



Asemakaavaehdotuksen selostus

18.5.2020

(koskee kaavakarttaa piir.nro 23-20)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Tammiharju**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 1, 2, 3, 6-9 sekä kiinteistöjä 1:4, 1:9 ja katualuetta kaupunginosassa 8.

**Asemakaavamuutoksella muodostuu 11. kaupunginosassa kortte-
lit 570-577, puisto-, lähivirkistys-, leikkipuisto-, luonnonsuojelu-,
vesi-, autopaikka- sekä katualueita.**

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7710

Vireilletulo Kuulutus 5.9.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 94
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 22.8.2018 § 109
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 27.5.2020 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Kaupunginhallitus pvm § xx
Kaupunginvaltuusto pvm § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,4 hehtaaria ja se sijaitsee Tammisaaren keskustan alueella; Dragsvikin varuskunta-alueen ja Flyetin asuinalueen välissä.



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

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tammiharju.

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamutoksella selvitetään myös rakennusten suojelutarve.

Asumisen näkökulmasta kaavalla tavoitellaan viihtyisää ja hyvää elinympäristöä.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2.	Asemakaavaehdotus	3
2.3.	Asemakaavan toteutuminen	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1.	Luonnonympäristö	4
3.1.2.	Rakennettu ympäristö	5
3.1.3.	Maanomistus	7
3.2.	Suunnittelutilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	10
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1.	Osalliset	10
4.3.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.3.	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	12
4.5.	Asemakaavaluonnos	13
5.	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	14
5.1.	Kaavan rakenne.....	14
5.1.1.	Mitoitus	15
5.1.2.	Palvelut	15
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3.	Aluevaraukset	16
5.3.1.	Korttelialueet.....	16
5.3.2.	Muut alueet	23
5.3.3.	Suojelukohteet	24
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	25
5.4.1.	Yleiskaavallinen tarkastelu	25
5.4.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
5.5.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.6.	Muut vaikutukset.....	30
5.7.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	30
5.8.	Nimistö.....	31
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2.	Toteutuksen ajoitus	31
6.3.	Toteutuksen seuranta	31
7.	YHTEYSTIEDOT	31

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Liite 2. Havainnekuva

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Akukon Oy 2020: Tieliikennemeluselvitys. Tammiharju, Raasepori.
- Granström, Anna 2013: Inventeringsrapport, Ekåsen (växten). Yrkeshögskolan Novia.
- Mikrolitti Oy 2008: Tammisaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäänneinventointi 2008.
- Pöyry CM Oy 2009: Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi. Rakennus- ja käyttöhistoria.
- Pöyry Environment Oy 2008: Luontoselvitys, Tammiharju-Dragsvikin asemakaava.
- Pöyry Environment Oy 2008: Inventering av kontaminerade marker i Ekåsen-området.
- Pöyry Environment Oy 2008: Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys.
- Silvestris naturinventering ab 2015: Ekåsen, Naturinventering 2014.
- Sitowise Oy 2019: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti.
- Sweco Ympäristö Oy 2014: Raasepori, Tammiharjun asemakaavan rakennettavuusselvitys.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

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. Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu toimisto-, hallinto-, palvelu-, toimitila-, liike- ja asuinrakentamista sekä virkistys- ja suojelualueita Tammiharjun alueelle. Toiminnot on sijoitettu siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa. Ranta-alueet on varattu yleiseen virkistyskäyttöön ja luonnonsuojelualueiksi.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Tammiharjun alue on rakentunut vuosien 1912-1980 aikana ja siinä ilmentyy pala Suomen sairaala- ja varuskuntahistoriaa. Alue on toiminut pitkään ollut ulkopuolisilta suljettuna. Yksittäisten rakennusten käyttötarkoitus on muuttunut useaan otteeseen. Muutosten yhteydessä rakennuksia on korjattu ja sisätiloja muutettu kunkin aikakauden ihanteiden ja tarpeiden mukaan. Merkittävimmät muutokset on tehty 1980-luvun jälkeen toteutettujen peruskorjausten yhteydessä. Korjausten johdosta mielisairaalan käytössä olevat rakennukset eivät juuri sisätiloiltaan poikkea vastaavana ajankohtana peruskorjatuista rakennuksista.

Raaseporin kaupungintalo sekä suurin osa kaupungin virastotoiminnasta siirrettiin alueelle vuoden 2018 aikana. Toiminnan myötä paikoitusalueita on lisätty ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannettu alueen sisällä. Tämä on vaikuttanut puistoalueiden pienenemiseen. Alueen eteläosaan on rakennettu 2019-2020 kaksi palvelutaloyksikköä.

3.1.1. Luonnonympäristö

Entinen sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistoja. Puistoissa on yksittäisiä vanhoja jalopuita, kuten tammia ja vaahteroita.

Rakennetun ympäristön eteläpuolella on vanhaa, umpeen kasvavaa niittyaluetta. Ainakin osa niittymäisestä alueesta on saattanut olla puutarhakäytössä. Niityn eteläpuoleinen alue on kosteaa tervalepikkoa, joka on suojeltu luonnonsuojelulain luontotyyppinä.

Entisen sairaala-alueen länsireuna on villiintynyttä puutarhaa; kasvillisuus on rehevää ja vanhoja puutarhalajeja esiintyy yleisesti. Kävelytien pohjoisosa on harvahkoa lehtomaisen kankaan sekametsää.

Pohjavesi

Osa kaava-alueesta sijaitsee Björknäsin pohjavesialueella. Alla esitetyt arviot kaava-alueella sijaitsevasta pohjavesialueesta perustuvat Geologian tutkimuskeskuksen geologiseen rakenne selvitykseen.

Björknäsin pohjavesialue ulottuu kapeana selänteellä Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen, jossa sitä rajaa Ekerön pohjavesialue. Etelässä pohjavesialueen ja meren väliin jää kosteikkoalue. Akviferityyppinä Björknäs on antikliininen (purkava) reunamuodostuma. Kaava-alueelta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti Björknäsin vedenottamo.

Björknäsin pohjavesialueen kallioperä koostuu graniitista. Dragsvikin alapuolella ruhjeen maakerrosten paksuus on jopa yli 60 metriä, ja yleisesti 20 – 50 metriä. Maa-aines on ruhjeessa vaihtelevaa, pääosin hienoa hiekkaa, jossa esiintyy sora- ja hienoaineksen välikerroksia. Hienohiekkakerroksen alapuolella esiintyy soraa.

Pohjaveden korkeustasoksi kaava-alueella arvioidaan noin 5-7,5 metriä mpy. Maanpinnan ja pohjaveden etäisyyden arvioidaan vaihtelevan kaava-alueen eteläosan muutamasta metristä pohjoisosien yli kymmeneen metriin (Raaseporintiehen rajautuvat alueet).

Luonnonsuojelu

Ranta-alueella sijaitsevat Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414). Aluekokonaisuus sisältyy valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan.

3.1.2. Rakennettu ympäristöVäestö

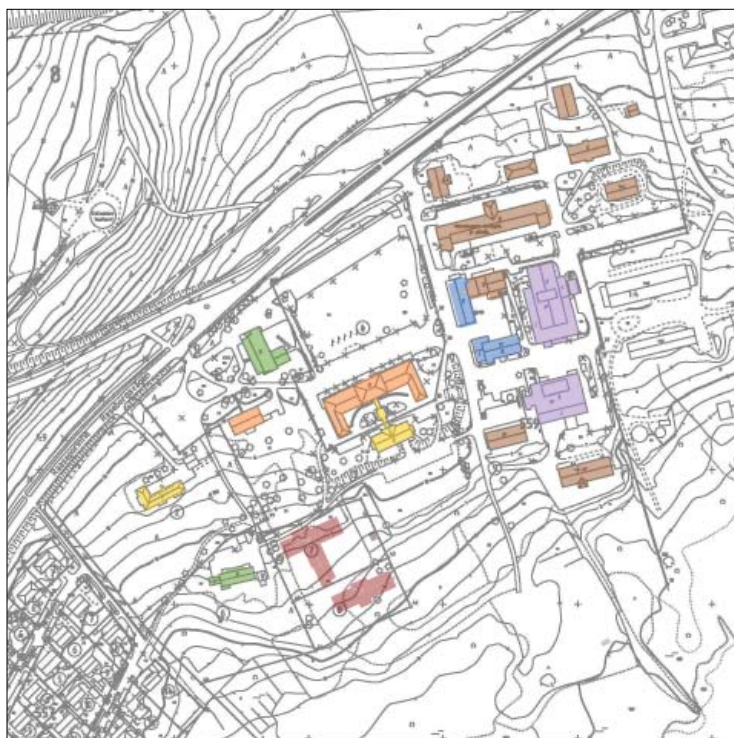
Suunnittelualueen länsireunalla on HUS työntekijöiden käyttöön rakennettu pienkerrostalo. Rakennuksessa on 9 asuntoa.








Yhdyskuntarakenne

Tammiharjun alue sijaitsee Tammisaaren taajaman itäosassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä. Alue on ollut aiemmin mielisairaaloiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Alue on osittain hyvin väljästi rakentunutta ja puistomaista. Kaava-alueen itäosa on tiiviimmin rakennettua ja siellä sijaitsee rakennuksia, jotka ovat olleet alueen sairaaloiminnan kannalta tärkeitä: entiset leipomo ja sikala sekä lämpölaitoksia.

Kaupunkikuva

Dragsvikin kasarmialueeseen liittyy siitä 1920-luvulla erotettu Tammiharjun sairaalan alue, jossa on parikymmentä 1910-1970-luvun rakennusta. Vanhimmat rakennukset ovat tiilisiä kasarmirakennuksia. Aluksi entinen tykistökasarmi toimi sairaalana ja muut rakennukset olivat huolto- ja asuinkäytössä. Arkkitehti Axel Mörne suunnitteli 1920-luvun lopulla kolmikerroksisen piirimielisairaalan päärakennuksen. Hallintorakennus ja henkilökunnan asuntoja alueelle on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla. Uusimpia sairaalan toimintaan liittyviä rakennuksia ovat ruokala ja pesula. 2019-2020 päärakennuksen lounaispuolelle rakennettiin yksikerroksiset palvelutalorakennukset.

**Rakennusten valmistumisajankohta**

	1912-13
	1930 -luku
	1950 -luku
	1960 -luku
	1970 -luku
	1986-1992
	2020

Tammiharjun sairaalan ja Dragsvikin varuskunnan alueiden kaupunkikuvallista merkitystä korostaa alueiden käyttöhistorian eheys, mikä on jättänyt merkkinsä alueen rakennuskantaan ja miljööseen. Molemmat alueet ovat olleet käytännössä katsoen lähes koko historiansa ajan samojen pääkäyttäjien (puolustusvoimat ja mielisairaala) hallinnassa, mistä johtuen alueiden keskeiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa.

Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvityksessä nostetaan esille mm. kookas puusto ja avoimet nurmikentät. Sairaalan pääsisäänkäynnin edustan puisto sekä sen rannan puoleiset viheralueet ovat myös tärkeä osa sairaalaympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta. Sairaalan alueella on luultavasti ollut sen historian vaiheissa enemmän istutuksia, jotka ovat ajan mittaan kadonneet.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Entinen mielisairaalan päärakennus on muutettu Raaseporin kaupungin virastorakennukseksi poikkeusluvalla vuonna 2018. Kaava-alueella toimivat tällä hetkellä kaupungin virastotoiminnan lisäksi mm. myös päiväkotit, kuntouttava työtoiminta, varuskunnan terveysasema ja pesula. Toimisto- ja virastotoiminta työllistää noin 200 henkilöä alueella.

Suomenkielinen päiväkotit on toiminut ent. miehistökasarmissa (sr-1(10)) n. 8 vuotta. Päiväkotit palvelee koko Tammisaaren alueen suomenkielistä varhaiskasvatusta. Koko sr-1(10) -talon alakerä on päiväkodin käytössä. Päiväkodissa on noin 20 työntekijää.

Virkistys

Sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistomaisesti toteutettuja.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Raaseporintielle, jonne on kolme liittymää. Alueen sisällä on olemassa liikenneverkosto. Osa ajoteistä on kapeita ja päällystämättömiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Dragsvikin kasarmialue. Alue on Suomen merkittävimpiä 1910-luvun kasarmialueita, missä venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet ovat säilyneet hyvin.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Raaseporintie on vilkasliikenteinen pääkatu, josta kantautuu liikennemelua alueelle. Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Ruokalarakennuksen edustalla, rannan puolelle on tehty pilaantuneiden maiden selvitys, jossa on todettu, että maaperässä todettiin Vna:n 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välillä olevia elohopea- ja arseenipitoisuuksia. Elohopeaa todettiin maa-aineksessa, jossa esiintyi myös tiiliä. Arsenia todettiin silttisessä savimaassa, joten se voi olla luontaista alkuperää. Haitta-aineet eivät rajoita alueelle suunniteltua maankäyttöä. Mikäli maa-ainesta kaivetaan tutkimuspisteiden

kohdilla, kaivumassojen elohopea- ja arseenipitoisuudet suositellaan tarkastettavaksi. Mikäli kaivumassojen pitoisuudet ylittävät edelleen kynnysarvot, tulee kaivettu maa-aines ohjata luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Pesula on kansalliseen mahdollisesti pilaantuneiden maiden rekisteriin merkitty kohde. MATTI-rekisterimerkintä todennäköisesti aiheuttaa maaperä- ja pohjavesitutkimustarpeen ympäristöviranomaisen puolelta nykyisen pesulan alueella, mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu eikä maaperän tilasta ole aikaisempaa tutkimustietoa. Jos maankäyttö säilyy entisellään, ei tutkimukselle ole välitöntä tarvetta.

3.1.3. Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistöt 403-1-9, 11-559-4, -5, -6, -7 ja -8. Suomen valtio omistaa kiinteistön 403-1-4. HUS omistaa kiinteistön 11-559-2.

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.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä, että alueiden kehittämisestä niiden ominaisuutensa ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Kaava-alue on osa Dragsvikin kasarmit RKY -aluetta.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
- liikenteen varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

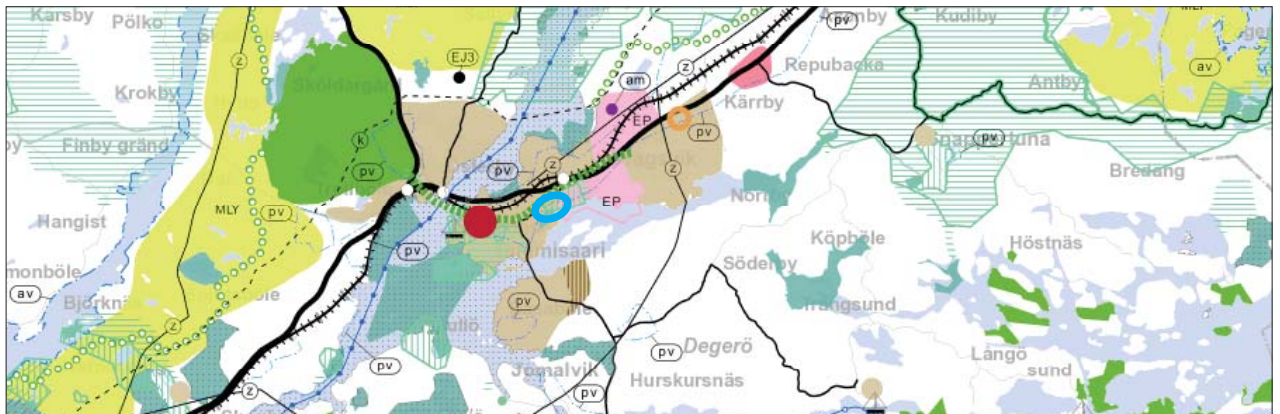
- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä osittain maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja lisäksi pohjavesialueeksi.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus on ollut nähtävillä 8.10.-8.11.2019. Ehdotuksessa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä osittain pohjavesialueeksi. Flyetin terveleppäkorpi on merkitty suojeluna.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019. Kaavamuutosalue on osoitettu turkoosilla soikiolla.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja.

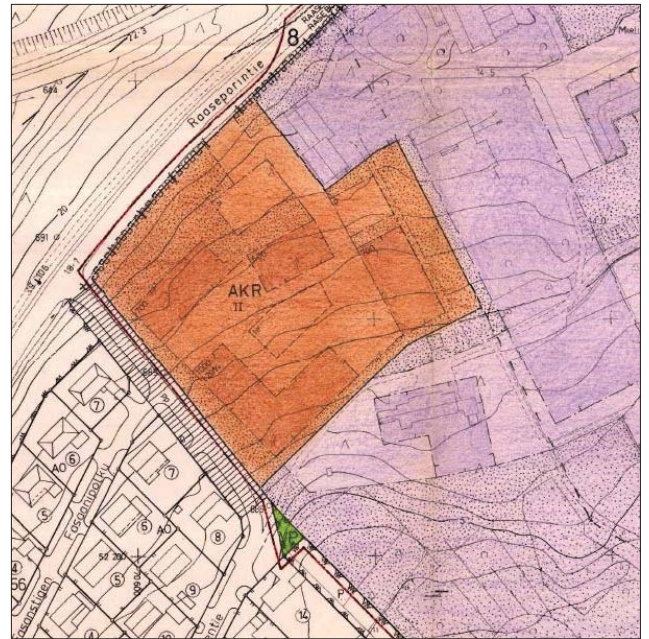
Asemakaava

Sairaalan alueen asemakaava 572-65 on saanut lainvoiman 22.9.1992. Asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Alueen rakennusoikeus on 35 000 m² neljänä kerroksena. Eteläosassa on vesialue (W). Tontilla 2 voimassa oleva asemakaava 412-55 on saanut lainvoiman 20.11.1985. Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m².

Kiinteistön 710-11-558-14 ja 710-11-559-6 väliin jäävällä puistoalueella on voimassa asemakaava 214-33, joka on saanut lainvoiman 29.11.1971. Alue on osoitettu puistoksi (P).



Ote asemakaavasta 572-65



Ote asemakaavasta 412-55

Muut suunnitelmat

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Tammiharjun alue erotettiin vuonna 1921 Dragsvikin kasarmialueesta. Se oli tarkoitettu Uudenmaan ja Turunmaan ruotsin- ja kaksikielisten kuntien piirimielisairaala varten. Alueella on tämän jälkeen ollut keskeinen osuus Länsi-Uudenmaan mielenterveyspotilaiden hoidossa. Toiminta on kuitenkin vuosien aikana vähentynyt, koska kunnat hoitavat potilaansa itse. Raaseporin kaupunki osti alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS).

Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle. Nykyinen toiminta alueella ei vastaa voimassa olevan kaavan osoittamaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta.

Kaava-alueen läntisen reunan tontilla 2 on vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat suurimmaksi osaksi toteuttamatta. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin mukaan huolehtia siitä, että asemakaavat ovat ajankohtaisia ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin muuttamaan vanhentuneita asemakaavoja. Täten on perusteltua ottaa tämä tontti mukaan kaavamuutokseen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

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:

Viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Puolustusvoimat

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Tammisaaren energia
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS)
- Raaseporin luonto ry

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

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. alueen rakennusten ja luonteen säilyttäminen. Kaavaehdotuksessa suurin osa alueen rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Asemakaavoilla ei lähtökohtaisesti suojella rakennusten sisätiloja, joten kaavaehdotuksen suojelumerkinnot koskevat rakennusten ulkoasua. Rakentamistapamääräykset on viety kaavan yleismääräyksiin ja uudisrakennusten sijoittamista ohjataan tiukoilla rakennusaloilla. Keskeisimmät viheralueet on tunnistettu ja osoitettu ehdotuksessa puistoiksi tai istutettaviksi alueiksi. Liikenteen osalta ehdotuksessa on otettu huomioon Dragsvikin rannan asemakaavaehdotus ja liikenneverkon parantamisen osalta on tunnistettu mm. Raaseporintien ja Tammiharjunkadun liittymän parantamistarve.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin toimenpideohjelmassa talouden tasapainottamiseksi on todettu, että Tammiharjun alueen potentiaali asuntorakentamiselle tulee inventoida. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalisen toiminnan ja terveydenhuollon rakentamisen korttelialueeksi, mikä ei mahdollista asuntorakentamista.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu elävä monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.

Asumisen näkökulmasta kaavalla tavoitellaan viihtyisää ja hyvää elinympäristöä.

Kaupunki on laatinut 2019 palveluverkkoselvityksen, jossa on keskitytty erityisesti siihen, missä palvelut sijaitsevat sekä miten palvelut ja niiden tarve kehittyvät. Tammisaaressa Sjukvårdskolanin kiinteistöön keskitetään sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut, perhekeskuspalvelut; neuvola ja perhetyö sekä ikääntyneiden palvelut; kotihoito, päivätoiminta ja seniorineuvonta. Ikääntyneille suunnattuja esteettömiä vuokratiloja sekä tehostetun asumispalvelun yksiköitä toteutetaan Tammisaaren keskustaan.

Kaupungin palveluista Tammiharjun alueelle on tavoitteena keskittää hallinto- ja virastotoimintaa, työllisyyspalveluita, sekä Tammisaaren alueen suomenkielinen päivähoito.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välitty-

vät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) sekä lisäksi pohjavesialueeksi. Flyetin tervaleppäkorpi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Maakuntakaavassa annetaan seuraavia suunnittelumääräyksiä:

Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Taajamatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen.

RKY -alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Pohjavesialuetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään rakennusten suojelutarve sekä alueen kaupunkikuvan kannalta arvokkaat viheralueet.

