



Asemakaavaehdotuksen selostus

(koskee kaavakarttaa piir.nro 28-20)

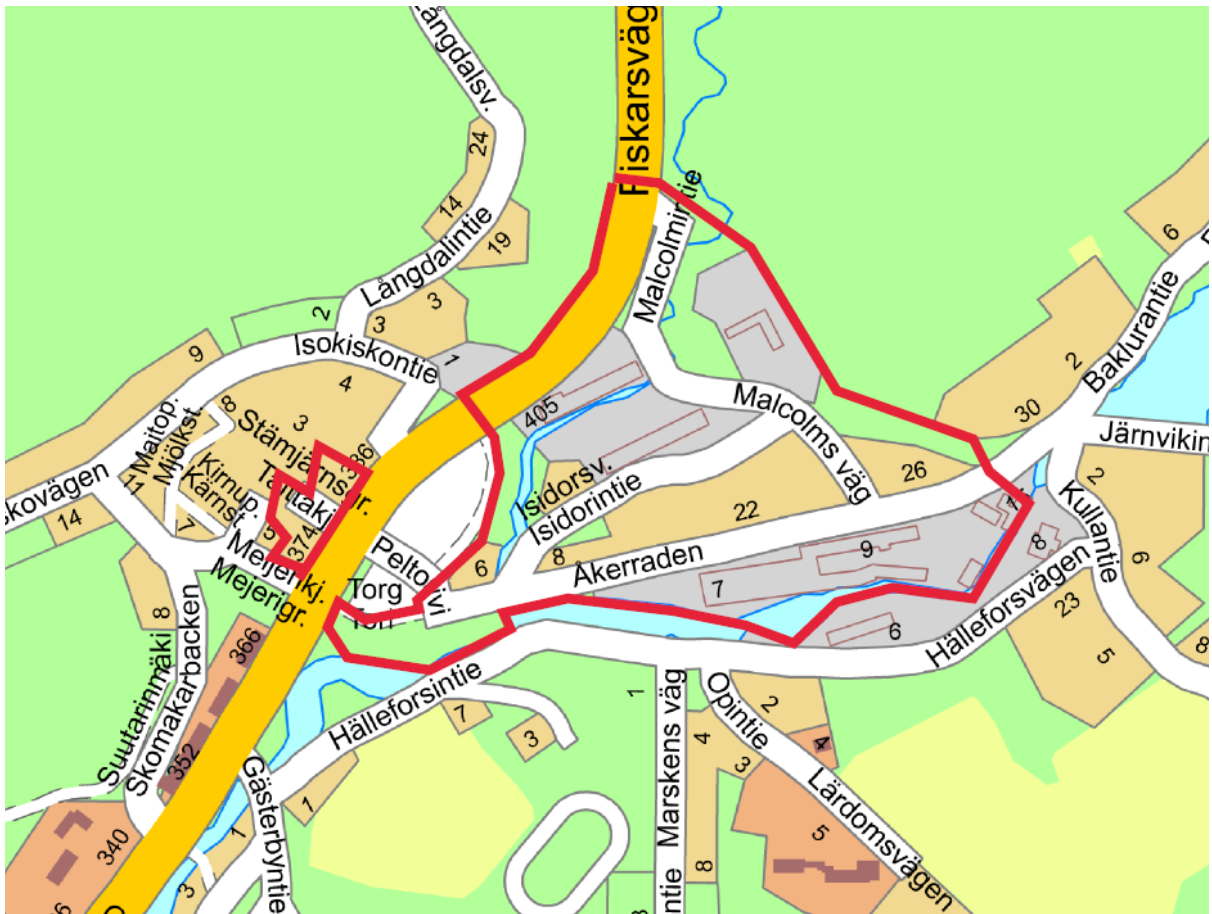
21.9.2020

Kunta	Raasepori
Kaavan nimi	Malcolmintie
Asemakaavanmuutos	
Kaava-alue koskee:	78 kaupunginosan osia korttelista 2, 79 kaupunginosan kortteleita 24,25,26,27,30,31 ja osia korttelista 20, sekä alueeseen kuuluvia katu-, viher- ja vesialueita.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Kaava numero	7758 Dnro. 684/ 2017 ja 545/2020
Vireilletulo	Kuulutus 6.7.2018
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, maankäyttökaavio</u> Kaavoituslautakunta 20.6.2018 § 96 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 30.9.2020 § 123 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta pvm § xx Kaupunginhallitus pvm § xx Kaupunginvaltuusto pvm § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungin Fiskarsin kylän yläruukiksi kutsutussa pohjoisosassa. Suunnittelualue ulottuu idässä Malcolmintien varren kortteleista länteen Fiskarsin torille. Alue sijoittuu pääosin Fiskarsintien ja Fiskarsinjoen väliselle alueelle, alueeseen kuuluu lisäksi Fiskarsintien varrella olevan valintamyymälän ympäristö.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta punaisella

Asemakaavan muutos koskee Fiskarsin yläruukin alueen 78 ja 79 kaupunginosan osia korttelista 2, 79 kaupunginosan kortteleita 24,25,26,27,30,31 ja osia korttelista 20, sekä alueeseen kuuluvia katu-, viher- ja vesialueita.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Malcolmintie.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on korjata nykyisen kaavan liikenteellisiin ratkaisuihin kohdentuvat epäselvyydet yläruukin ja Fiskarsintien valintamyymälän alueilla, sekä turvata alueen kehittyminen toiminnallisesti monipuolisena ja aktiivina osana ruukin aluetta. Lisäksi tavoitteena on turvata alueen kulttuuriympäristön ja luontoarvojen säilyminen sekä parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta. Yleistavoitteena on Fiskarsin matkailutoimintojen edistäminen yläruukin alueella

