



**RAASEPORI, TAMMISAAREN ALUE,  
DRAGSVIKSTRANDEN, DRAGSVIKINRANTA**

**ASEMAKAAVA  
EHDOTUS**

**SELOSTUS**  
5.10.2011

## SISÄLTÖ

•	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	4
1.2	Perus- ja tunnistetiedot .....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1	Asemakaavan laatimisen tarkoitus .....	4
2.2	Kaavoitusprosessin vaiheet .....	5
2.3	Kaavoitustilanne.....	5
2.4	Asemakaava .....	5
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2	Luonnonympäristö .....	6
3.2.1	Luonnonympäristön yleiskuvaus .....	6
3.2.2	Luontoarvot.....	8
3.2.3	Maaperä ja pohjavedet .....	9
3.3	Rakennettu ympäristö .....	10
3.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
3.3.2	Muu rakennettu ympäristö .....	10
3.3.3	Palvelut.....	11
3.3.4	Liikenne .....	11
3.3.5	Virkistys .....	12
3.3.6	Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
3.3.7	Maanomistus .....	12
3.4	Suunnittelutilanne .....	13
3.4.1	Maakuntakaava .....	13
3.4.2	Yleiskaava.....	14
3.4.3	Rakennusjärjestys.....	15
3.4.4	Pohjakartta .....	15
3.4.5	Selvitykset.....	15
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.2	Suunnitteluvaiheet.....	15
4.2.1	Tutkitut vaihtoehdot.....	15
4.2.2	Asemakaavaluonnos.....	16
4.2.3	Asemakaavaehdotus.....	16
4.2.4	Asemakaavan hyväksyminen .....	16
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>16</b>

5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.1.1	Liikennetkaisu ja pysäköinti .....	16
5.1.2	Asuinkorttelit .....	17
5.2	Mitoitus .....	17
5.3	Aluevaraukset.....	17
5.3.1	Korttelialueet.....	17
5.3.2	Muut alueet .....	18
5.4	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. ....	19
5.5	Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	19
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>20</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
6.3	Vaikutukset pohjaveteen .....	22
6.3.1	Maanalaiset rakenteet pohjavesialueella.....	22
6.4	Vaikutukset talouteen.....	22
6.5	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	23
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>23</b>
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
7.2	Toteutuksen seuranta.....	23

### **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

LIITE 1 Asemakaavan tilastolomake

LIITE 2 Asemakaavakartan pienennös merkintöineen ja määräyksineen

LIITE 3 Havainnekuva

LIITE 4 Rakennustapaohje

LIITE 5: Kaavan laatijan vastineet hankkeesta saatuihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin

### **Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Dragsvikin rakennetun alueen alueinventointiraportti, Pöyry Finland Oy, 2008
- Luontoselvitys, Pöyry Finland Oy
- Kasvillisuusinventointi, Yrkeshöskolan Novia, 2009
- Lintuinventointi, Johan Ekroos, 2010
- Pohjavesiolosuhteiden selvitys, Pöyry Finland Oy, 2008
- Pilaantuneiden maiden selvitys, Pöyry Finland Oy, 2008
- Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2008
- Maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy, 2008
- Infraselvitys kaavoitusta varten, Pöyry Finland Oy, 2011
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus / Dragsvik rakennus 62, Suomen sisäilmaston mittauspalvelu Oy, 2011
- Luontoselvityksen tarkennus, Pöyry Finland Oy, 2011

- **PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, noin kolme kilometriä Tammisaaren keskustasta itään. Suunnittelualue muodostuu Hangontien ja rannan väliin jäävästä alueesta: Kruunuasunnot Oy:n omistamasta rantavyöhykkeen asuinalueesta sekä osasta Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimasta Uudenmaan Prikaatin Dragsvikin varuskunta-alueesta.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

## 1.2 Perus- ja tunnistetiedot

Alue:	Dragsvikstranden, Dragsvikinranta
Kaupunki:	Raaseporin kaupunki
Kunnanosa:	Tammisaari
Kiinteistöt:	835-403-1-4, neljä kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaa määräalaa
Kaava:	Asemakaava

Yhteystiedot:

Raaseporin kaupunki, kaavoitusyksikkö:

Torikatu 8, 10300 KARJAA

Kaavan laatija:

Pöyry Finland Oy, arkkitehti Laura Hietakorpi

**Vireilletulo:**

Vireilletulosta (kh 18.5.2009 § 288) on ilmoitettu kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla ja paikallislehdissä.

Asemakaavan käsittely ja hyväksyminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta \_\_.\_\_.2010

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2010

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2010

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Asemakaavan laatimisen tarkoitus

Alueelle on tarkoitus toteuttaa yhdyskuntarakennetta täydentävää asuinrakentamista, joka sijoittuu varuskunnalta vapautuvalle alueelle. Alue sijaitsee varuskunnan kasarmialueen ja rannan välissä, alueen länsipuolella sijaitsee HUS:in Tammiharjun sairaala-alue. Nykyiset

rakennukset on tarkoitus säilyttää, mikäli ne siihen kuntonsa ja olosuhteidensa puolesta soveltuvat. Uudisrakentaminen on tarkoitus järjestää siten, että se täydentää olemassa olevaa rakennetta. Keskeisenä tavoitteena on säilyttää varuskunnan toiminnan edellytykset.

Asemakaavoituksen lähtökohtina ovat alueelle laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 17.1.2006 sekä alueelle laadittu Dragsvik – Tammiharjun puitesuunnitelma, joka valmistui maaliskuussa 2009.

Puitesuunnitelmassa alueen korttelirakenne on järjestetty varuskunnan ruutukorttelirakennetta vastaavasti. Puitesuunnitelmassa on esitetty varuskunta-alueen eteläpuolelle asuinkerrostaloja ja ranta-alueelle pientaloasumista sekä rantaraitti.

## 2.2 Kaavoitusprosessin vaiheet

Alueen maanomistajien, Kruunuasunnot Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen, aloitteesta on käynnistetty asemakaavan laatiminen Dragsvikinrannan alueella, Uudenmaan prikaatin varuskunta-alueen eteläpuoleisella kaavoittamattomalla alueella. Kaavoitus on aloitettu syksyllä 2009. Raaseporin kaupunginhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä Dragsvikin alueella 24.8.2009.

Asemakaavaluonnokseen liittyvä valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 29.10. – 30.11.2010.

Asemakaavaa on käsitelty hanketta varten perustetussa työryhmässä, johon kuuluvat Raaseporin kaupungin, Senaatti-Kiinteistöjen, Kruunuasunnot Oy:n, Dragsvikin varuskunnan sekä HUS-kiinteistöjen edustajat.

## 2.3 Kaavoitustilanne

Alueella ei tällä hetkellä ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Alueella on voimassa Tammisaaren kaupunginhallituksen hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), jolla ympäristö säilytetään (/s). Rannan alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jolla ympäristö säilytetään(/s).

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jossa alue on osoitettu puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi.

Aluetta koskevat 26.11.2001 hyväksytyt ja 1.3.2009 tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka edellyttävät mm. maanpuolustuksen tarpeiden huomioimista ja riittävien alueellisten edellytysten turvaamista varuskunnille, asunto- ja työpaikkarakentamisessa riittävän tonttimaan turvaamista. Suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät sekä otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.

## 2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,5 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, AK/s-5) ja asuinpientalojen korttelialueet (AP-3). Lisäksi asemakaavalla muodostetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1), yleinen pysäköintialue (LP), luonnonarvoiltaan tärkeä lähivirkistysalue (VL/s-1), vesialuetta (W) sekä niihin liittyvät katualueet. Asemakaavassa on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (sr-1) ja ympäristöltään arvokkaat korttelipihat (AK/s-5).