Rannassa sijaitsee luonnonsuojelualue, LTA010414 Flyetin tervaleppäkorpi. Kaavan tavoitteena on turvata luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

Raaseporintie on vilkaisliikenteinen pääkatu. Tavoitteena on vähentää liikennemelua asumiseen osoitetuilla korttelialueilla rakennusten massoittelemalla ja sijoittelun avulla.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

HUS ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa työsuhteasuntoja työntekijöilleen. Lisärakenta-

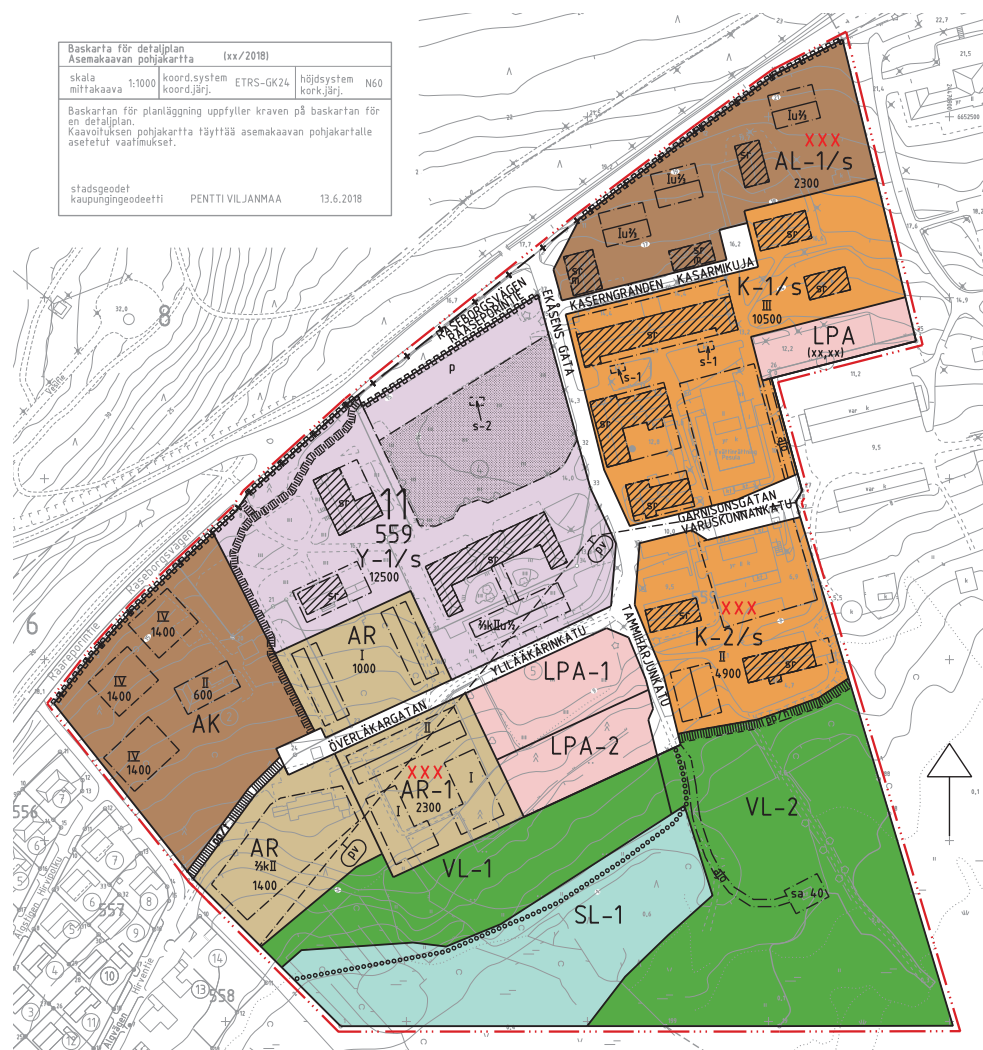
mistarvetta työsuhteasunnoille ei nykytilanteessa ole. Tavoitteena on tontin 710-11-559-2 kehittäminen osittain myös palveluasumiseen tms. soveltuvaksi.

Mäntykodon lastentarhanjohtajan kanssa käydyn keskustelun perusteella päiväkodin nykyiset tilat vastaavat erittäin hyvin varhaiskasvatuksen tarpeisiin. Myös piha-alue on riittävä. Metsäiselle lähiulkoilualueelle olisi kuitenkin tarvetta. Alueella voisi olla pieni pallokenttä (nurmi/tekonurmi), jota voisi käyttää talvella luistinratana.

Alueella toimii pesula. Pesulan toiminnan kannalta nykyisten lastauslaitureiden käytön tulee voida jatkua. Luonnoksessa esitetty ajoyhteys Varuskunnankadulta autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ei ole pesulan toiminnan ja yleisen turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu.

4.5. Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Kaavaluonnoksessa alueelle osoitettiin katuverkko ja korttelialueiden käyttötarkoitukset yksilöitiin huomioiden niillä sijaitsevien rakennusten nykyinen käyttö tai potentiaalinen käyttö (mahdollisuudet tehdä muutoksia rakennuksiin).

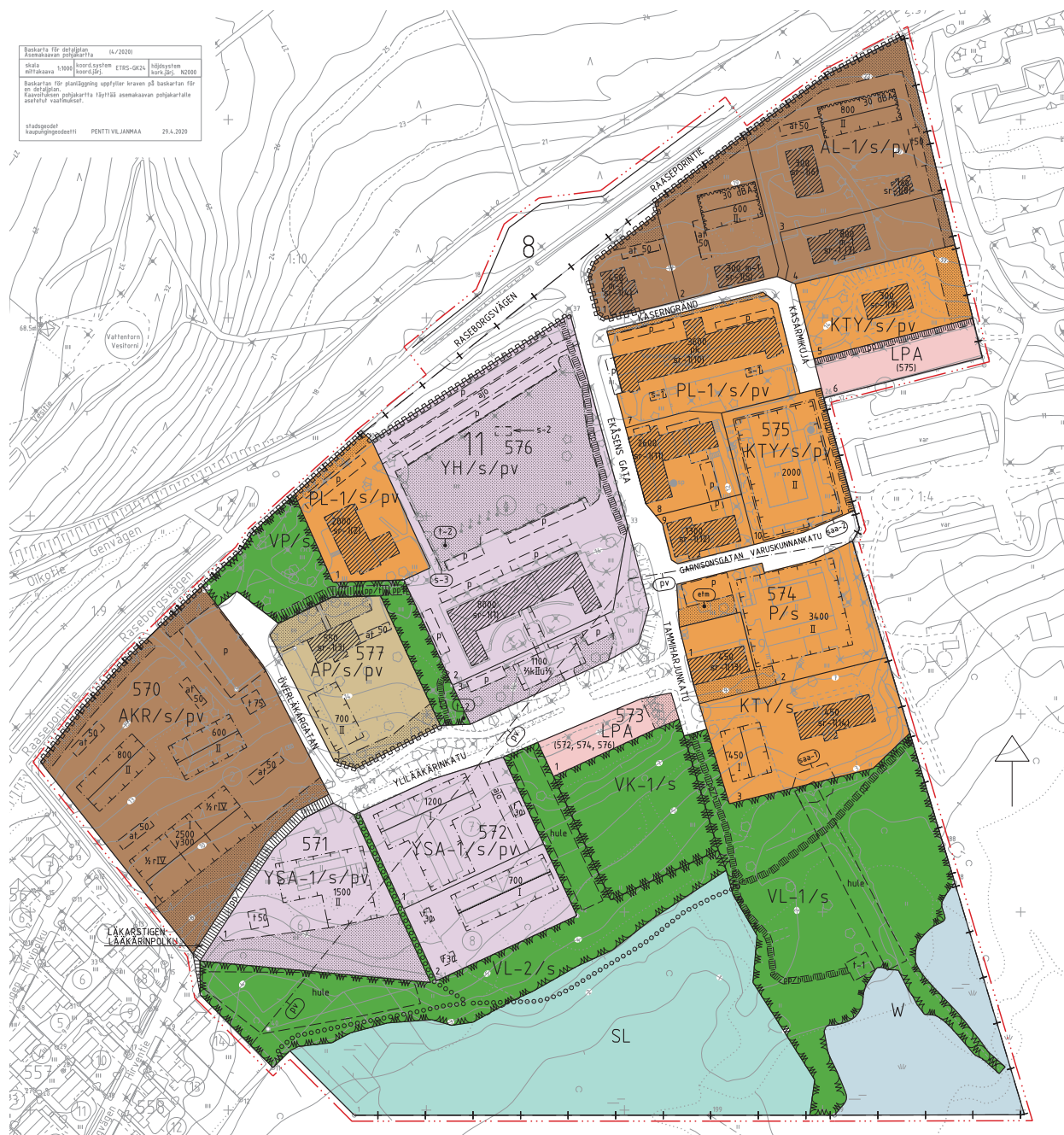


Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta, piir.nro 29-18.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksen katuverkko perustuu pitkälti alueella jo ennestään oleviin ajoyhteyksiin. Korttelialueiden käyttötarkoitukset on muodostettu alueella sijaitsevien rakennusten nykyisen käytön tai arvioidun potentiaalisen käytön perusteella. Julkinen hallinto ja siihen liittyvä toiminta on alueella keskeisessä roolissa. Asumiseen ja palveluasumiseen soveltuvia alueita on osoitettu kaava-alueen länsi- ja koillisosiin.



Ote kaavaehdotuskartasta piir.nro 23-20. Kaavaehdotuskartta määräyksineen on selostuksen liitteenä

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevissa asemakaavoissa n. 14 ha suuruiselle YS -korttelialueelle on osoitettu 35 000 k-m² ja 1,42 ha suuruiselle asuinrakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueelle 3 000 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rak.oik. (kem)
AKR -Asuinrakennusten ja rivitalojen korttelialue	1,36	4 175
AP -Asuinrakennusten korttelialue	0,46	1 250
AL -Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	1,34	3 510
P, PL -Palvelurakennusten korttelialueet	1,43	11 600
YH -Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue	1,74	9 110
YSA - Sosiaalitoimi ja terveydenhuolto (palveluasuminen)	1,30	3 490
KTY -Toimitilarakennusten korttelialueet	1,41	4 950
VL, VP ja VK -Virkistysalueet	3,01	0
SL -Luonnonsuojelualue	1,68	0
LPA -Autopaikkojen korttelialueet	0,29	0
Kadut	1,80	0
Yhteensä	16,42	38 085

Mitoitus on esitetty liitteessä 3 Asemakaavan seurantalomake

Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle on osoitettu yhteensä 7 600 k-m². Asukkaita alueelle tulisi noin 95 (1 as./80 k-m²). Lisäksi sosiaalitoimen ja terveydenhuollon korttelialueille (YSA-1) voidaan sijoittaa arviolta 50 palveluasuntoa. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien rakennusten koosta ja asuntojakaumasta.

Työpaikkoja alueelle arvioidaan olevan kaavan toteuduttua yhteensä 250-300, joista valtaosa on kaupungin omia virasto- ja hallintopalveluita.

5.1.2. Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijoittuvat vajaan kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Keskuksen palveluihin matkaa on n. 3 km.