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alue ja sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavan toteutuminen.....	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.4	Yleiskuvaus	6
3.1.5	Luonnonympäristö	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö	10
3.1.5	Julkiset ja kaupalliset toiminnot ja palvelut, tapahtumat	13
3.1.6	Liikenne ja pysäköinti	14
3.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto	15
3.1.8	Väestö ja työpaikat	15
3.1.9	Maanomistus	15
3.1.10	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	15
3.1.11	Maankäyttö sopimukset	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset	16
3.2.5	Maakuntakaava	17
3.2.6	Yleiskaava	17
3.2.7	Asemakaava	17
3.2.8	Rakennusjärjestys	18
3.2.9	Teollisuusarkeologinen selvitys	18
3.2.10	Historiaselvitys ja pilaantuneisuuden tutkimukset	19
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan tarve.....	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
4.4.5	Maakuntakaava	23
4.4.6	Raaseporin kaupungin yhteistyössä maanomistajan kanssa määrittämät tavoitteet	23
4.4.7	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan kokonaisrakenne	29
5.1.1	Mitoitus	29
5.1.2	Liikenneverkko	30
5.1.3	Pysäköinti	31
5.1.4	Museojunan rata	31
5.1.5	Työpaikat	31
5.1.6	Palvelut	31
5.1.7	Rakennussuojelu ja kaupunkikuva	32
5.2	Aluevaraukset.....	32
5.2.1	Asumisen korttelialueet	32
5.2.2	Liike- työpaikka ja palvelurakentamisen korttelialueet	32
5.3	Kaavan vaikutukset	34

5.3.4	Merkittävimmät muutokset nykyiseen rakennettuun ympäristöön	34
5.3.5	Merkittävimmät muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna	34
5.3.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen	35
5.3.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja toimintoihin	35
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
5.5	Nimistö	37
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteutuksen ajoitus	37
6.3	Toteutuksen seuranta	37
6.4	Yhteystiedot	38