Asuinkerrostalojen korttelialueille (AK, AK/s-5) on osoitettu rakennusoikeutta 24 620 k-m<sup>2</sup> josta 15 800 k-m<sup>2</sup> on uudisrakentamista. Asuinpientalojen korttelialueille (AP-3) on osoitettu rakennusoikeutta 6435 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-1) on osoitettu 475 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Raaseporintiehen sekä Dragsvikin varuskunta-alueeseen, etelässä Dragsvikinlahden rantaan, lännessä Tammiharjun sairaala-alueeseen ja idässä Dragsvikin varuskunta-alueeseen.

Kaavoitettava alue on varuskuntaan aiemmin kuulunutta pääosin rakennettua aluetta. Alueella sijaitsee 12 rakennusta, joista 11 kpl on vanhoja kasarmirakennuksia, yksi 60-luvun asuinkerrostalo sekä yksittäisiä varastorakennuksia alueen länsiosissa. Rantavyöhyke on pääosin luonnontilaista metsää ja ruovikkoa. Alue viettää loivasti kohti rantaa.

Suunnittelualueelle johtaa varuskunnan sisäinen katuyhteys. Suunnittelualan eteläosassa kulkee ulkoilureitti. Alueen kuivatus- ja hulevedet johdetaan rannan kosteikkoalueelle.

#### 3.2 Luonnonympäristö

##### 3.2.1 Luonnonympäristön yleiskuvaus

Kaava-alueen yleispiirteiden kuvaus perustuu alueelle tehtyyn luontoselvitykseen, johon sisältyi kasvillisuuden, linnuston ja perhosten yleispiirteinen kartoitus maastossa (Pöyry Environment Oy 2008). Kaava-alueen itäosaan on myöhemmin tehty kasvillisuuskartoitus (Matilainen ym. 2009) ja pesimälinnustaselvitys (Ekroos 2010). Täydennysten tiedot on otettu huomioon luontoarvojen merkittävyyden arvioinnissa (luku 2.2.2). Lisäksi biologi teki rantametsäalueelle kevätkasvilajiston kartoittamista ja luontokohteiden merkittävyyden arvioimista varten maastokäynnin 25.5.2011.

Pääosa kaava-alueesta on rakennettua kasarmialuetta, jonka rakennusten ja parkkipaikkojen ympärillä on hoidettuja piha- ja nurmialueita ja paikoin ketomaisia ja niittymäisiä kohtia. Vanhoilla kasarmi- ja linnoitusalueilla, satamissa ja ratapihoilla tavattavista ns. arkeofyyteistä alueella esiintyvät mm. harmio, tulikukka ja rohtorasti. Kasarmialueelta lounaaseen päin on puoliavointa aluetta ja entistä peltoa, jossa kasvaa nuorta lehtipuustoa ja viisi kookasta tammea (rinnankorkeuslähimitta yli 60 cm).

Kaava-alueen itäosassa on rakennetun alueen ja vesistön välissä noin 100 metriä leveänä kaistaleena tervaleppävaltaista rantametsää, jossa esiintyy melko runsaasti lehtilahopuuta. Rantaan johtava tie erottaa sen kahdeksi osa-alueeksi, ja pohjoisreunalla se rajoittuu selvärajaisesti täyttömaakynnyksen alareunaan. Tien reunoilla kasvaa laajoina kasvustoina vuohenputkea ja raunioyrttiä. Itäinen osa-alue on kostea ja rehevä ja sen valtapuina ovat kookkaat tervalepät, joita on alueella useita kymmeniä. Muita lehtipuita alueella ovat tuomi, koivu, raita, muutamat nuoret vuorijalavat sekä kuivemmalla rantatöyräällä nuoret koivut ja

harmaalepät. Aluskasvillisuuden ruohovartisia lajeja ovat mm. mesiangervo, ojakellukka, valkovoubbo, sudenmarja, hiirenporras, nokkonen, puna-ailakki, kielo, lehto- ja metsäkorte, oravanmarja, käenkaali, korpi-imarre, rönsyleinikki ja suo-orvokki. Lisäksi alueella tavataan rikkapalsamia, puna- ja mustaherukkaa, vadelmaa ja punakoisoa. Alueen läpi kulkee polku uimarannalle ja sen vierestä on virtaava vesi kuluttanut maaperää. Polun ja tien välissä on kosteikkoalue, jossa keväällä oli vettä mutta joka kuivunee kesäaikaan. Sen valtalajeja ovat korpikaisla, rentukka ja terttualpi. Myös polun itäpuolisen alueen keskiosassa on kostea ja sen reunassa on oja. Itäisen osa-alueen yläreunassa erottuu pienialaisia lähteisiä tihkupintoja, joissa kasvaa mm. kevätlinnunsilmää ja purolitukkaa.



*Kuva 2,3: Rantametsän itäosassa ovat valtapuina ovat tervalepät ja sen keskellä on kosteikkoalue.*



*Kuva 4,5: Rantametsän länsiosassa kasvaa useita vuorijalavia ja sen pohjoispuolella ryhmä kookkaita tammia.*

Läntisellä osa-alueella tien länsipuolella tietä kasvaa järeitä tervaleppiä sekä toistakymmentä puumaista vuorijalavaa. Alue on kuivempi kuin itäosa, mutta vuorijalavan esiintyminen viittaa siihen, että maaperä on ravinteikas ja juuriston ulottuvilla on liikkuvaa pohjavettä. Lounaiskulma on sekametsäisempi ja siinä kasvaa tammia ja haapoja. Kenttäkerroksen kasvipeite on puiden varjossa aukkoista. Sen lajeja ovat mm. ojakellukka, mesiangervo, nokkonen, raunioyrtti, rikkapalsami ja jättipalsami. Alueella tavataan myös punaherukkaa ja pienenä kasvustona jättitarta. Ympäri aluetta on näkyvissä rakenteiden jäännöksiä, kivi- ja tiilimurskaa, ja rannassa erottuu kosteampana ojauman ympäristö.

Kaava-alueen rantaa reunustaa tiheä ja korkea järviruokokasvusto, jossa erottuu avovesilampareita. Itäosassa on pienialainen uimarantakäytössä oleva hiekkaranta, joka on reunoilta pensoittunut. Kaava-alueen linnustossa on kulttuuriympäristöjen, lehtimetsien ja ruovikoiden lajeja. Monipuolisin linnusto on rantametsässä ja ruovikkoalueella. Kasarmialueella

on pienialaisesti perhosille sopivia ketomaisia ympäristöjä ja jalot lehtipuut tarjoavat elinympäristöä monille hyönteislajeille.



Kuva 6. Kasvillisuuskuviot kaava-alueen itäosassa Matilaisen ym. (2009) mukaan.

### 3.2.2 Luontoarvot

Kaava-alueen ulkopuolella, noin 100 metriä sen länsirajalta lounaaseen, sijaitsee valtakunnalliseen letojensuojeluohjelmaan sisältyvä Flyetin tervaleppäkorpi, joka on suojeltu yksityismaiden luonnonsuojeluna (YSA 012860) ja rajattu luonnonsuojelulain suojeltuna luontotyyppinä (LTA 010414). Kaava-alueen lähiympäristöstä ei ole tiedossa muita arvokkaita luontokohteita.

Kaava-alueen luontoarvoiltaan huomionarvoisinta aluetta on rantametsä, jossa esiintyy järeitä tervaleppiä ja vuorijalavaa (Pöyry Environment Oy 2008). Flyetin tervaleppäkorpeen verrattuna alue on pienialaisempi ja pirstoutuneempi, minkä lisäksi sen luonnontilaa ovat muuttaneet mm. maanperän tasoittaminen, koristekasvien leviäminen ja puuston harventaminen. Kasvillisuuden perusteella sitä voidaan pitää vuorijalavaa kasvavana lehtona ja kosteimmilta osiltaan lähdevaikutteisena ruohokorpena ja tervaleppäluhtana, jossa ei kuitenkaan esiinny tervaleppäkorville tyypillistä lajistoa. Matilainen ym. (2009) arvioivat alueella olevan metsälain



(10§) erityisen tärkeitä elinympäristöjä ”rehevät lehtolaikut” (kuviot 2 ja 4) ja ”ruoho- ja heinäkorvet, saniaiskorvet ja lehtokorvet” (kuvio 3). Tervaleppäluhdat ovat luokiteltu koko maassa ja Etelä-Suomessa vaarantuneiksi (VU) ja vuorijalavalehdot äärimmäisen uhanalaisiksi (CR) (Raunio ym. 2008). Vuorijalava (*Ulmus glabra*) on luonnonvaraisena esiintyessään rauhoitettu (luonnonsuojeluasetuksen liite 3a) ja valtakunnallisesti uhanalainen laji (asetuksen liite 4). Vuoden 2010 uhanalaisarvioinnissa se on luokiteltu vaarantuneeksi (VU)(Rassi ym. 2010). Rantametsäalueen ominaispiirteet on suositeltavaa säilyttää, vaikka se ei luontotyyppinä täysin luonnontilainen tai kovin edustava olekaan.