Kaava-alueelle sijoittuu julkisen hallinnon lisäksi suomenkielinen päiväkotiki ja ruokalatoimintaa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Keskeisimmät puistoalueet säilytetään ja lähes kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Ranta osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AKR

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Ajo AKR -korttelialueelle tapahtuu Raaseporintien ja/ tai Ylilääkärikadun kautta.

Nykyisen asuinrakennuksen pariin, Raaseporintien läheisyyteen, on osoitettu rakennusala enintään kaksikerroksiselle rakennukselle.

Korttelin eteläosassa rakentaminen voidaan toteuttaa esimerkiksi kahdella 1 300 k-m² kerrostalolla, jotka ovat kytketty toisiinsa matalammalla enintään 300 k-m² suuruisella rakennuksella. Korttelialue viettää loivasti etelään. Rinneratkaisulla alarinteeseen voidaan toteuttaa neljä kerrosta, joka tekee hissitalon rakentamisesta kannattavan. Ylärinteessä kerrosluku on enintään kolme, mikä puolestaan sopii pohjoisosan kaksikerroksisten pienkerrostalojen mittakaavaan.

Määräys y300 mahdollistaa muualla asuville tarjottavien palveluiden sijoittamisen rakennusalueelle. Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle, vaikka kaavassa ei olisikaan tätä koskevaa merkintää.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappautusta tai vaaleaa tiiliverhoilua. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Katemateriaalin on oltava väriykseltään musta tai tumman harmaa.*



Nykyinen asuinrakennus.



Havainnekuva.

AP

Asuinpientalojen korttelialue. Merkintä mahdollistaa rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen rakentamisen alueelle. Entisessä yllääkäriin asuinrakennuksessa sijaitsee nykyisin Eteläkärjen ympäristöterveyden tilat sekä koulu. Toiminnot on tarkoitus siirtää uusiin tiloihin, jolloin ent. yllääkäriin asuinrakennus vapautuu asuinkäyttöön. Rakennuksen pariaksi on osoitettu korttelialueen länsiosaan rakennusala. Väljä rakennusten sijoittelu kortteliin mahdollistaa alueen säilymisen puistomaisena ja jättää kaupunkikuvallisesti riittävästi tilaa päärakennukselle.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla kone-saumattupelti ja väritykseltään punainen, musta tai tumman harmaa.*



Ent. yllääkäriin asuinrakennus, sr-1(3)



Havainnekuva.

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 20 % ja enintään 45 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Kortteli rajautuu pohjoisessa Raaseporintiehen. Korttelialueella on neljä 1900 -luvun alussa rakennettua kasarmirakennusta ja yksi saman aikakauden talousrakennus. Rakennukset ovat olleet viime vuodet lähinnä toimistokäytössä. AL-1 korttelialue muodostaa oman yhtenäisen kokonaisuutensa ja eroaa kaupunkikuvallisesti sekä mittakaavallisesti Tammiharjun alueen muusta rakenteesta. Entiset punatiiliset kasarmirakennukset soveltuvat asumiseen sekä liike- ja toimistorakennuksiksi.

m-1 -merkinnällä on osoitettu ne entiset kasarmirakennukset, joihin voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Rakennus sr-1(4) sijaitsee liikenteellisesti vilkkaassa risteyksessä ja sinne on sen vuoksi suositeltavaa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. sr-1(7) -rakennus on toimistotilakäytössä. Uudisrakennukset ovat tarkoitettu kokonaisuudessaan asuinkäyttöön.

Uudisrakennusten ehdotetulla sijoittamisella vähennetään liikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa ja saavutetaan valtioneuvoston melutason ohjearvojen mukaiset asumiseen soveltuvat piha-alueet.

Meluselvityksen perusteella rakennusten itä-, pohjois- ja länsijulkisivujen puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Talousrakennusten sijainti on ohjeellinen. Esitetyillä sijainneilla saavutetaan erittäin hyvin melulta suojatut piha-alueet.

Uudisrakennusten sijoittelu sulkee näkymiä Raaseporintieltä ja muuttaa alueen luonnetta suljetummaksi. Tämä muutos on kuitenkin edellytys alueen asuinkäytölle. Uudisrakennusten sijoittelulla ja massoitteilla säilytetään alueen pienipiirteisyys.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa puuta. Kattomuodon tulee päärakennuksissa olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumma konesaumattupelti.*

Hyvänä esimerkkinä alueelle soveltuvasta rakentamisesta on Dragsvikin puistokujan pienkerrostalot. Tumma puuverhoilu soveltuu hyvin yhteen punatiilisten rakennusten kanssa ja luo ajallista kerroksellisuutta alueelle, kun uusi ja vanha rakentaminen ovat selvästi erotettavissa toisistaan.

Autopaikkatarve vaihtelee riippuen asuintilojen ja liike- ja toimistotilojen suhteesta. Arvioitu asuntojen määrä alueella on n. 26 asuntoa. Autopaikkoja tarvitaan arviolta n. 30 kpl. Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa korttelin alueella. Tontin 3 paikoituksen järjestäminen on mahdollista tontilla, mutta saattaa heikentää piha-alueiden viihtyvyyttä. Korttelialueen veloitautopaikkoja saa sijoittaa Kasarmikujan LPA -alueelle. Havainnekuvassa on esitetty yksi mahdollinen toteutustapa paikoituksen ja piha-alueiden järjestämiseksi.



Entisiä kasarmirakennuksia korttelialueella



sr-1(7)



sr-2(6)

Dragsvikin puistokuja, 2019



P

Palvelurakennusten korttelialue. Palvelurakennusten korttelialue on tarkoitettu aluetta palvelevia toimintoja varten. Ruokalarakennus palvelee kaava-aluetta ravintola- ja kokoustiloina. Rakennusta ei ole suojeltu.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Julkisivujen päävärin tulee olla harmaa, keltainen tai vaalean ruskea. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Katemateriaalin tulee olla musta tai tumman harmaa konesaumattupelti.*

Korttelialueen velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa Ylilääkärinkadun LPA -alueelle.

PL-1

Lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös virasto- tai toimistotiloja. PL-alue on tarkoitettu lähiympäristöä palvelevia toimintoja varten. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi päiväkotit tai terveysasemat. Ent. miehistökasrmissa sr-1(10) toimii suomenkielinen Mäntykodon päiväkotit sekä varuskunnan terveysasema. Rakennuksessa on toiminut aiemmin vanhusten vuodeosasto, jonka tilat ovat muunnettavissa toimistotiloiksi.

sr-1(11) -rakennuksessa on kuntouttavaa työtoimintaa sekä kotihoidon toimistotiloja. A- rakennus on tyhjillään.

Kaikki PL-1 alueiden rakennukset on suojeltu eikä alueelle ole osoitettu lisärakentamista. Korttelialueen velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa Kasarmikujan LPA -alueelle.



Ent. miehistökasrmi, sr-1(10)



Ent. kosthålli ja pesula sr-1(11), sisäpiha



Ruokalarakennus



Ent. taloustoimisto, sr-1(2)

YH

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakennuksia. Korttelialue on Tammiharjun keskeisin osa-alue kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja historiallisesti. Kortteliin kuuluvat entisen mielisairaalan pää- ja lisärakennus sekä päärakennuksen ja Raaseporintien välinen puistoalue. Rakennukset ovat Raaseporin kaupungin käytössä; päärakennus on toiminut kaupungintalona vuodesta 2018, lisärakennuksessa toimivat sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaterapia sekä lapsi- ja perhepalvelu. Lisärakennuksen toiminnot on tarkoitus siirtää tulevaisuudessa Sjukvårdskolanin kiinteistöön.

Päärakennuksen edustalla sijaitseva puisto- ja nurmialuetta on pienennetty autopaikoituksen sekä kevyen liikenteen yhteyksien järjestämiseksi alueella. Päärakennuksen edustalla sijaitsevassa puistossa on Martti Peitson graniittiveistos kylpevä neito vuodelta 1975, jota esitetään suojeltavaksi s-2 -merkinnällä. Avoin nurmialue muodostaa yhdessä päärakennuksen kanssa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden. Nurmialue on osoitettu s-3 -alueeksi: *Aluetta tulee hoitaa avoimena puistomaisena alueena sen historiallisen luonteen mukaisesti.*

Korttelialueen velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa Ylilääkärikadun LPA -alueelle.



Päärakennus, sisäpiha



Lisärakennus

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista. Kortteleiden kerrosalan saa käyttää kokonaisuudessaan tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

Kortteliin 572 on rakenteilla kaksi mielenterveyskuntoutujien asumispalvelurakennusta. Rakennuksille myönnettiin poikkeamislupa voimassa olevan asemakaavan rakennusalaista syksyllä 2019. Haetun rakentamisen katsottiin noudattavan kaavaluonnoksen henkeä; rakennuksiin tulee rivitalotyypistä tuettua palveluasumista. Rakennukset ovat yksikerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan vaaleaa rappausta. Ne sopivat hyvin RKY -alueelle.

Korttelissa 571 on mahdollista rakentaa lisäsiipi nykyiseen rakennukseen tai korvata se kokonaan uudella rakennuksella. Korttelin eteläosa on rakennettavuudeltaan huono ja lisäksi maastonmuodoiltaan jyrkähkö. Nykyisen rakennuksen alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa.

Korttelit 571 ja 572 muodostavat yhdessä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan kokonaisuuden kaava-alueen lounaisosaan.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla kone-saumattupelti ja väritykseltään punainen, musta tai tumman harmaa.*



Lääkärien ent. paritalo



Uudisrakennukset korttelissa 572

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. KTY -korttelialueita on kolme: Varastorakennuksen alue sr-1(9), Pesulan ja lämpölaitoksen (sr-1(12)) alue sekä ns. varikkoalue (sr-1(14)). KTY -alueille voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

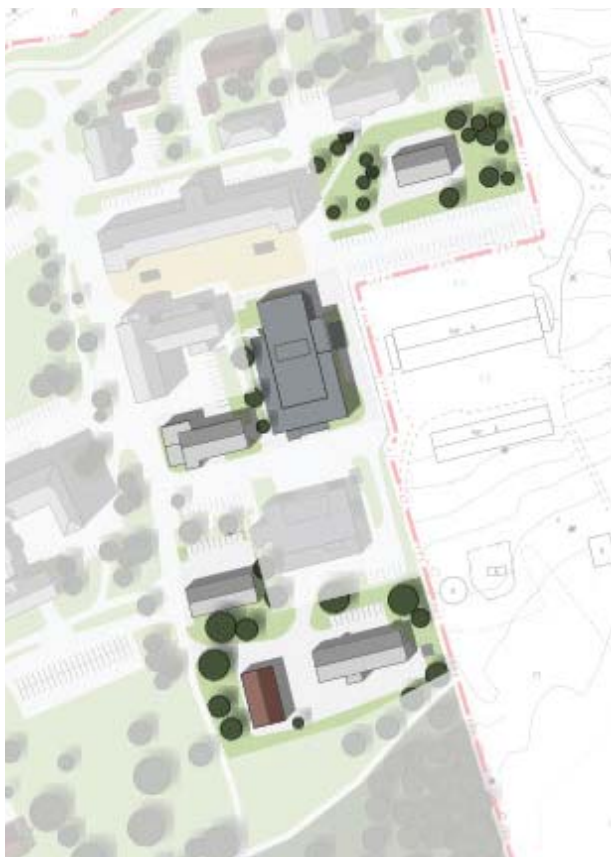
Varastorakennuksella sr-1(9) on suojeluarvoja eikä korttelialueelle ole osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Rakennus sijaitsee voimakkaasti pengerrätyn rinteiden alapuolella.