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Luettelo kaavaehdotuksessa suojeltavista rakennuksista perusteluineen, 21.9.2020
- Asukasilta 23.8.2018 Workshop
- Raasepori, Fiskars. Risslajoen sammalselvitys 2020. Silvestris luontoselvitys Oy/ 9.8.2020.
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti. Sitowise 12.7.2019
- Historiaselvitys ja pilaantuneisuuden tutkimussuunnitelma/ Fiskarsin yläruukin kaavamuuotosalue, Raasepori. Sitowise 13.5.2019
- Teollisuusarkeologinen selvitys Fiskarsin yläruukin alueella, Malcolmintien asemakaava-alue. Museovirasto 4-5.4.2019
- Pikku Pässin rata, Fiskars- hankesuunnitelma. NRC Group 28.2.2019.
- Suunnitellun katulinjauksen vaikutus Raaseporin Fiskarsin Malcolmvägenin asemakaava-alueen pohjoisempaan vuorijalavalehtoon ja jalavilla elävien uhanalaisten perhoslajien esiintymiin. Faunatican raportteja 37/2018
- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.6.2018
- Fiskarsin katualueiden yleissuunnitelma. Sitowise 8.1.2018
- Fiskars yläruukin viitesuunnitelma 2017. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 10.10.2017.
- Raaseporin Fiskarsin Malcomvägenin asemakaava-alueen luontoselvitys vuonna 2017. Faunatican raportteja 72/2017
- Fiskarsin Ruukin asemakaava, rakennustapaohjeet 2011
- Fiskars- rakennetun ympäristön inventointi. Eriksson Arkkitehdit Oy 23.4.2009
- Fiskarsin asemakaava-alueen arkeologinen inventointi 2007. Museovirasto 17.1.2008.
- Pohjan Fiskarsin alueen asemakaavoituksen luontoselvitykset 2007. Suomen Luontotieto Oy 47/2007

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja taustaselvitykset

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman pohjalta. Hanke on kaavoitusohjelmassa merkitty vuosille 2017- 2018.

Vuosien 2017- 2019 aikana on alueelle laadittu tarpeellisia taustaselvityksiä, kuten luontoselvitys.

Vuoden 2017 aikana laadittiin alueen kehittämistä koskeva viitesuunnitelma.

Ely keskuksen kanssa pidettiin ennakkoneuvottelu 7.3.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavatyö käynnistettiin Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisella kuulutuksella 6.7.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto; viitesuunnitelma ja alustava maankäyttökaavio olivat nähtävillä 6.8. - 9.9.2018. Fiskarsin Lokaalissa järjestettiin 23.8.2018 asukastilaisuus ja työpaja, jossa osallistujilla oli mahdollisuus kommentoida viitesuunnitelman ratkaisuja ja esittää uusia muutostoiveita kaavatyölle.

Nähtävilläoloaikana pyydettiin kaavatyöstä mielipiteet ja lausunnot. Lausuntoja saatiin 12 kpl ja kirjallisia mielipiteitä 1 kpl.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Ehdotuksen valmisteluajana 6.11.2018 pidettiin Ely- keskuksessa toinen työneuvottelu. Taustaselvityksiä täydennettiin teollisuusarkeologisella selvityksellä ja pilaantuneiden maiden selvityksellä. Alueelle laadittiin tieverkon yleissuunnitelma ja Malcolmintien linjauksista laadittiin vaihtoehtotarkastelut.

Kaava-alueeseen on kaavatyön aikana kaavateknisistä syistä sisällytetty myös alueen keskellä sijaitsevat Peltorivin asuintontit, Fiskarsintiehen rajautuvat katualueet sekä korttelialueiden Fiskarsinjokeen rajautuvat vesialueet.

Alkuvuoden 2020 aikana on Malcolmintielle Sweco Ympäristö Oy laatinut kaavatyön pohjaksi Malcolmintielle katusuunnitelman. Lisäksi on luontoinventointeja täydennetty Risslajoen sammalselvityksellä.

Lautakunnan hyväksyttyä kaavaehdotus, asetetaan se nähtäville 30 pvän ajaksi. Tavoitteena on viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon alkuvuodesta 2021.