Kasarmialueen lounaispuolella kasvaa ryhmä järeitä tammia, joka Matilaisen ym. (2009) mukaan voisi olla luonnonsuojelulain (29§) suojellun luontotyyppin kriteerit täyttävä avointa maisemaa hallitseva puuryhmä. Koska puut eivät sijoitu avoimeen maisemaan, niitä ei ole tässä pidetty suojeltuna luontotyyppinä, mutta niiden säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa. Uimaranta on tehty tuomalla alueelle hiekkaa, joten sitä ei voida pitää luonnonsuojelulain (29§) suojeltuihin luontotyyppihin kuuluvana luonnontilaisena hiekkarantana.

Lintukartoituksessa vuonna 2010 (Ekroos 2010) rantaruovikossa todettiin rastaskerttusen (*Acrocephalus arundinaceus*) pesintä. Laji on vuoden 2010 uhanalaisarvioinnin mukaan vaarantunut (VU)(Rassi ym. 2010). Muista alueella todetuista huomionarvoisista lajeista nokkavarpunen, kaulushaikara ja kottarainen ovat uuden arvioinnin mukaan elinvoimaisia lajeja, samoin kuin alueella ruokailevat ja mahdollisesti pesivät pikkutikka ja harmaapäätikka. Rantametsällä ja sen edustan ruovikolla voidaan katsoa olevan linnustollisesti paikallista merkitystä. Kasarmialueelta pohjoiseen päin suuntautuva kapea aidanvieruskaistale tarjoaa paahteisten ympäristöjen perhosille sopivaa elinympäristöä (Pöyry Environment Oy 2008). Kaava-alueen jaloja lehtipuita ja kolopuita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan, sillä niillä elää monipuolinen hyönteisfauna ja ne tarjoavat pesäpaikkoja linnuille ja mahdollisesti lepakoille.

### 3.2.3 Maaperä ja pohjavedet

Alue on osa Salpausselän harjualueen rinnettä, joka viettää loivasti etelään. Alueen länsipuolella, Tammiharjun sairaalan alueella, hiekkaa esiintyy jopa 40 metrin paksuudelta noin viiden metrin paksuisen sorakerroksen päällä. Pääselänteen pohjoispuolella maaperä on vaihtelevampaa ja alueella esiintyy erityisesti moreenia sekä liejusavea. Eteläpuolella maaperän muodostavat lähinnä hienorakeiset maalajit kuten hieta, hieno hieta ja liejusavi.

Varuskunta-alueella on mahdollisesti käytetty täyttömaata tai purettujen rakennusten osia. Kohdekäyntihavaintojen perusteella etenkin pinnoittamattomien katujen ja alueen länsiosan varastorakennuksien alueella on tiiltä maassa. GTK:lta saadun tiedon mukaan (karttalehti 2014) alue koostuu pääosin hiekasta ja harjun reunamuodostumista. Ranta-alue on liejua.

Björknäsin pohjavesialue on osa I Salpausselkää ja ulottuu Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen. Pohjavesimuodostuma on tyypiltään purkava reunamuodostuma, joka rajoittuu pohjois-, lounais- ja luoteisosistaan kallioselänteisiin. Pääselänteen aines on varsinkin luoteisrinteen puolelta hyvin vettä johtavaa ja soravaltaista. Pääselänteen ulkopuolella kerrospaksuudet ovat ohuempia kuin itse pääselänteessä ja pohjavesi on lähellä maanpintaa. Pohjavesialueella on kaksi vedenottamoita: Björknäs ja Tammetti. Pohjavesialue on luokiteltu I luokan pohjavesialueeksi.

Dragsvikin rannan kaava-alueen pohjavesiolosuhteista on tietoa suhteellisen vähän. Lähes kaikki Björknäsin pohjavesialueella olevat havaintoputket sijaitsevat melko kaukana kaava-alueesta eivätkä näin ollen anna tarkkaa tietoa juuri suunnittelualueen pohjavesiolosuhteista. Lisäksi aiemmat tutkimukset keskittyvät lähinnä Karjaantien pohjoispuolelle.

Kaava-alueella ei maaperäkartan mukaan sijaitse savipeitteisiä alueita, jotka yleisesti voivat mahdollistaa ns. paineellisen pohjaveden esiintymisen. Paineellinen pohjavesi asettaisi alueen

rakentamiselle monia reunaehtoja, jotka on täytettävä pohjavesiesiintymän antoisuuden ja veden laadun säilyttämiseksi.

### 3.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Dragsvikin kasarmialue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Dragsvikin kasarmialue rakennettiin venäläisille joukoille 1911-12. Kasarmialue on toiminut enemmän majoitus- kuin puolustuspiireinä. Varuskunta-alue tarjosi majoitustilat sekä sotilaille, upseereille että palvelusväelle. Kasarmit ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Kaikkiaan rakennuksia on varuskunta-alueella kolmisenkymmentä. Kasarmialueeseen liittyy sen länsipuolella sijaitseva Tammiharjun mielisairaala, joka sijoittui 1924 aluksi venäläisten rakentamiin tiilikasarmeihin. Alueella on lisäksi mm. joukko henkilökunnan asuinrakennuksia 1940- ja 1950-luvuilta.

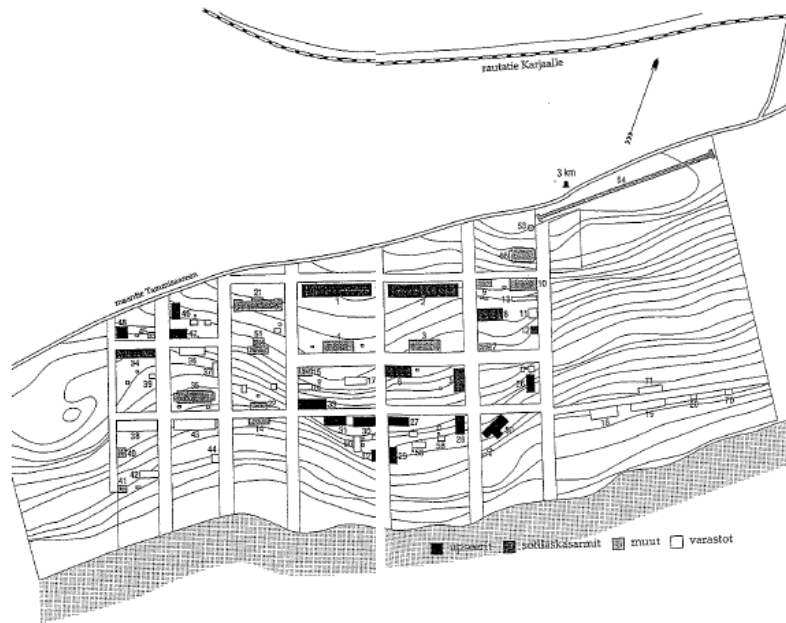
Dragsvikissa on tunnistettavissa piirteitä sekä ruutukaava- että puutarhakaupunkiaatteesta. Tiestö ja rakennusten sijoittelu noudattaa ruutukaavaperiaatetta melko tarkkaan, mutta rakennukset sijoittuvat maastonmyötäisesti. Varuskunta-alueen maisemalliset piirteet muodostuvat nurmikentistä ja istutetuista puu- ja pensasryhmistä. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimmät ympäristön ominaispiirteet ovat aksiaalisuus, näkymät merelle, puistomaisuus ja viheralueiden avoimuus. Alueella on myös useita kookkaita, vanhoja mäntyjä ja jalopuita sekä puukujanteita, jotka ovat osa alueen kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Kaava-alueella sijaitsee nykytilassa 17 rakennusta, joista suurin osa on vuosina 1912-13 rakennettuja kasarmirakennuksia. Rakennukset 27, 28, 29, 30, 31, 32 ja 33 ovat entisiä upseerien asuinkasarmeja kaava-alueen itäosassa. Rakennuksiin 30 ja 31 liittyy kaksi matalaa lisärakennusta, jossa toisessa on toiminut päiväkotit. Pihassa on myös talousrakennus. Vanhojen asuinrakennusten keskellä sijaitsee pistetalo 1970-luvulta. Se on edelleen asuinkäytössä, mutta on saanut purkuluvan. Tien toisella puolella on vanha kaalikellari. Kaava-alueen länsiosassa on kaksi entistä hevostallia, jotka ovat nykyään varastoja. Edellisten vieressä on vanha sauna, joka toimii nykyään opetustilana, sekä entinen rukoushuone. Kaava-alueen eteläosassa on viemäripumppaamo-puhdistuslaitos, joka on edelleen käytössä, sekä vanha ammusvarasto.