Pesulan rakennusta ei ole suojeltu.

Eteläisimmällä KTY -alueella on puisto-osaston toimistotiloja (sr-1(14)) sekä työkoneita. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa uudisrakennus, joka voisi palvella esimerkiksi työkoneiden säilytystä. Rakennuksen massoittelessa ja sijainnissa on huomioitu suojellut rakennukset.

Rakennusten sovittamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä: *Julkisivujen päävärin tulee olla harmaa, keltainen tai vaalean ruskea. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Katemateriaalin tulee olla musta tai tumman harmaa konesaumattupelti. Korttelin 574 tontilla 2 tulee käyttää harjakattoa.*

Korttelialueen velvoiteautopaikkoja saa sijoittaa Kasarmikujan LPA -alueelle.



Havainnekuva



Varuskunnankatu. Pesulan lastausalue. Ruokalarakennus oikealla



Rakennus sr-1(14) ja uusi rakennuspaikka

5.3.2. Muut alueet

VP

Puisto. Puistoalue rajaa päärakennuksen tontin länsireunaa ja kattaa Raaseporintien läheisyydessä sijaitsevat istutukset. Puistoalueet ja lähivirkistysalueet yhdessä korttelialueiden istutettavien alueiden kanssa säilyttävät alueelle ominaisen puistomaisen luonteen.

VL-1 ja VL-2

Lähivirkistysalueet. Virkistysalueet kattavat ranta-alueet ja jättävät puskurin luonnonsuojelualueen ja korttelialueiden välille. Rannassa sijaitseva katos on osoitettu kaavassa rakennusalana t-1, jolle saa sijoittaa huvimajan, grillikatoksen tai vastaavan rakennelman yleiseen käyttöön.

Lähivirkistysalueille on osoitettu hulevesien johtamista ja imeytystä varten alueita (hule). Hule-alueilla sijaitsee nykyisin avo-ojia, joihin rakennetun alueen hulevedet johdetaan.

VK-1

Leikkipuisto, jonne saa sijoittaa pienehkön pallokentän ja pulkkamäen. Leikkipuistoa ei saa päällystää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla. Puistoon tulee istuttaa puita. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Puistoalueen saa aidata.

Yliääkärinkadun LPA -alueen eteläpuoleista aluetta on tarkoitus kehittää leikkialueena, joka tarjoaa luontokokemuksia lapsille. Tavoitteena ei ole perinteinen hiekka tms. rakennettu leikkipuisto. Leikkialue on tarkoitettu ensi sijassa palvelemaan lähialueen lastentarhoja (Mäntykoto, Björkebo, Skogläntan), mutta myös lähialueen lapsia. Leikkialueelle saa sijoittaa pienehkön pallokentän, jota voidaan talvisin käyttää myös esim. luistelukenttänä.

Katualueet

Katualueet perustuvat pitkälti alueen jo olemassa olevaan liikenneverkkoon. Katualuevarauksissa on huomioitu nykyisten ajoväylien leventämistarpeet, kevyen liikenteen tarpeet sekä mahdolliset luiskat ja pengerrykset. Kevyen liikenteen väyliä on merkitty myös puisto- ja korttelialueilla tarpeen mukaan. Kaavatyön aikana päärakennuksen eteläpuolella sijaitsevaa ajotietä on parannettu.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Kasarmikujan LPA -korttelialue on jo ennestään rakennettu ja siellä on 60 autopaikkaa. LPA -kortteliin saa sijoittaa velvoitepaikkoja korttelista 577.

Yliääkärinkadun LPA -alue on rakentamaton. Sinne voidaan rakentaa arviolta 30 autopaikkaa. LPA -kortteliin saa sijoittaa velvoitepaikkoja kortteleista 572, 574 ja 576.

SL

Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414) sekä niiden väliin jäävä lehtoalue. Suojelualueen pohjoisreunaan on muodostunut leveä polku, joka on merkitty kaavaan ulkoilureitiksi.

W

Vesialue. Pohjakartan tulkitun rantaviivan ulkopuolinen alue on merkitty vesialueeksi.

5.3.3. Suojelukohteet

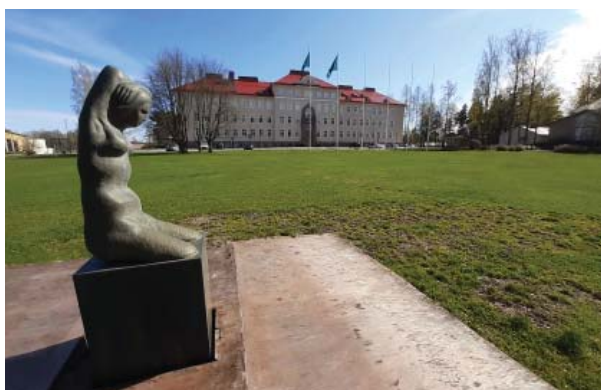
Alueen rakennukset on inventoinut Pöyry CM Oy. Inventoinnin perusteella 14 rakennusta on esitetty suojeltavaksi sr-1 -kohdemerkinnällä. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja osalla on myös arkkitehtonista arvoa. Suojelumääräykset perustuvat MRL § 57 mom. 2. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

- sr-1(1), entinen mielisairaala (päärakennus): Valmistunut vuonna 1930. Suunnittelija A. Mörne. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- sr-1(2), entinen taloustoimisto: Edustava 1950 -luvun rakennus. Rakennus on ollut olennainen osa mielisairaalan toimintaa.
- sr-1(3), entinen ylilääkärin asunto: Edustava 1930 -luvun rakennus, suunnittelijat A. Mörne ja W.G. Palmqvist.
- sr-1(4), sr-1(5), sr-1(6), sr-1(7): Edustavia 1900 -luvun alun punatiilisiä varuskuntarakennuksia.
- sr-1(8), varastorakennus. Punatiilinen varastorakennus varuskuntarakennusten alueella.
- sr-1(9), varastorakennus: Rakennettu vuonna 1912-13.
- sr-1(10), entinen miehistökasarmi: Rakennettu 1912-13. Siirtynyt varuskunnalta sairaalan käyttöön. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- sr-1(11), Kosthålli: Kulttuurihistoriallisesti (toiminnallisesti) olennainen osa aluetta.
- sr-1(12) lämpökeskus: Edustava 1960 -luvun rakennus.
- sr-1(13), entinen leipomo: Rakennettu 1912-13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(14), entinen sikala: Rakennettu 1912-13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Inventoinnin perusteella myös kaksi katosta kohteen sr-1(9) piha-alueella esitetään suojeltaviksi (s-1). Entisen mielisairaalan rauhalliset potilaat saivat ulkoilla aidatuilla kävelypihoilla, jonne rakennettiin myös ruokailukatokset. Katoksilla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Päärakennuksen (sr-1(1)) edustalla sijaitsevassa puistossa on Martti Peitson graniittiveistos kylpevä neito vuodelta 1975, jota esitetään suojeltavaksi (s-2).

Päärakennuksen avoin puistoalue on osoitettu istutettavaksi alueeksi sekä suojeltavaksi alueeksi (s-3), joka tulee säilyttää avoimena, puistomaisena alueena.



Nurmialue (s-3) ja graniittiveistos (s-2)



Ent. ruokailukatos (s-1)

5.4. Kaavan vaikutukset

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

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

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

5.4.1. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvai-
kutteista 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 huomi- oon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä. Alue on ollut aiemmin mielisairaaloiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Sairaaloiminnan päätyttyä Raaseporin kaupunki hankki alueen ja rakennukset käyttöönsä ja on keskittänyt virastotoimintaansa alueelle. Toimintojen keskittäminen vähentää kiinteistöjen hoitokustannuksia, vähentää tarvetta uusien rakennusten rakentamiselle ja vähentää kaupungin työntekijöiden tarvetta liikkua taajamien välillä. Rannan luonnonsuojelualueen lähiympäristö on varattu virkistyskäyttöön.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja on jo ennestään rakennettu. Kaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet lähimpiin päivittäistavarakauppoihin (n. 850 m) sekä keskustan palveluihin (n. 2,5 km). Alueella on suomenkielinen päiväkotiki. Keskustan koulut sijaitsevat n. 2 km etäisyydellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Lähimmät linja-auto pysäkit sijaitsevat Raaseporintiellä, kaava-alueen pohjoispuolella. Dragsvikin junaseisakkeelle on n. 1,5 km ja Tammisaaren asemalle on n. 1,8 km. Keskustaan on matkaa noin 2,5 km ja Langansbölen, Gammelbodan, Österbyn ja Trollbölen pientaloalueille n. 3-5 km. Kaava-alueelle on hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Alueella on kaukolämpöverkko sekä kunnallistekniikka.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue on hyvien kulkuyhteyksien päässä ja sijaitsee lähellä laajoja virkistysalueita. Kaava-alue rajautuu lännessä pientaloalueeseen. Työpaikkatoiminta ja asuminen on sijoitettu suhteessa toisiinsa siten, että ne muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden eikä työpaikka-alueen liikenne tai muu toiminta aiheuta haittaa asumiselle. Osa alueelle osoitettavasta asumisesta on kuntouttavaa/palveluasumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Tavoitteena osoittaa, että alueesta muodostuu elävä ja monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Raaseporintieltä kantautuva katumelu aiheuttaa lievää ympäristöhaittaa, jota voidaan torjua uudisrakennusten sijoittamisella.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Voimassa olevan kaavan käyttötarkoitusta muuttamalla suurin osa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista voidaan pitää käytössä ja edesauttaa niiden säilymistä. Ranta-alueet osoitetaan suojelualueiksi tai virkistysalueiksi.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Ranta-alueella on ulkoilukäytössä oleva polku, mikä on mahdollista yhdistää osaksi laajempaa ulkoilureittikonaisuutta. Raaseporintien pohjoispuolella sijaitsee kuntorata/polkuverkosto, joka jatkuu harjun myötäisesti virkistysalueena kaupungin keskustaan saakka.

5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Asemakaavan toteuttaminen jatkaa Tammiharjun alueen käyttötarkoituksen muuttumista. Alueen rakennukset ovat alkuperäisistä käyttötarkoituksista poikkeavassa käytössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan niiden nykyisen toiminnan kehittäminen tai rakennuksen ottaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää Tammisaaren kaupunkirakennetta. Asemakaava edistää alueen rakennusten uudiskäyttöä, tehostaa alueen yhdyskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhdyskuntataloudellisuutta.

Kaavaratkaisu perustuu pitkälti alueen olemassa oleviin liikennejärjestelyihin. Nykyiset alueen sisäiset ajotiet muutetaan kaduiksi. Alueella työskentelee tulevaisuudessa arviolta 250-300 henkilöä ja asuu noin 100. Lisäksi liikennettä lisäävät päiväkodin saattoliikenne, virastojen ja muiden palveluiden asiakkaat sekä kaupungin varikon toiminnasta aiheutuva liikenne. Suurin liikennemäärä on aamulla 8-9 aikaan ja iltapäivällä toimistotyöajan päätyttyä.

Tammiharjun länsipuoleisen Dragsvikinrannan asemakaavaehdotuksessa ko. kaavan liikennetuotokseksi on arvioitu noin 600 autoa/vrk. Selostuksessa todetaan, että asemakaava mahdollistaa läpiajoliikenteen alueen kautta varuskunta-alueelle sekä Tammiharjun sairaala-alueelle. Suuri osa uuden alueen ajoneuvoliikenteestä tulee todennäköisesti olemaan tontille ajoa.

Tammiharjun kaavaehdotuksessa on huomioitu Varuskunnankadun yhteys Dragsvikinrannan kaava-alueelta. Pesulan lastausalue ulottuu esitetyle Varuskunnankadun katualueelle, mistä johtuen katualuetta on levennetty pesulan kohdalla. Pesulan lastaustoiminta on päivittäistä, mutta lyhytaikaista.

Dragsvikinrannan liikennejärjestelyiden toteutuminen Dragsvikintien ja Raaseporintien risteuksen kautta on epävarmaa, joten Dragsvikinrannan kaava-alueen liikenne saattaa ohjautua Tammiharjun alueen kautta. Liikenteen järjestämiseksi kaava-alueella on laajennettu siten, että Raaseporintien ja Tammiharjunkadun liittymään voidaan toteuttaa kiertoliittymä. Huoltoajo on sallittu Lääkärintalon kevyen liikenteen väylällä. Ratkaisulla turvataan alueelle pääsy myös tilanteessa jossa pääliittymä on pois käytöstä.

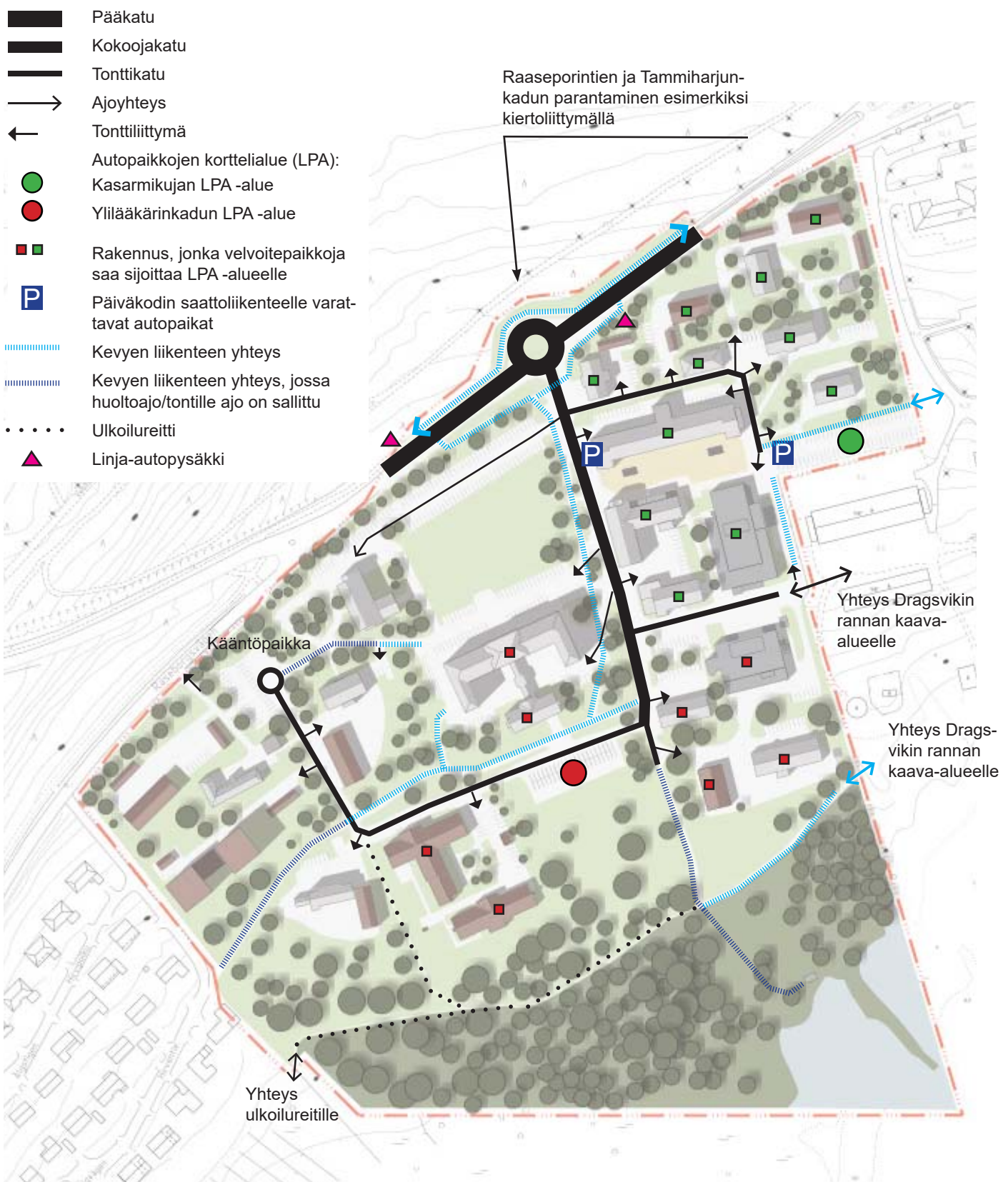
Liike- ja toimistotilat lisäävät paikoitustarvetta nykyisestä. Olemassa olevat paikoitusalueet hyödynnetään ja niiden lisäksi päärakennuksen eteläpuoleinen pallokenttä on osoitettu osittain autopaikkojen korttelialueeksi.

Olemassa olevat vesi- ja viemärijohtot alueella eivät ole täysin hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja ajoyhteydet sekä kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Alueen lisääntyneen liikenteen vuoksi Raaseporintien sisääntuloliittymän parantaminen, alueen sisäisten ajoyhteyksien muuttaminen katualueiksi ja niiden laadun parantaminen vaativat kaupungilta investointeja.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:
Osa korttelialueista on mahdollista vuokrata tai myydä.

Esimerkki liikennejärjestelyiden toteuttamisesta alueella:



Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Mielisairaaloiminta alueella on lopetettu. Lähes kaikki alueen rakennukset ovat jo vuosia olleet alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan poikkeavassa käytössä. Viimeisin suurin muutos on ollut päärakennuksen muuttaminen hoitolaitoksesta toimistotiloiksi. Muutos valmistui vuonna 2018. Muutoksella ei ollut huomattavia vaikutuksia rakennuksen ulkoasuun.

Mielisairaaloiminnan vuoksi alueella on ollut huomattavan suuret puistoalueet. Rannan puolella on ollut hyötypuutarhoja; muutamia omenapuita ja marjapensaita on edelleen nähtävissä, mutta pääasiassa puutarha-alueet ovat hävinneet. Käyttötarkoituksen muutos toimisto- ja työtiloiksi muuttaa alueen luonnetta. Alueelle suuntautuu enemmän liikennettä, joka vaatii jäsenellymmän katuverkoston, enemmän tilaa paikoitusalueille sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet myös alueen sisällä. Alueen vehreys ja puistomaisuus on säilytetty osoittamalla merkittävimmät puistoalueet istutettaviksi alueiksi, puistoiksi tai virkistysalueiksi.

Lähes kaikki nykyiset rakennukset suojellaan sr-1 merkinnöillä. Kaavassa uudisrakentamisen osalta on määrätty: *”Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelem, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.”* Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen jatkaa alueen itä – länsi -suuntaista sommittelua ja on alisteista olemalle rakenteelle ja rakennuksille. Lisäksi uudisrakentamiselle on annettu kortteliakohtaisia määräyksiä mm. värityksen ja kattomuotojen osalta rakennusten sovittamiseksi ympäristöön.

Raaseporintien varrella sijaitsevien punatiilisten entisten kasarmirakennusten korttelialueelle esitetään täydennysrakentamista näkyvälle sijainnille. Uudisrakentaminen eroaa julkisivumateriaaleiltaan vanhasta, jolloin uusi ajallinen kerros on erotettavissa kasarmirakentamisesta. Kasarmirakennusten merkitys kaupunkikuvassa ei vähene; uudisrakennusten tumma puuverhoilu tuo kontrastia punatiilisiin kasarmirakennuksiin.

Yleisissä määräyksissä on huomioitu myös alueelle luonteenomainen kasvillisuus määräyksellä, jonka mukaan *”Alueen olemassa oleva vanha puusto tulee huomioida rakennusten ja pysäköinti- ja piha-alueiden suunnittelussa. Uusia kasvilajeja valittaessa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä suosimaan jo nyt alueella esiintyvää lajistoa erityisesti puuistutuksissa”*.

5.5. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöönVaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Flyetin tervaleppäkorpi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja sitä ympäröivät lähivirkistysalueet. Ulkoilureitti sijaitsee nykytilanteessa osittain luonnonsuojelualueella. Toteutuessaan yhtenäinen ranta-alueita seuraileva ulkoilureitti lisää todennäköisesti käyttäjien määrää. Selkeästi rajatulla ja opastetulla reitillä ulkoilu ei aiheuta todennäköisesti nykyistä suurempaa kuormitusta luonnonsuojelualueelle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisvaiheessa alueen maaperää joudutaan muokkaamaan. Ilmaan tai ilmastoon asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Björknäsin I luokan pohjavesialueen raja (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue) kulkee kaava-alueen poikki siten, että pohjoisin osa suunnittelualueesta lukeutuu pohjavesialueeseen. Kellarirakentaminen on kielletty alueen eteläisimmissä kortteleissa 571, 572 ja 576, joissa pohjaveden arvioidaan olevan muutaman metrin etäisyydellä maanpinnasta, vaikka

ne eivät sijoitukaan varsinaiselle pohjavesialueelle. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosissa rinne- ja kellarirakentaminen on mahdollista, sillä maakerrosten paksuuden arvioidaan olevan riittävä.

5.6. Muut vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuutoksella on vaikutuksia Raaseporin kaupungin julkisten palveluiden sijoittumiseen sekä jossakin määrin Tammisaaren asuntotarjontaan. Lisäksi kaava mahdollistaa monipuolisesti toimisto- ja lähipalveluita alueelle. Asemakaavassa osoitettu asuinrakentaminen täydentää länsiosassa jo olemassa olevaa asutusta. Koillisosaan muodostuu uusi pienimittakaavainen asuinalue.

Raaseporintiestä aiheutuva katumelu on huomioitu AL -korttelialueen rakennusten sijoittelussa ja kaavamääräyksissä.