2.2 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Raaseporin kaupunki yhdessä maanomistajien kanssa vastaavat kaavan toteuttamisesta.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ilmakuva alueesta

3.1.4 Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungin Fiskarsin kylän yläruukiksi kutsutussa pohjoisosassa kahden toisiinsa yhdistyvän joen muodostamalla niemellä. Alue on osa Fiskarsin perinteistä tehdasyhdyskuntaa. Alueen eteläosassa Fiskarsinjoen rannalla sijaitsee Fiskarsin tehtaan entisiä tuotantorakennuksia, joissa nykyään toimii lukuisia pienyrityksiä. Alueella on myös vanhoja Ruukin aikaisia rakennuksia, joissa toimii mm. Fiskarsin museo ja arkisto. Alueen pohjoisosassa on pienteollisuus- ja tapahtumakäytössä sekä huoltorakennuksina toimivia entisiä maatalousrakennuksia. Fiskarsintien varressa sijaitseva suurikokoinen, vuonna 2018 tapahtumapaikaksi muutettu entinen puimala, sekä alueen keskiosan mäen päälle sijoittuva valkoiseksi rapattu navettarakennus, ovat maisemassa korostuvia maamerkkejä. Alueella sijaitsee joukko ruukinaikaisia asuinrakennuksia, joista yksittäisen merkittävän kokonaisuuden muodostaa Peltorivin 1800-luvun alun työväenasuntojen ryhmä. Alueen länsiosassa torialueen tuntumassa sijaitsee kioski, leikkikenttä, sekä muutama liikerakennus.

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 13,49 ha.

3.1.5 Luonnonympäristö



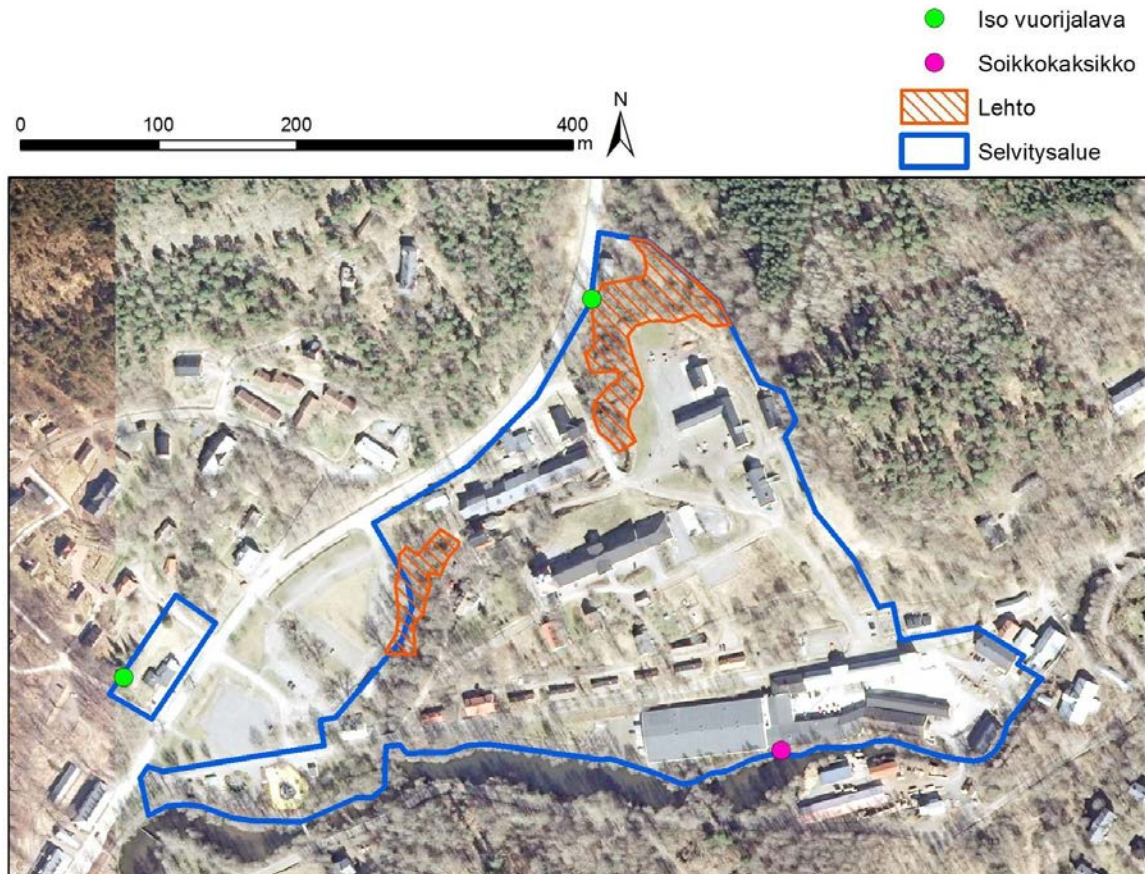
Näkymä Rissaljoen varresta etelään. Yläruukin alue jää joen vasemmalle puolelle.