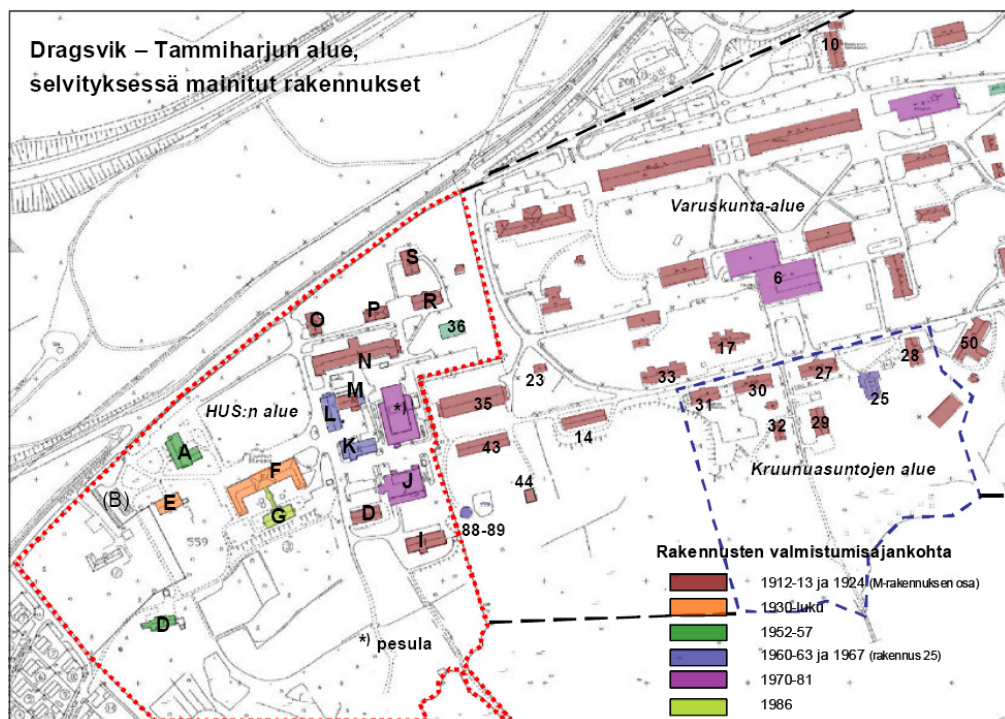
Suunnittelun alueen ja sen ympäristön rakennuskantaa on käsitelty tarkemmin alueelta laaditussa alueinventointiraportissa (Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi, rakennus- ja käyttöhistoria, Pöyry Finland Oy, 2008). Alueen maisemallisia arvoja on tarkasteltu maisemaselvityksessä (Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys, Pöyry Environment Oy, 2008).

#### 3.3.2 Muu rakennettu ympäristö

Suunnittelun alueen keskellä, kasarmirakennusten eteläpuolella sijaitsee ennen Puolustusvoimien käytössä ja omistuksessa ollut maanalainen tila. Siitä on tehty kuntokartoitus, jonka mukaan rakenteissa on kosteutta ja mikrobikasvustoa. Selvityksessä ehdotetaan rakenteiden puhdistamista tai lisäselvityksiä tilanteen tarkentamiseksi. Tilan käyttö jatkossa edellyttää toimenpiteitä.



Kuva 7: Varuskunta-alueen kartta vuodelta 1913.



Kuva 8.

### 3.3.3 Palvelut

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluita. Lähimmät palvelut sijoittuvat pääosin Tammisaaren keskusta.

### 3.3.4 Liikenne

Alueelle liikennöidään valtatie 25 Tammisaaren Raaseporintien liittymästä. Valtatie 25 liittymää on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna, mikä parantaisi liikenneturvallisuutta.

Varuskunnan pääportille on kulku nykyisin Langansbölentien kautta. Varuskunnan liikenne on tarkoitus järjestää täysin erillisenä muun alueen katuverkosta uuden sisäisen kadun välityksellä.

### 3.3.5 Virkistys

Alueella on runsaasti puistomaisia viheralueita sekä pieni uimaranta.

### 3.3.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu selvitys alueen kunnallistekniikasta ja sen vaikutuksesta kavasuunnitteluun (Infraselvitys kaavoitusta varten, Pöyry Finland Oy, 2011).

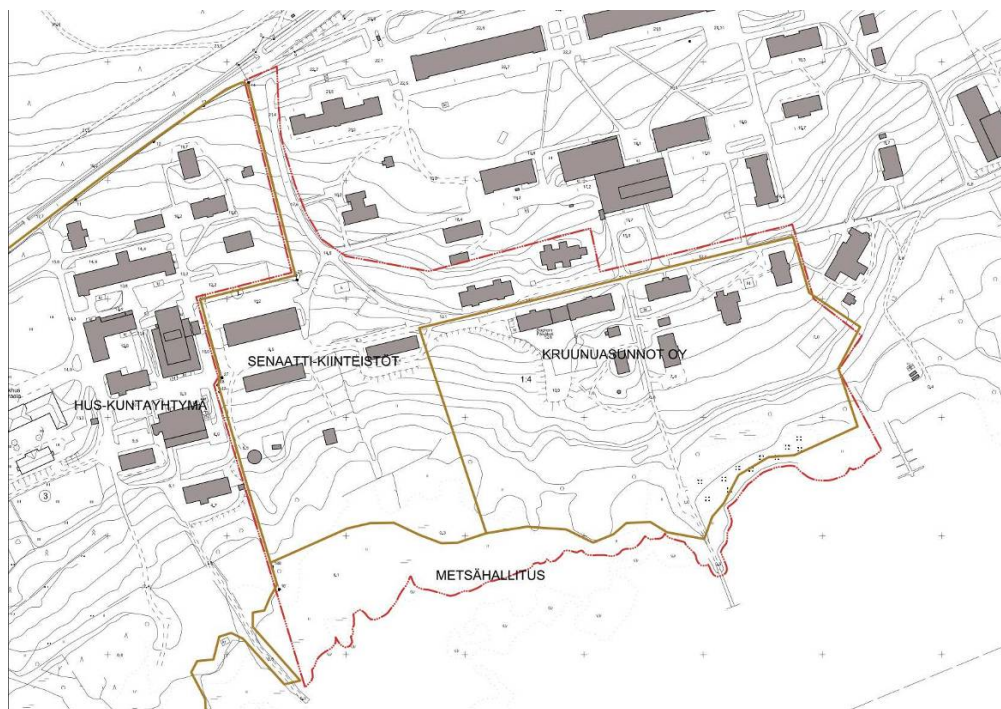
Suunnittelualueella sijaitsee nykyinen alueellinen jätevedenpumppaamo. Varuskunta-alueen pääviemäri kulkee kaava-alueen läpi ja HUSin sairaalakiinteistöstä tuleva viemäri liittyy alueella olevalle pumppaamolle menevään viettoviemäriin. Alueen vesijohdot ja viemärit ovat Senaattikiinteistöjen omistuksessa ja puolustusvoimat hallinnoi ja operoi verkostoja. Raaseporin vesi omistaa ja operoi nykyistä jätevedenpumppaamaa.