Kaava-alueella on jonkin verran palveluita: suomenkielinen päiväkoti ja ravintola sekä kaupungin virastot. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km ja lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Ranta-alueet avautuvat yleiseen käyttöön. Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteys ranta-alueelle. Reitti yhdistää Dragsvikin rannan (kaava-alueen) ja mahdollisen tulevan rantareitin Estholmenin kautta kohti keskustaa. Ranta-alueen virkistyskäytön kehittäminen parantaa paitsi lähialueen asukkaiden myös alueella työskentelevien virkistysmahdollisuuksia. Yliääkärinkadun paikoitusalueen eteläpuoleisen alueen muuttaminen lasten käyttöön sopivaksi leikkialueeksi parantaa lähialueen päiväkotien toiminnan laadun lisäksi myös lähialueiden lapsiperheiden virkistysmahdollisuuksia.

Lapsivaikutusten arviointi

Suomen UNICEF on myöntänyt Raaseporin kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen 11.12.2015 ja 17.1.2018. Tunnustuksen saamiseksi kaupunki on toteuttanut UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -mallia. Mallin tavoitteena on edistää esimerkiksi lapsivaikutusten arviointia ja lasten osallisuutta päätöksenteossa. Vaikutus lapsiin on arvioitu Mäntykodon päiväkodin johtajan 8.4.2020 käydyn keskustelun perusteella. Kaavamuutosalueella toimii päiväkoti, joten muutokset alueen maankäytössä vaikuttavat lasten olosuhteisiin. Päiväkodin tämänhetkiset tilat vastaavat varhaiskasvatuksen tarpeisiin erittäin hyvin. Päiväkodin piha-alue on riittävä päivittäiseen ulkoiluun. Pallopeleihin ja luontokokemusten tarjoamiseen se ei kuitenkaan riitä. Aiemmin päiväkoti hyödynsi korttelialuetta 572 luontokokemusten tarjoamisessa, mutta rakentamisen myötä ”lähimetsää” ei ole. Luontokokemusten tarjoamiseksi ja pallokentän mahdollistamiseksi kaavassa on osoitettu leikkialue (VK-1) Yliääkärinkadun paikoitusalueen eteläpuolelta. Ranta-alueelle sijoittuva katos on tarkoitettu yleiseen käyttöön ja myös päiväkodin on mahdollista hyödyntää sitä toiminnassaan.

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.8. Nimistö

Kaava-alueelle muodostuu uusia katualueita. Katujen nimien taustalla ovat viittaukset alueen aikaisempaan toimintaan.

Uudet ehdotetut kadunnimet:

- Tammiharjunkatu
- Kasarmikuja
- Varuskunnankatu
- Ylilääkärinkatu
- Lääkäripolku

Varuskunnankatu yhdistyy Dragsvikinrannan (7621) kaavaehdotuksen mukaiseen Varuskunnan-
katuun.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä sovel-
tuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen(at)raasepori.fi

vt. kaupunkisuunniteluarkkitehti Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3840
niclas.skog(at)raasepori.fi

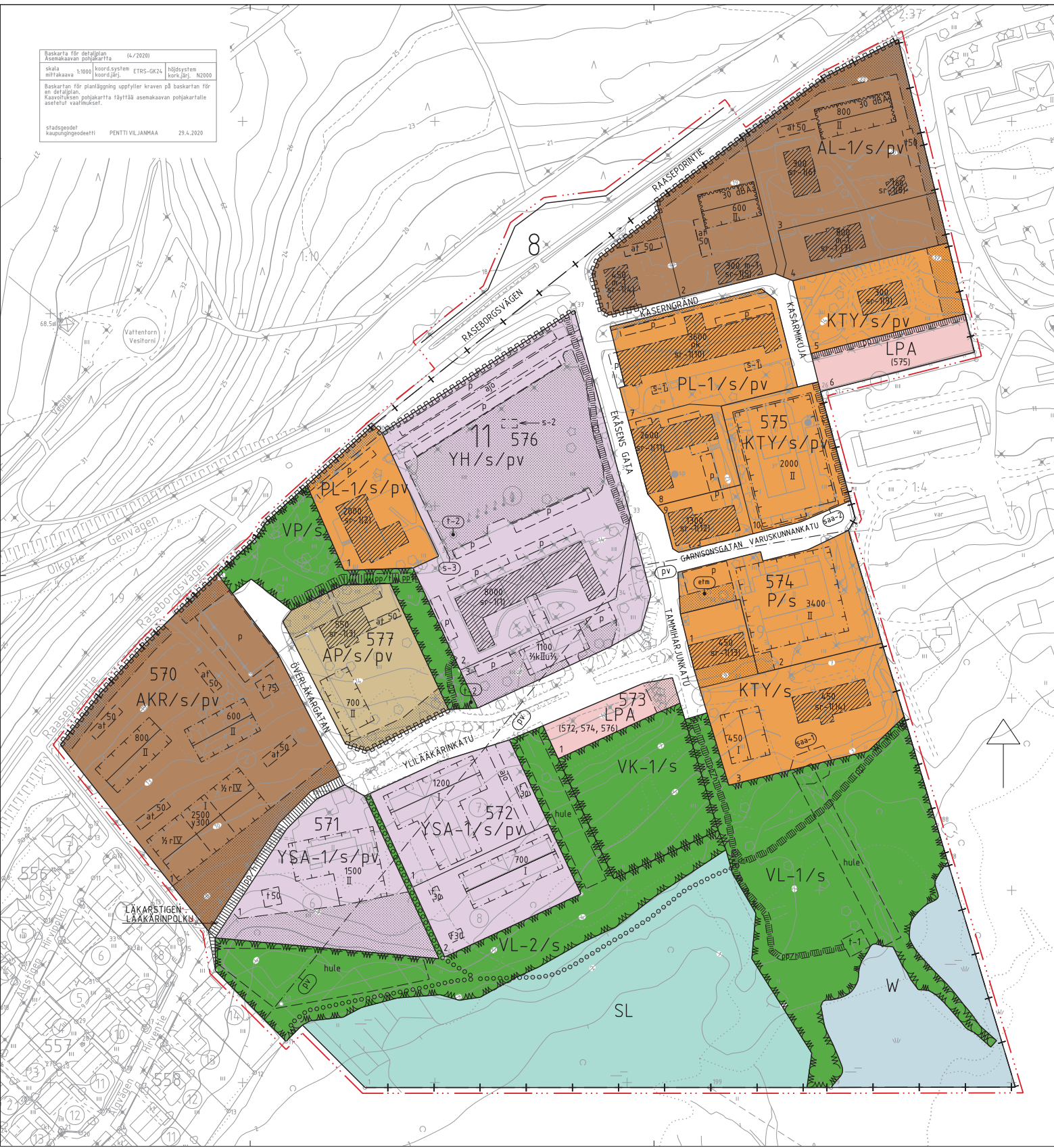
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (piennös)


Baskarta för detaljplan
 Asemakaavan pohjakartta
 skala mittskala 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem korkjärj. N2000
 Baskarten för planläggning uppfyller kraven på baskarten för en detaljplan.
 Kaavokartan pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
 stadsgeodet.
 kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMÄÄ 29.4.2020



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

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	23-20	27.5.2020 §
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	29-18	17.9-17.10.2018
PLANLN, utkast/ KAAVLTK, luonnos	23-18	22.8.2018 § 109
 RASEBORG RAASEPORI	EKÅSEN FÖRSLAG TAMMIHARJU EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	ledande planläggningsingenjör johtava kaavoitusinsinööri NICLAS SKOG	Daterad/Päiväys 18.5.2020
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	1273/2013	7710
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 23-20

RASEBORGS STAD
EKÅSEN
Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 11, kvarter 559 tomterna 2,4, 6-9 samt fastigheterna 1:4, 1:9 och gatuområde i stadsdel 8.

Med planen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 570-577, park-, lekpark-, närrekreations-, naturskydds-, vatten-, bilplats- samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
TAMMIHARJU
Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 2,4, 6-9 sekä kiinteistöt 1:4, 1:9 ja katualuetta kaupunginosassa 8.

Kaavalla muodostuu:

11. kaupunginosassa korttelit 570-577, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- sekä katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus och radhus.



Kvartersområde för småhus.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Minst 20 % och högst 45 % av kvarterets våningsyta skall användas för affärs- och kontorsutrymmen. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.



Kvartersområde för servicebyggnader.



Kvartersområde för närservicebyggnader. I området är det även tillåtet att placera ämbets- och kontorsutrymmen.



Kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus.



Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där man får placera serviceboende.



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.



Park.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 20 % ja enintään 45 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Palvelurakennusten korttelialue.

Lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös virasto- ja toimistotiloja.

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Puisto.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Område för närrekreation. Ädelträ, klubbalar och almar ska bevaras i strandområdena. Den öppna utsikten mot havet ska bevaras.



Lähivirkistysalue. Ranta-alueiden jalopuut, tervalepät ja jalavat tulee säilyttää. Näkymät merelle tulee säilyttää avoimina.

Område för närrekreation. Naturskyddsområdets näromgivning ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



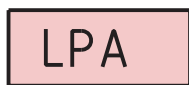
Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualueen lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Lekpark, där det är tillåtet att placera en liten bollplan och en pulkbacke. Lekparken får inte beläggas med grus, asfalt eller annat hårt ytmaterial. Träd ska planteras i parken. Det finns miljö- och landskapsvärden i området som ska beaktas i den mer detaljerade planeringen av området, genomförandet och skötseln. Parkområdet får inhägnas.



Leikkipuisto, jonne saa sijoittaa pienehkön pallokentän ja pulkkamäen. Leikkipuistoa ei saa päällystää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla. Puistoon tulee istuttaa puita. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Puistoalueen saa aidata.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

Naturskyddsområde.



Luonnonsuojelualue.

Område där miljön bevaras.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Vattenområde.











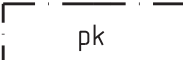
Vesialue.

Området är beläget helt eller delvis på grundvattenområde. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd. Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Avlopp bör förses med grundvattens skydds-konstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Jordvärmebrunnar och underjordiska oljecisterner är förbjudna i hela området. Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska förvaras så att det inte finns risk för att skadliga ämnen kan rinna ut i grundvattnet. Byggnad av källare ska baseras på plan för grundvattenhantering utarbetad av en expert. Permanent sänkning av grundvattennivån med hjälp av täckdiken eller pumping tillåts inte (täta konstruktioner).

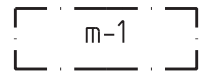
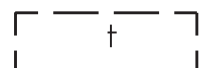
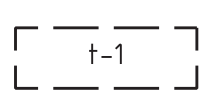
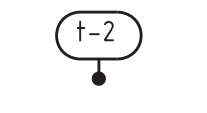
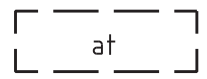

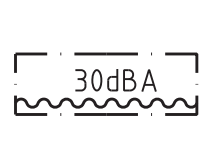


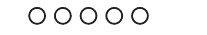
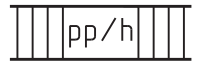

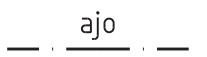


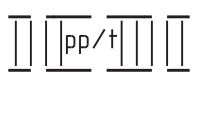
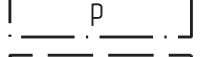
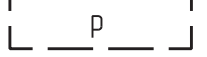



Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Maalämpökaivot ja maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä koko alueella. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on säilytettävä siten, että aineet eivät voi päästä pohjaveteen. Kellarirakentamisen tulee perustua asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan. Pohjaveden pysyvää alentamista salaojin tai pumppausjärjestelyin ei sallita (tiivisratkaisut).