Alueen luontoarvoja on selvitetty Faunatica Oy:n laatimassa *Malcomvägenin asemakaava-alueen luontoselvityksessä (72/2017)*, sekä sitä täydentävässä uuden katulinjauksen vaikutusselvityksessä (38/2018). Alueen luonnonoloja on aiemmin selvitetty mm. *Pohjan Fiskarsin alueen asemakaavoituksen luontoselvityksessä 2007* (Suomen Luontotieto Oy 47/2007)

Suurin osa alueesta on vanhaa, melko väljästi rakennettua teollisuusaluetta lukuisine rakennuksineen ja alueella risteilevine teineen. Puusto muodostaa avoimempien alueiden ympäröimiä pieniä metsiköitä. Vastaavanlaista metsikköä ulottuu hieman myös Fiskarsintien länsipuoliselle alueelle. Arvokkaimmat lehtokokonaisuudet on esitelty luontokohteiden kuvauksessa. Muilta osin vesistöjen rannoilla on kapeita, usein puustoisia kaistaleita, joissa kasvaa alkuperäisemmän lajiston ohella runsaasti mm. niittyjen ja pientareiden lajeja. Muuten alueella on varsin komeaa puustoa, näyttäviä jalojen lehtipuiden kujanteita ja hyvinkin kookkaita yksittäispuita. Jalopuista alueella tavataan yleisesti vuorijalavaa, tammaa, saarnea ja vaahteraa. Alueen sisäosassa on muutamia pienialaisia nuorten puiden metsittyä.

Rakennusten lomaan jää vaihtelevan kokoisia avoimempia alueita, joilla kasvaa niittyjen ja pientareiden lajistoa. Peruslajistoa mielenkiintoisempaa ja vähälukuisempaa lajistoa edustavat mm. valkoailakki, jänönapila, ukontulikukka, mäkirivilä ja nurmimailanen. Palsternakka on alueella melko runsas. Alueella on myös muutama entinen pelto, niistä yksi Malcolmintien länsipuolella, joita vallitsevat nykyisin korkeakasvuiset ruohot ja heinät. Alueen itäosassa on muutama pieni laidun. Itäreunan rinteellä sijaitsevan laitumen alaosan kasvillisuus on rehevöitynyt, ja niittylajistoltaan edustavampi osa jää selvitysalueen ulkopuolelle.

Alueen pitkän historian aikana sinne on pesiytynyt joitakin kasvilajeja, joita nykyisin pidetään haitallisina vieraslajeina. Harmillisin niistä on jättipalsami, jota kasvaa ainakin selvitysalueen pohjoispäässä. Komealupiinia on paikoin pientareilla ja mm. itäosan laidunten liepeillä. Myös mm. isotuomipihlaja, isotöyhtöangervo, viitapihlaja-angervo, eräät pensasangervolajit ja jokin pensaskanukkalaji kuuluvat tähän lajijoukkoon.



Huomionarvoiset luontokohteet Fiskarsin Malcolmintuen asemakaava- alueella.

Arvokkaat luontotyyppikohteet

Vuoden 2017 selvityksessä rajattiin alueelta kaksi Risslaän molemmille rannoille ulottuvaa lehtokokonaisuutta, jotka ovat luonnonsuojelulain 29§ tarkoittamia suojeltavia luontotyyppisiä (luontaisesti syntynyt jalopuumetsikkö, tuore ja kostea runsasravinteinen lehto, vuorijalavalehto). Alueiden puusto on lehtipuuvaltaista, ja runsaimmat lajit ovat terva- ja harmaaleppä sekä tuomi sekä merkittävimpana uhanalainen vuorijalava. Lehdot keskittyvät kapeina muodostumina joen rantaan. Vuorijalavat on tulkittu luontaisiksi, vaikka alueella kasvaa runsaasti vuorijalavia myös koriste- ja maisemapuina, jotka ovat arvatenkin istutusperäisiä.