Selvityksen perusteella olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot alueella eivät ole hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Alueen kehittämisen yhteydessä myös pumppaamojärjestelyt joudutaan uusimaan. Alueelle joudutaan rakentamaan uudet käyttövesi- ja viemäriverkostot ja kiinteistöt tekevät liittymäsopimukset alueen vesihuolto-yhtiön kanssa.

Dragsvikin varuskunta-alueen kaikki kaukolämpöverkostot ovat Tammisaaren Energian vastuulla ja hallussa. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

### 3.3.7 Maanomistus

Alue on vanhaa kasarmialuetta, joka on osin Senaatti-kiinteistöjen ja osin Kruunuasunnot Oy:n hallinnassa.



Kuva 9. Maanomistussuhteet suunnittelualueella. Asemakaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla

### 3.4 Suunnittelutilanne

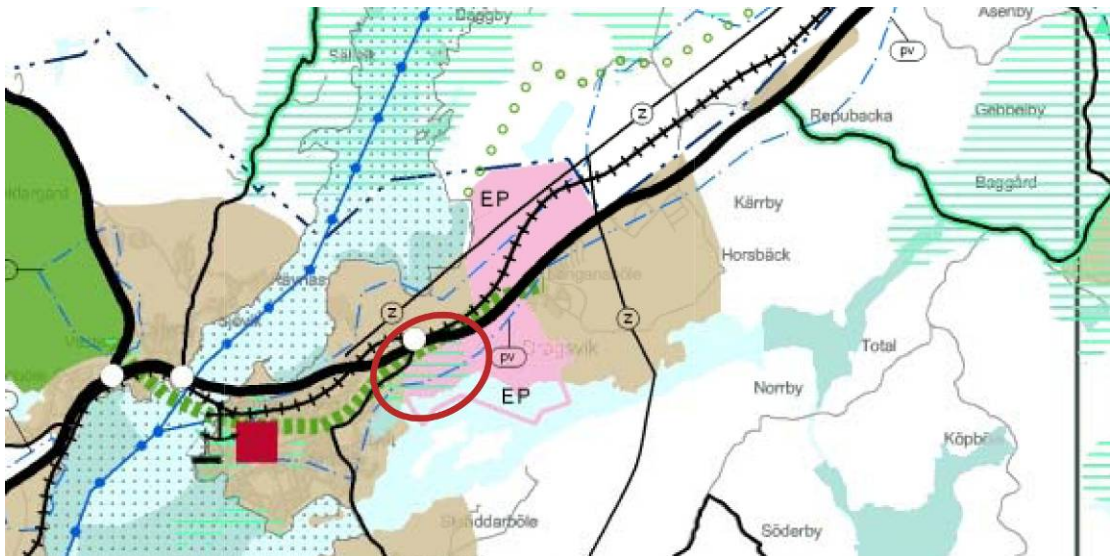
#### 3.4.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

Suunnittelualue on suurelta osin merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Suunnittelualan poikki lounaasta koilliseen kulkee viheryhteystarve, jonka yhteydessä on tarkemmassa suunnittelussa huolehdittava siitä, että yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisen ja paikallisen virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmin kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Alue on pohjavesialuetta, jolla toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.



Kuva 10: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liitto)

Uudenmaan maakuntakaavan uudistaminen on nyt luonnosvaiheessa. Luonnos oli nähtävillä 16.5.-17.6.2011. Kyseessä on vaihemaakuntakaava, jossa taajama-alueiden tarkastelun lähtökohtana ovat voimassa olevien maakuntakaavojen taajamatoimintojen alueet, kuntien

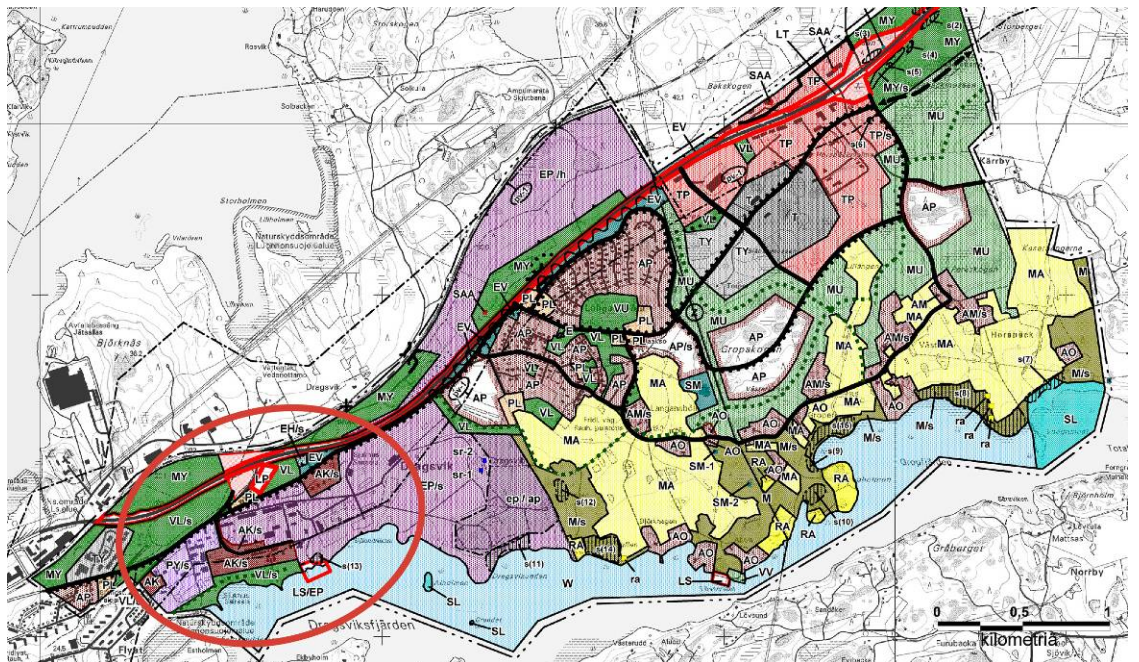
kaavavarannot sekä muissa suunnitelmissa esitetyt rakentamispotentiaalit. Luonnoksessa ei esitetä muutoksia suunnittelualueelle.



Kuva 11: Ote Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liitto)

### 3.4.2 Yleiskaava

Tammisaaren kaupunki hyväksyi osayleiskaavan 17.1.2006. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Suunnittelualueen ranta-alue on merkitty osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi. Ranta-alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualueen pohjoisosa on osayleiskaavassa merkitty asuinkerrostalojen alueeksi. Lähivirkistysalueet ja asuinkerrostaloalueet on osayleiskaavassa osoitettu alueiksi, joilla luonnon- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää (/s). Asuinkerrostalojen alueilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää ja niihin tehtävillä korjaus- tai muutostöillä ei saa hävittää tai muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Tehtävistä rakennus- ja korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.



