavan periaatteita ja ohjaa rakentamisen korkeutta lähinnä kerrosluvun kautta. Tämän lisäksi rakentamisen tilavuutta ohjataan määräyksellä kattomuodosta.
- d) Alueen korkoja on vaaitettu ja tutkittu leikkausten, korttelijulkisivujen ja 3D mallitutkielmien kautta, ja tutkitaan lisää kaavoitusprosessin aikana. Osa palomuurista voi vaatia korottamista, osa voitaisiin madaltaa. Tarkkaa korkoa palomuurille on mahdotonta määrittää ilman hyvin tarkkaa rakennussuunnittelua. Tarkoituksena on säilyttää oleva palomuuuri.

Tarkistukset asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa

- a) Tapa millä kerroslukumäärää merkitään muutetaan vastaamaan voimassa olevan asemakaavan vastaavaa.
- b) Puiston vieressä olevan rakennusalan vesikaton korkeinta kohtaa madalletaan hieman.
- c) Kaikki uudisrakentamisen rakennusalat varustetaan määräyksellä joka ohjaa vesikaton ylintä kohtaa.
- d) Asemakaavaselostukseen on sisällytetty aineistoa viitesuunnitelmasta. Korkeuksia on tutkittu edelleen leikkausten ja 3D-mallitutkielmien kautta.