Rauhoitetun kasvilajin esiintymä

Veitsitehtaan eteläpuoleiselta joenrannalta löytyi pienialainen soikkokaksikkokasvusto. Kasvupaikka ei ole lajille kovin tyypillinen. Selvitys suosittelee esiintymän huomioon ottamista alueen maankäytössä, ja säästämistä mikäli se on kohtuudella mahdollista.

Arvio alueen merkityksestä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeille ja erityisesti suojeltaville lajeille

Alueen eläimistöä ei tarkemmin ole tutkittu. Liito-oravan esiintymistä alueella pidetään epätodennäköisenä, mutta sen sijaan oletetaan alueen olevan lepakoiden kannalta merkittävä.

Selvitysalueen pohjoisosan jalavalehto muodostaa erityisesti suojeltavalle ja erittäin uhanalaiselle jalavatöyhtökoille soveltuvan elinympäristön. Lajin esiintymistä suositellaan tarkemmin selvitettäväksi.

Risslajoen vesisammalseelvitys



Sammalen esiintymäpaikat ja kuva rosopurosammaleen kasvustosta. Kuva Silvestris luontoselvitys Oy

Puimalan viereinen Risslajoen uomajakso, jossa on todettu harvinainen ja suojeltava rosopurosammal on voimassaolevassa Fiskarsin ruukin asemakaavassa suojeltu merkinnällä s-1. Tämän kaavatyön yhteydessä, kesällä 2020 on Silvestris luontoselvitys oy laatinut päivitetyn selvityksen, jonka tavoitteena oli tarkistaa, esiintyykö rosopurosammal edelleen Puimalan koskessa sekä arvioida lajin määrä kohteessa ja määrittellä lajesiintymän rajat. Samalla inventoitiin uomajakson muu sammallajisto.

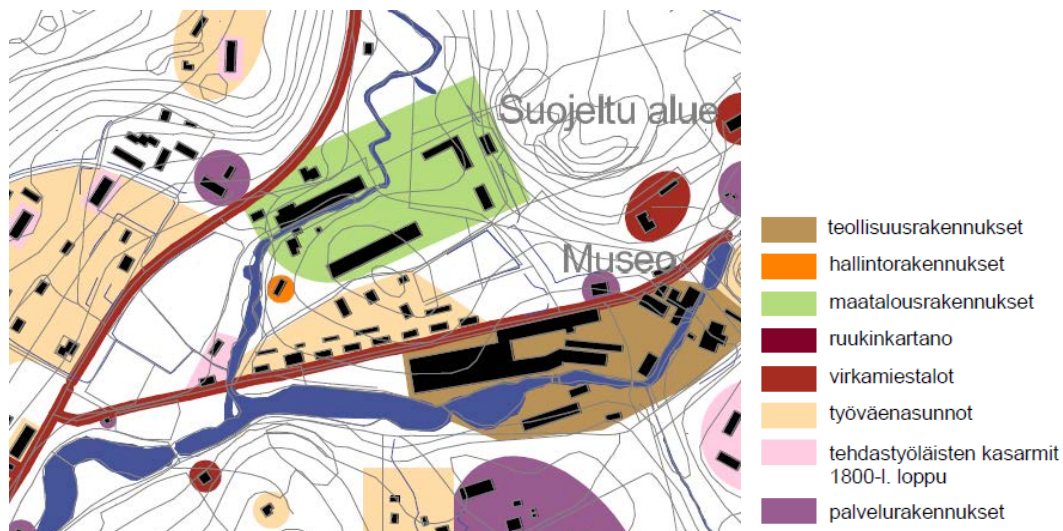
Selvityksen mukaan Rosopurosammal esiintyy kohteella edelleen elinvoimaisena. Kasvustoja todettiin kuusi kappaletta noin 25 metrin matkalla kosken keski- ja yläosassa. Kasvustot sijaitsivat keskivedenpinnan alapuolella kivien päällä ja kivien syriin kiinnittyneinä ja kasvustojen koko vaihteli muutamasta neliösenttimetristä usean desimetrin laajuisiin kasvustoihin.