Kuva 12: Ote osayleiskaavakartasta (lähde: WSP LT-konsultit Oy)

### 3.4.3 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 19.8.2010.

### 3.4.4 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta, joka täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

### 3.4.5 Selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- rakennushistoriallinen selvitys (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- luontoselvitys (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- luontotyypiselvitys (2004, osayleiskaavaan liittyen)
- luontoinventointi (2009, oppilastyö, koskee alueen itäosaa)
- lintuinventointi (2010, asemakaavaan liittyen)
- pohjavesiolosuhteiden selvitys (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- pilaantuneiden maiden selvitys (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- muinaisjäännösinventointi (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- maisemaselvitys (2008, puitesuunnitelmaan liittyen)
- liikenneselvitys (2005, Vt 25 kehittäminen)
- infraselvitys (2011, asemakaavaan liittyen)
- Sisäilmasto- ja kosteustekninen kuntotutkimus / Dragsvik rakennus 62 (2011, asemakaavaan liittyen)
- Luontoselvityksen tarkennus (2011, asemakaavaan liittyen)

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoitusprosessin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 2.

Asemakaavatyön aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.11.2009.

Suunnittelua on ohjannut Raaseporin kaupungin virkamiehistä, maanomistajista ja varuskunnan edustajista koostunut työryhmä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu kesäkuussa 2009 ja tarkistettu 20.8.2010. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutettiin 18.5.2009 (kh § 288), jolloin siitä tiedotettiin myös maanomistajille ja lähialueen asukkaille erillisellä kirjeellä. Aloituskokous pidettiin 19.11.2009. Työneuvotteluita pidettiin työryhmän kanssa 24.8.2010 ja 3.5.2011, Museoviraston kanssa 29.11.2010 sekä Raaseporin kaupungin ja kaavoittajan kesken 10.3.2011.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 mielipidettä.

### 4.2 Suunnitteluvaiheet

#### 4.2.1 Tutkitut vaihtoehdot

Alueen maankäyttövaihtoehtoja on käsitelty puitesuunnitelman yhteydessä (2009). Vaihtoehtoina tutkittiin vaihtoehtoja joissa rakennustyyppi vaihteli pientalovaltaisesta

rakentamisesta kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin ja vertailun perusteella päädyttiin jatkamaan alueen asemakaavoitusta pääosiltaan kerrostalovaltaisemman vaihtoehdon pohjalta.

#### **4.2.2 Asemakaavaluonnos**

Luonnosta käsiteltiin Raaseporin yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 25.8.2010 ja lautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston nähtäville. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 29.10. – 30.11.2010. Asemakaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä mm. tarkistettiin asemakaava-alueen rajausta vastaamaan puitesuunnitelman yhteydessä laadittuja liikennesuunnitelmia ja niiden edellyttämiä kaavoitustarpeita.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin 4 mielipidettä, joista kaksi yksityishenkilöiltä ja kaksi yhteisöiltä (Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys, Raaseporin luonto ja ympäristö ry). Palautteissa nousivat esille seuraavat seikat:

- luonnonympäristön vaaliminen
- selvitysten riittävyys
- kaavanlaatijan puolueettomuus
- kaava-aineiston saatavuus sekä suomeksi että ruotsiksi
- alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat asukkaille

Palaute ja vastineet ovat asemakaavan liitteenä 5.

#### **4.2.3 Asemakaavaehdotus**

Asemakaavaluonnoksesta saatua palaute käsiteltiin hankkeen työryhmässä neuvotteluissa 10.3.2011 ja 3.5.2010. Palautteen perusteella laadittiin asemakaavaehdotus, joka valmistui 5.10.2011.

#### **4.2.4 Asemakaavan hyväksyminen**

Asemakaava hyväksytään Raaseporin kaupunginvaltuustossa.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueita kerrostaloja (AK, AK/s-5) ja asuinpientaloja (AP-3) varten. Asemakaavassa on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset (sr-1) ja ympäristöltään arvokkaat korttelipihat (AK/s-5). Lisäksi kaavassa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1), yleinen pysäköintialue (LP) sekä katualueita. Ranta-alue on kaavassa merkitty luonnonarvoiltaan tärkeäksi lähivirkistysalueeksi (VL/s-1). Osa rannasta on osoitettu uimaranta-alueeksi (VV). Kaava-alueen itäosassa sijaitseva tervaleppäluhta on suojeltu s-merkinnällä. Ranta-alueelle liittyvän laituralueen yhteyteen on osoitettu vesialuetta (W). Vesialueelle on osoitettu alue laiturille.

#### **5.1.1 Liikenneratkaisut ja pysäköinti**

Uusi katuyhteys, Kasarmikatu, yhdistää alueen Raaseporintiehen. Alueen liikennemäärät on selvitetty puitesuunnitelmavaiheessa. Selvitysten mukaan suunniteltu liittymäratkaisu riittää arvioituille liikennemäärille. Kokoojakatuna toimii rannan suuntainen Varuskunnankatu, joka yhdistää alueen Tammiharjun sairaala-alueeseen. Kadut noudattavat varuskunta-alueen



alkuperäistä suunnitelmaa. Varuskunnankatu päättyy idässä varuskunta-alueen porttiin ja lännessä Tammiharjun sairaala-alueeseen. Siitä etelään on osoitettu tonttikatulenkki asuinpienalojen korttelialueelle (AP-3).

Pysäköinti on osoitettu kerrostalokortteleiden osalta osin tonttikohtaisesti pysäköimispaikoille (p) ja osin yleiselle pysäköintialueelle (LP). Vieraspysäköinti toteutetaan kadunvarsipysäköintinä. Asuinpienalojen korttelialueella pysäköinti järjestetään tontti-/korttelikohtaisesti.

### 5.1.2 Asuinkorttelit

Alue tukeutuu rannan suuntaiseen Varuskunnankatuun, jonka molemmin puolin sijoittuvat kerrostalokorttelit (AK ja AK/s-5). Kerrostalokortteleiden ja rannan väliin, tonttikadulle, on sijoitettu asuinpienalojen korttelialueet (AP-3).

Suunnittelussa on otettu huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja mahdollistettu arvokkaimman rakennuskannan säilyminen. Kaavassa on oletettu, että kortteleissa 563 ja 565 sijaitsevat yksikerroksiset huolto- ja varastorakennukset puretaan. Lisäksi korttelissa 567 sijaitseva asuinkerrostalo on tarkoitus purkaa.

## 5.2 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 31 430 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 22 235 k-m<sup>2</sup>.

Tarkemmat mitoitus tiedot ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on liitteenä 1.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AK Asuinkerrostalojen korttelialue**

AK-korttelialueille (563, 565) on osoitettu 6000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korttelialueita on kaksi alueen länsiosassa. Uudisrakentamisen rakennuspaikat on sijoitettu alueen luonnetta kunnioittaen aksiaalisesti ja korostamalla sisääntulokatua. Kasarmikadun ja Dragsvikinrannan varrelle on osoitettu istutettavaksi puurivi. Kerrosluvut ovat III-IV u<sup>1</sup>/<sub>2</sub> rantaan päin madaltuen. Porrastuvalla kerrosluvulla pystytään tarjoamaan merinäköaloja mahdollisimman moneen asuinrakennukseen. Pysäköinti on sijoitettu pihojen laidalle niin, että asuinrakennusten kanssa autokatokset muodostavat pihakokonaisuuden.

#### **AK/s-5 Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa ympäristön luonne on säilytettävä**

Korttelialueille (564, 566, 567) on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 18520 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueet on sijoitettu Varuskunnankadun molemmin puolin. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku madaltuu rantaa kohti mentäessä: pohjoisimpana IV ja etelämpänä III. Kerrosluku on sovitettu olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan. Korttelialueiden rannan puoleisella reunalla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu III.

Rakennukset täydentävät olemassa olevien rakennusten muodostamia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita pihvoja. Vanhat rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-1 (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä on säilytettävä julkisivujen, vesikattojen ja päätilan ominaispiirteet. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.). Uudisrakennusten mittasuhteet, kattokulma, väritys ja

julkisivut on sopeutettava korttelialueen suojeltuihin rakennuksiin. Piharakennukset ja pihojen avoin olemus on pyrittävä säilyttämään. Kahden AK/s-5-korttelin välisen tonttikadun aksiaalisuutta korostava puurivi on osoitettu säilytettäväksi.