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdelsgräns.		Kaupunginosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	11	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	570	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	2	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata.	EKÅSENS GATA	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Högst 300 m ² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för social verksamhet och hälsovård.	y300	Rakennusala, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 300 m ² saa käyttää sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½ k IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.	½ r IV	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där barndaghem får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Byggnadsyta där affärs- och kontorsutrymmen får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där högst 30 m ² lusthus, grilltak eller liknande konstruktion får placeras för allmän användning.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 m ² suuruisen huvimajan, grillikatoksen tai vastaavan rakennelman yleiseen käyttöön.
Till sitt läge riktgivande objektbeteckning som tillåter byggande av ett högst 10 m ² stort lusthus eller liknande konstruktion.		Sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m ² suuruisen huvimajan tai vastaavan rakennelman rakentamisen.
Riktgivande byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Riktgivande friluftsled.		Ohjeellinen ulkoilureitti
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
Gårdsgata.		Pihakatu.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

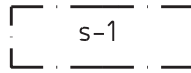
Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(572, 574, 576)

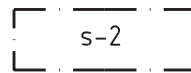
Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Del av område som ska skyddas. Tak som ansluter till f.d. mentalsjukhusets rastgårdar.



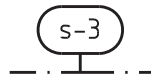
Suojeltava alueen osa. Katos, joka liittyy ent. mielisairaalan kävelypihoihin.

Del av område som ska skyddas. Martti Peitsos granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitsos graniittiveistos.

Del av område som ska skyddas. Området ska skötas som ett öppet parkliknande område i enlighet med dess historiska karaktär.



Suojeltava alueen osa. Aluetta tulee hoitaa avoimena puistomaisena alueena sen historiallisen luonteen mukaisesti.

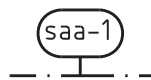
Byggnad som ska skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivras. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål ska vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numrering av byggnadsskyddsobjekt.

Vinds- eller källarutrymmen får användas för utrymmen enligt huvudanvändningsändamål, om tillräckligt stora fönster sedan tidigare finns eller på ett naturligt sätt anordnas i existerande gavel, annan existerande fasadyta eller i vattentaket. Fönsteröppningar i vattentaket bör vara lodräta och omsorgsfullt anpassas till byggnadens arkitektur. Vindsfönsters minimifönsteryta får vara 1/20 av rumsytan i bostads- och arbetsrum, om härigenom bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild befrämjas.



Suojeltava rakennus. Rakennuksella on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin. Rakennusten ullakko- tai kellaritiloihin voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita ennestään on olemassa tai niitä voidaan luonnollisella tavalla järjestää olemassa olevaan päätyyn, muuhun julkisivupintaan tai vesikattoon. Vesikattoon puhkaistujen ikkunoiden tulee olla pystysuorat ja ne tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala saa olla 1/20 huonealasta asuin- ja työhuoneissa, mikäli toimenpide on omiaan edistämään kaupunginosan luonteen ja sen historiallisen kaupunkikuvan säilymistä.

Markområde som ska saneras/iståndsättas. Koncentration av skadligt ämne ska undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmänen ska saneras enligt behov.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tarkastaa ennen kaivutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Markområde som ska saneras/iståndsättas. Ifall markanvändningen på tvätteriets område förändras, ska jordmänen skadliga ämnen undersökas och jordmänen ska saneras vid behov innan byggande inleds.



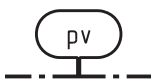
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten.



Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande en högst 10 m² stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Dragsvik kaserner (RKY-2009). Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

De gamla träden på området ska beaktas vid planering av byggnaderna och parkerings- och gårdsområdena. Vid val av nya växtarter ska om möjligt redan på området befintliga arter föredras, speciellt vid plantering av träd.

Museimyndighet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Byggnade av källarvåningar är förbjudna i kvarter 571, 572 och 576.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Kvartersområdena och tomtarna kan vid behov avgränsas med vegetation (häckar, planteringar, pergola-konstruktioner). Bygga staket är tillåtna mot garnisonsområdet.

AKR-område

Huvudfärgen på byggnadernas fasader bör vara ljus. Rappning eller ljus tegel ska användas som huvudsakligt material för fasaderna. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Takmaterialet ska ha en svart eller mörkgrå färg.

AP-, YH- och YSA-områden

Ljus rappning ska användas som huvudsakligt material för fasaderna. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Byggnaderna ska ha åstak. Täckmaterial bör vara röd, svart eller mörkgrå maskinfogad plåt.

AL-område

Nybyggnadens fasadmaterial bör vara mörkt trä. Huvudbyggnaders takform bör vara åstak och täckmaterial bör vara svart eller mörkgrå maskinfogad plåt.

P-, PL- och KTY-områden

Huvudfärgen på byggnadernas fasader bör vara grå, gul eller ljusbrun. Rappning ska användas som huvudsakligt material för fasaderna. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Täckmaterial bör vara svart eller mörkgrå maskinfogad plåt. I kvarter 574 tomt 2, bör takform vara åstak.

Minimimängd bilplatser

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Minimiantal bilplatser

Bostäder:	1 bp/85 m ² -vy, minst 1 bp/bostad 1 bp/170 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Serviceboende:	1 bp/100 m ² -vy 1 bp/200 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Affärsutrymmen:	1 bp/50 m ² -vy 1 bp/100 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Kontor och ämbetsutrymmen:	1 bp/70 m ² -vy 1 bp/140 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Publik och privata serviceutrymmen:	1 bp/90 m ² -vy 1 bp/180 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Småindustri- och lagerutrymmen, tvätteriutrymmen:	1 bp/200 m ² -vy 1 bp/300 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (förminskning) / Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)
YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Dragsvikin kasarmit (RKY-2009). Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueen olemassa oleva vanha puusto tulee huomioida rakennusten ja pysäköinti- ja piha-alueiden suunnittelussa. Uusia kasvilajeja valittaessa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä suosimaan jo nyt alueella esiintyvää lajistoa erityisesti puuistutuksissa.

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

Kellarirakentaminen on kielletty kortteleissa 571, 572 ja 576.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueita ja tontteja voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat, istutukset, pergolarakenteet). Rakennetut aidat ovat sallittu varuskunta-alueita vasten.

AKR -alueet

Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta tai vaaleaa tiiliverhoilua. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Katemateriaalin on oltava väritykseltään musta tai tumman harmaa.

AP, YH ja YSA -alueet

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti ja väritykseltään punainen, musta tai tumman harmaa.

AL-alueet

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa puuta. Kattomuodon tulee päärakennuksissa olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumman harmaa konesaumattu pelti.

P, PL ja KTY -alueet

Julkisivujen päävärin tulee olla harmaa, keltainen tai vaalean ruskea. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää rappausta. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Katemateriaalin musta tai tumman harmaa konesaumattu pelti. Korttelin 574 tontilla 2 tulee käyttää harjakattoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

Asunnot:	1 ap/85 k-m ² , vähintään 1 ap/asunto
	1 ap/170 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Palveluasuminen:	1 ap/100 k-m ²
	1 ap/200 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Liiketilat:	1 ap/50 k-m ²
	1 ap/100 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Toimisto- ja virastotilat:	1 ap/70 k-m ²
	1 ap/140 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Julkiset ja yksityiset palvelutilat:	1 ap/90 m ² kerrosalaa
	1 ap/180 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Pienteollisuus- ja varastotilat, pesutilat:	1 ap/200 m ² kerrosalaa
	1 ap/300 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus

Bilaga 2. Illustration
Liite 2. Havainnekuva

RASEBORGS STAD
RAASEPORIN KAUPUNKI

DETALJPLAN FÖR EKÅSEN
TAMMIHARJUN ASEMAKAAVA

FÖRSLAG
EHDOTUS

VISUALISERING
HAVAINNEKUVA

18.5.2020

PLANLÄGGNINGSENHETEN, RASEBORGS STAD
KAAVOITUSYKSIKKÖ, RAASEPORIN KAUPUNKI



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	13.05.2020
Kaavan nimi	Tammiharju		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.09.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,4224	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,4224

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	16,4224	100,0	38085	0,23	0,0000	85
A yhteensä	3,1577	19,2	8935	0,28	1,7290	5935
P yhteensä	1,4271	8,7	11600	0,81	1,4271	11600
Y yhteensä	3,0384	18,5	12600	0,41	-10,8419	-22400
C yhteensä						
K yhteensä	1,4117	8,6	4950	0,35	1,4117	4950
T yhteensä						
V yhteensä	3,0123	18,3			2,8555	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0887	12,7			1,7374	
E yhteensä						
S yhteensä	1,6812	10,2			1,6812	
M yhteensä						
W yhteensä	0,6053	3,7			0,0000	

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	14		13	21360

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	16,4224	100,0	38085	0,23	0,0000	85
A yhteensä	3,1577	19,2	8935	0,28	1,7290	5935
AP	0,4592	14,5	1250	0,27	0,4592	1250
AKR	1,3617	43,1	4175	0,31	-0,0670	1175
AL-1	1,3368	42,3	3510	0,26	1,3368	3510
P yhteensä	1,4271	8,7	11600	0,81	1,4271	11600
P	0,4447	31,2	3400	0,76	0,4447	3400
PL-1	0,9824	68,8	8200	0,83	0,9824	8200
Y yhteensä	3,0384	18,5	12600	0,41	-10,8419	-22400
YH	1,7397	57,3	9110	0,52	1,7397	9110
YS					-13,8803	-35000
YSA-1	1,2987	42,7	3490	0,27	1,2987	3490
C yhteensä						
K yhteensä	1,4117	8,6	4950	0,35	1,4117	4950
KTY	1,4117	100,0	4950	0,35	1,4117	4950
T yhteensä						
V yhteensä	3,0123	18,3			2,8555	
VP	0,3508	11,6			0,1940	
VK-1	0,4451	14,8			0,4451	
VL-1	1,3120	43,6			1,3120	
VL-2	0,9044	30,0			0,9044	
R yhteensä						
L yhteensä	2,0887	12,7			1,7374	
Kadut	1,7401	83,3			1,3888	
Pihakadut	0,0031	0,1			0,0031	
Kev.liik.kadut	0,0534	2,6			0,0534	
LPA	0,2921	14,0			0,2921	
E yhteensä						
S yhteensä	1,6812	10,2			1,6812	
SL	1,6812	100,0			1,6812	
M yhteensä						
W yhteensä	0,6053	3,7			0,0000	
W	0,6053	100,0			0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	14		13	21360
Asemakaava	14		13	21360