Valtakunnallisesti rosopurosammal (*Hygrohypnum duriusculum*) on luokiteltu elinvoimaiseksi lajiksi (LC) Pohjois-Suomen elinvoimaisen kannan ansiosta. Koska Fiskarsin esiintymä on eteläisimmän Suomen ainoa esiintymispaikka ja esiintymä on yhä elinvoimainen, on lajin säilyminen Fiskarsissa suositeltavaa huomioida kaavassa. Laji on alueellisesti uhanalainen (RT) Uudenmaan ELY-keskuksen alueella.

Alueen muu vesisammallajisto on monipuolinen. Sammalia kasvaa koskikivillä elinvoimaisina, osittain tiheinä kasvustoina. Runsaat vesisammalkasvustot tarjoavat suojaa pohjaeläimille ja taimenelle.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue liittyy Fiskarsin ruukkialueeseen, jossa teollinen toiminta alkoi 1640-luvulla ruukkina ja jatkui myöhemmin terästuotteita, mm auroja ja veitsiä valmistavan Fiskarsin tehtaan toimintana aina vuoteen 2001 saakka, jolloin toiminta siirrettiin Billnäsiin. Kaikki suunnittelualueen korttelit ovat osittain rakentuneet. Rakennuskantaan kuuluu 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa rakennettuja ruukin aikaisia teollisuus- ja asuinrakennuksia sekä maatalouden tuotantorakennuksia. Näistä pääosa palvelee nykyään pienteollisuutta, liike- ja käsityöläis- sekä matkailutoimintaa. Alueen asuinrakennukset ovat edelleen asuinkäytössä. Alue on osa Fiskarsin ruukki- ja teollisuushistoriaan liittyvää valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Lähes kaikki alueen vanhat rakennukset on nykyisessä asemakaavassa suojeltu sr-merkinnöin.



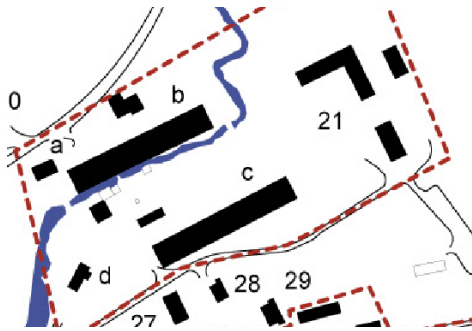
Kuva 2. Rakennettu ympäristö, rakennusten käyttötarkoitus. Eriksson Arkkitehdit 2008.

Alueen rakennuskantaa on inventointi Eriksson Arkkitehdit Oy vuonna 2009 laatimassa *Fiskars-rakennetun ympäristön inventointityössä*. Seuraavaan on yhteenvetona koottu kohdealueen rakennusten inventointi- ja arvotustietoja. Kohteet on arvotettu neljään luokkaan; joiden sisältö on tarkemmin kuvailtu inventointiraportissa;

- A arkkitehtoninen arvo
- H historiallinen arvo
- y ympäristöllinen arvo
- S säilyneisyysarvo

Fiskarsin vuonna 1649 perustettu ruukki kuuluu maamme vanhimpiin. Vanhimmat tuotantolaitokset sijoittuivat alemmalle koskelle kaava-alueen ulkopuolelle. Pääosa ruukin nykypäivään asti säilyneistä rakennuksista on peräisin 1800-luvulta, jolloin ruukissa keskityttiin patruuna John von Julinin johdolla nimenomaan raudan jalostamiseen. Julinin aikana rakennettiin yläruukille konepaja, valimo ja valsilaitos ja alaruukille kuparipaja ja hienotaetehdas. Yläruukilla on toinen ruukinkaduista, Peltorivi, joka sai nykyisen asunsa 1820-30 –luvuilla.