Pihojen yhtenäisyys turvataan suunnittelemalla leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan niin, että pihojen avoimuus kärsisi. Korttelien pysäköinti on enimmäkseen osoitettu taskuihin korttelien etelälaidalle ja pienille pysäköintialueille rakennusten päätyjä vasten niin, että oleskelualueita jää reilusti. Pysäköintitaskujen väleihin on osoitettu istutettavaksi puurivi. Pohjoisimmassa korttelissa pysäköinti on osoitettu rakennusten pohjoispuolelle.

Korttelin 566 tontilla 4 sijaitseva Puolustusvoimien käytössä ollut maanalainen tila on kuntokartoituksen perusteella vaurioitunut. Sen tilalle on kaavassa osoitettu pihaa täydentävä kerrostalo.

### **AP-3 Asuinpientalojen korttelialue**

Asuinpientalojen korttelialueet (568-571) on sijoitettu kaava-alueella lähimmäksi rantaa Dragsvikinrannan varrelle. Tonteille on osoitettu tehokkuus  $e=0,35$  tai  $0,40$  tontista riippuen. Rakennusoikeutta muodostuu noin  $6435 \text{ k-m}^2$ .

Asuinrakennukset on kaavassa osoitettu II-kerroksisiksi. Uudisrakennusten mittasuhteet, kattokulma, värit ja julkisivut sopeutetaan kerrostalo-korttelialueiden suojeltuihin rakennuksiin. Ulkoverhouksen on oltava tiiltä. Rakennukset sijoittuvat korttelialueiden pohjoisosaan niin, että pääasiallinen piha-alue on etelässä, meren puolella. Tonttien ja rakennusalan sijoittelulla lähelle katulinjaa turvataan rannan luontoarvojen ja erityisesti tervaleppälahdan säilyminen. Korttelin 570 rakennusala on rajattu länsipäästään hankalien maastomuotojen takia.

Kadunvarrelle on osoitettu istutettavaksi puurivi, jotta katunäkymästä tulee vihreä. Asuinrakennukset ja talousrakennukset muodostavat 5-6 asunnon tiiviitä erillistalo- tai rivitalonauhoja. Nauhojen väliin jää kevyenliikenteen kulkuyhteyksiä rannan virkistysalueelle.

### **K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa varasto- ja työtiloja**

K-1-korttelialueita on kaksi. Molemmilla sijaitsee olemassa oleva rakennus. Eteläisemmän alueen koulutus- ja varastokäytössä oleva rakennus on suojeltu sr-1-merkinnällä ja sillä on rakennusoikeutta  $475 \text{ k-m}^2$ . Pohjoisempi rakennus ei ole tällä hetkellä käytössä.

Kaavamerkintä sallii rakennuksissa liike- ja toimistotoimintojen lisäksi varasto- ja työtilat. Sr-1-merkintä kohdistuu käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa erityisesti rakennusten ulkoasuun ja julkisivuihin.

## **5.3.2 Muut alueet**

### **Katualueet**

Alueelle muodostuu uusi katuyhteys, Kasarmikatu, Raaseporintieltä. Katualue liittymän yhteydessä on laaja näkemäalueen turvaamiseksi. Uusi kokoojakatu noudattaa varuskunnan nykyisen yhteyden linjoja. AP-3-kortteleita palveleva Dragsvikinranta on rannan suuntainen ja noudattelee korkeuskäyrästä.

AP-3-alueelle johtavien Kasarmikadun ja Pioneerinkadun jatkeena on kaavassa osoitettu kevyenliikenteen yhteys asuinpientalokorttelien välistä rantaan.

### **LP Yleinen pysäköintialue**

Kaava-alueelle on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka palvelee alueen asukkaita ja toimii vieraspysäköintipaikkana.

### **VL/s-1 Lähivirkistysalue, luonnonarvoiltaan tärkeä metsäalue, jonka olemassa olevat ympäristöarvot säilytetään**

Asuinkortteleiden ja rantaviivan väliin jäävä kosteikkoalue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka olemassa olevat ympäristöarvot säilytetään. Alueen itäosassa on tervaleppäluhta, joka on suojeltu s-merkinnällä (Alueen osa, jolla olemassa oleva tervaleppäluhta säilytetään siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet).

AP-3-kortteleiden välistä kulkee pp/h-katuyhteys laiturille. Kadun päässä on ohjeellinen pysäköintipaikka laituria käyttäville. Alueen läpi kulkee myös virkistysreitti uimarannalle.

### **VV Uimaranta-alue**

Uimaranta-aluetta on osoitettu kaava-alueen itäosaan.

### **W Vesialue**

Kaava-alueen eteläkärjessä on vesialue, johon on osoitettu alue laiturille.

## **5.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sillä sen avulla varmistetaan alueen suojeluarvojen säilyminen. Alueen täydennysrakentaminen on sopeutettu alueen arvoihin ja mittakaavaan, eikä heikennä alueen kulttuurihistoriallista merkitystä.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu puolustusvoimien käyttöön. Aluetta koskee maakuntakaavamääräys: ”Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena”.

Dragsvikstranden, Dragsvikinranta -alueen uusi asuinalue tulee olemaan osa kaupunkirakennetta täydentävää asuinrakentamisen suunnitelmaa ja täten osa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Käyttötarkoituksen uudistaminen asemakaavoituksen avulla edistää maakuntakaavan osoittamien periaatteiden toteutumista.

## **5.5 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen**

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen osayleiskaava. Asemakaavaluonnos noudattaa osayleiskaavassa osoitettuja maankäytön linjauksia.

Asemakaavaa laadittaessa on selvitetty laajemman aluekokonaisuuden asettamat lähtökohdat alueen suunnittelulle. Puitesuunnitelman laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset kattavat yleiskaavalle ominaisessa laajuudessa sen vaikutusalueen, joka voidaan katsoa asemakaavan luonne ja käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset huomioiden riittäväksi. Vastaavasti on voitu kaavan vaikutuksia arvioida myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden. Kaavan laatimisen osallistumisessa on myös huomioitu laajempi aluekokonaisuus ja sen edellyttämät tahot. Kaavan sisältö huomioi sekä laajemman aluekokonaisuuden nykytilan ja arvot, että mahdollisen tulevaisuuden kehittämisen tarpeet (esimerkiksi läntisen sairaala-alueen todennäköiset käyttötarkoituks muutokset ja niiden edellyttämät mahdolliset liikennöintitarpeet asemakaava-alueen suuntaan).

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa alueen väestömääräksi tulee n. 600 – 800 asukasta.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen luo alueelle uuden asuinalueen, joka täydentää Tammisaaren kaupunkirakennetta.

#### Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Uudisrakentaminen tulee täydentämään nykyistä aluetta, joka tällä hetkellä sijaitsee varuskunta-alueen sisäpuolella ja tulee muuttamaan alueen luonnetta kaupunkikuvallisesti. Suunnittelussa on otettu huomioon alueen erityispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot. Suojelumääräyksiin on varmistettu arvojen säilyminen.

#### Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja rakennuskantaan

Alueen arvokas rakennuskanta on osoitettu merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Tällä pyritään suojelemaan rakennusten ulkoinen olemus. Julkisivujen, vesikattojen ja päätilan ominaispiirteet korjaus- tai muutostöiden yhteydessä on säilytettävä. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Pihakokonaisuudet on suojeltu merkinnällä AK/s-5. Pihojen avoimuus on säilytettävä ja leikki- ja oleskelualueet toteutettava yhtenäisinä ja vanhaan rakennuskantaan sopeutuen.

#### Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan mahdollistama korttelirakenne tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisiin rakennus- ja asuntotyyppihin.

#### Vaikutukset palveluihin

Asemakaavan toteutumisen myötä lähialueiden koulut saavat uusia oppilaita ja päivähoidon tarpeet kasvavat. Joukkoliikenteelle tulee myös lisää toimintaedellytyksiä.

#### Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

### Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan toteutumisen myötä yhteydet merenrannan virkistysalueille osin parantuvat. Asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP-3) sijoittuu nykyiselle rannan metsäalueelle ja supistaa nykyisen virkistysalueen laajuutta.

### Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä. Uuden yhteyden luominen Raaseporintiestä alueelle ja uusi kokoojakatu mahdollistavat läpiajoliikenteen alueen kautta varuskunta-alueelle sekä Tammiharjun sairaala-alueelle. Toisaalta suuri osa uuden alueen ajoneuvoliikenteestä tulee todennäköisesti olemaan tontille ajoa.

Vastaavasti myös kevyt liikenne lisääntyy ja alueelle suunnitellut uudet ulkoilureitit luovat uusia reitti- ja liikkumismahdollisuuksia.

### Vaikutukset yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Asemakaavan toteutumisen myötä koko alueella kunnallistekniikan taso tullaan tarkistamaan. Kunnallistekniikan rakentamisen periaatteet on suunniteltu kaavatyön yhteydessä.

## **6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### Vaikutukset maisemaan

Kasarmin ja siihen liittyvän, kaava-alueen länsipuolisen sairaala-alueen muodostama kokonaisuus on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueella ovat säilyneet hyvin venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet. Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen jatkaa alueen itä – länsi – suuntaista sommittelua. Uudisrakentamisen myötä rakennettu ympäristö laajenee sekä sairaalan ja kasarmin väliselle alueelle että nykyistä lähemmäs rantaa puustoiselle rinnealueelle. Miljöön ajallinen luonne ja rajautuminen muuttuvat, viheralueet vähenevät ja kasarmi- ja sairaala-alueet eivät hahmotu enää erillisinä kokonaisuuksina.

Maisemaselvityksessä alueen tärkeinä piirteinä on tuotu esiin mm. aksiaalisuus, näkymät merelle, puistoalueet sekä viheralueiden avoimuus. Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK ja AK/s-5) välisiltä tonttikaduilta ja tiukasti rajattujen pihojen väleistä maisematila avautuu kohti merta. AK-alueiden eteläpuolella avoin maisematila kapenee jalankulku- tai pyöräilyreiteiksi, jotka katkaisevat nauhamaisen asuinpientalojen (AP-3) vyöhykkeen.

Alueen sisääntulo Raaseporintien suunnasta muuttuu luonteeltaan nykyistä rakennetummaksi uudisrakentamisen ja kadun uuden linjauksen myötä.

### Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavassa osoitettu uusi asuinrakentaminen ja tieyhteys sijoittuvat kasarmialueen ja rannan välissä olevalle kasarmialueen reunavyöhykkeelle, joka on nykytilanteessa harvapuustoista ja osin niittymäistä. Rakennettu alue laajenee rannan suuntaan, mutta keskeinen ja luontoarvoiltaan edustavin rantametsäalue säilyy edelleen rakentamattomana. Se on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueena, jonka olemassa olevat ympäristöarvot säilytetään (VL/s-1). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jolla pyritään ohjaamaan siellä liikkumista ja vähentämään liikkumisesta johtuvaa kasvillisuuden kulmista ja eläimistön häirintää. Kaava-alueen arvokas puusto, kookkaat tervalepät ja vuorijalavat, sijoittuvat pääosin rakennusalojen ulkopuolelle ja lähivirkistysalueelle. Vanhat tammet jäävät osittain rakennettavalle alueelle. Tervaleppäluhta-alueet on osoitettu alueena osana, joka säilytetään niin että vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet sallitaan (s-aluemerkintä).

Kaavaratkaisulla turvataan, että rannassa säilyy läpi kaava-alueen jatkuva yhtenäinen vihervyöhyke ja ekologinen yhteys, joka liittyy kaava-alueen ulkopuolisiin viheralueisiin.

### 6.3 Vaikutukset pohjaveteen

Björknäsin I luokan pohjavesialueen raja (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue) kulkee kaava-alueen poikki siten, että noin puolet siitä, pohjoisin osa, lukeutuu pohjavesialueeseen. Pohjaveden varsinaisen muodostumisalue sijaitsee pääasiassa kaava-alueen pohjoispuolella.

Pohjavesialueen eteläosaan sijoittuvan asemakaavan toteuttaminen saattaa aiheuttaa pieniä väliaikaisia tai pysyviä muutoksia Björknäsin pohjavesialueella. Jotta pohjavesiesiintymän veden laatu ja määrä voidaan turvata jatkossakin, on asemakaavan vaikutukset pyrittävä minimoimaan. Seuraavissa kappaleissa on arvioitu asemakaavan vaikutuksia pohjaveteen sekä esitetään toimenpide-ehdotuksia rakentamisen toteuttamisesta kaava-alueella.

Kaava-alueesta vain noin 3 ha suuruinen alue lukeutuu pohjavesialueeseen ja alueella sijaitsee pääosa jo rakennetuista ja paikalle todennäköisesti jäävistä rakennuksista. Tällä alueella pohjavettä muodostuu vain luokkaa 30 m<sup>3</sup> vuorokaudessa, ja koska pohjaveden muodostumista estävät rakenteet kattavat tästä alueesta vain hyvin pienen osan, pohjavedeksi muodostumattomalla vesimäärällä ole merkitystä pohjavesialueen kokonaisuutensa kannalta. Hulevesien imeyttämiseen ei ole tarvetta pohjaveden muodostumisen kannalta.

Kaava-alue sijaitsee osittain I-luokan pohjavesialueella, jolloin pohjaveden muodostumisen turvaaminen on tärkeää. Yleisesti kaduilta, pihoilta ja katoilta valuvat sade- ja sulamisvedet eli hulevedet olisi hyvä osittain imeyttää maaperään viemäröinnin sijaan.

#### 6.3.1 Maanalaiset rakenteet pohjavesialueella

Alueella olisi suositeltavaa tehdä tarkemmat pohjavesitutkimukset, joista pohjavedenpinnan taso ja mahdollisen orsiveden tai paineellisen pohjaveden esiintyminen paikallistaa.

Paineellisen pohjaveden alueella kaivutöitä ei tulisi ulottaa saven tasolle eikä savikerroksen alapuolelle. Mikäli savikerrokseen puhkaistaan reikä, pohjavettä saattaa päästä purkautumaan pois pohjavesimuodostumasta. Tästä voi seurata pohjaveden painetaso aleneminen muodostuman paineellisilla alueilla ja edelleen pohjavesiesiintymän antoisuuden huonontuminen.

Vapaan eli ei-paineellisen pohjaveden alueilla rakenteita voidaan sijoittaa pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä ei kuitenkaan ole suositeltavaa. Kaivettaessa vedenpinnan alapuolelle pohjavettä pyrkii virtaamaan kaivantoon, jolloin syntyy kaivannon kuivanapitotarve. Mikäli pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuvia kaivutöitä ei voida välttää, on rakentaminen toteutettava tiivisratkaisuna, jolloin jatkuvaa kuivanapitopumppausta ei tarvita. Myös tiivisratkaisut edellyttävät yksityiskohtaista pohjavesiolot huomioon ottavaa suunnittelua, jotta ongelmatilanteita ei pääse syntymään. Ongelmia voivat olla mm. pohjaveden haitallinen purkautuminen ja hydrauliset murtumat kaivutilanteessa. Työnaikaisen pohjaveden pinnan alentamisen on oltava kestoltaan mahdollisimman lyhyt.

### 6.4 Vaikutukset talouteen

#### Vaikutukset kunnan talouteen

Asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja liikenneverkoston toteuttamisesta sekä näiden ylläpidosta aiheutuu kustannuksia kunnalle. Tuloja tullaan samaan verotuloina.

## **6.5 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen**

### Liikennemelu, liikenteen päästö

Asemakaavan toteutumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemelun tai liikenteen päästöjen lisääntymiseen.

## **7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **7.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen 2011, jolloin ensimmäiset asuinrakennukset olisivat valmiina 2013.

### **7.2 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## **LIITTEET**