Fiskarsin keskusta on nauhataajama, jossa rakennukset ryhmittyvät Fiskarsinjoen uomaa seuraavien Fiskarsintien ja Peltorivin suoraviivaisten ruukkikatujen varteen. Keskustassa on kaksi historiallista painopistettä, eteläpäässä Alaruukki ja pohjoispäässä kohdealueena oleva Yläruukki. Katutila on intensiivisintä ja rakennukset määrätietoisimmin toteutettuja ruukkikatujen varrella. Tyypillisesti rakennukset asettuvat kadun varrelle pitkittäin.

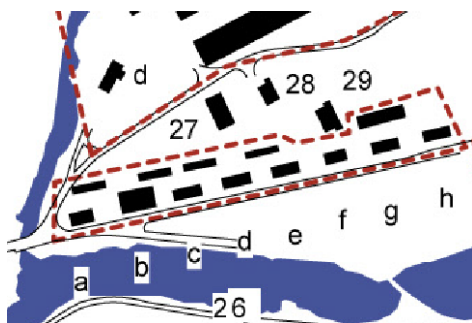
Maatalouskortteli (Y)

Ruukki oli myös suuri maataloustila, jonka omistuksessa oli huomattavia osia sekä Pohjan että lähipitäjienkin maa-alasta. Maata tarvittiin niin itse maatalouteen kuin esimerkiksi hiilien tuottamiseen. Ruukin maatalouskortteli sijaitsee Peltorivin pohjoispuolella. Maatalousrakennukset muodostavat suurimitta-kaavaisen kokonaisuuden, jolla on oma suorakulmainen koordinaatistonsa. Fiskarsintien maisemassa korostuu kolmessa vaiheessa rakennettu kookas punamullattu puimala-rakennus, ja sen takana alueen keskiosassa valkeaksi rapattu tiilinavetta. Korttelin läpi virtaavaa Risslajokea on muokattu patorakenteilla ainakin 1800-luvun alusta lähtien. Pato on sijainnut nykyisen padon raunioiden paikalla. Joen varressa nykyisen kuivaamon vaiheilla on toiminut tiiliruukki, jonka vaiheista on karttatietoa vuodesta 1834 lähtien. Vuoden 1915 kartoissa näkyy joen pohjoispuolella nykyinen puimala, sen kylkeen kiinnittyvä pato, padolta lähtevä ruuhi ja siihen liittyvä laitos joen etelärannalla.

Nykyiset rakennukset:

- 21.a Asuinkäyttöön muutettu entinen vaakahuone (1949) **(H,Y,S)**
- 21.b Punamullattu puurakenteinen kolmessa osassa rakennettu puimala (1830) **(H,Y,S)**
- 21.c Klassistisia tyylipiirteitä omaava valkeaksi rapattu tiilirunkoinen navetta (1914) **(A, H, Y, S)**
- 21.d Ruukin maatalousosaston konttoriksi alkujaan rakennettu asuintalo (1890-luku) **(A,H,S)**
- 22. Fiskarsintien reunassa on rankarakenteinen punamullattu Konsulin liiteri. (n.1940)

Lisäksi alueella sijaitsee inventoinnin ulkopuolelle jätetyt kuivaustorni, nykyään maatalouskonttorina ja traktoritallina toimiva valkeaksi rapattu entinen talli, Fiskarsintien varressa sijaitseva talousrakennus sekä 2000-luvulla rakennetut teurastamo ja lämpökeskus

Työvään asunnot

Nykyiset rakennukset:

- 26. Peltorivi, ruukkikatu, jonka asemakaavallinen hahmo periytyy 1700-luvulta ja rakennukset 1820-30-luvuilta. **(A, H, Y, S)**
- 26.a Työläisasunto, 1829. Talossa toimi ruukin ensimmäinen kansakoulu. **(A, H, Y, S)**
- 26.b Työläisasunto, 1829, laajennettu 1891-96. **(A, H, Y, S)**
- 26.c Työläisasunto, 1831. **(A, H, Y, S)**
- 26.d Työläisasunto, 1830. **(A, H, Y, S)**

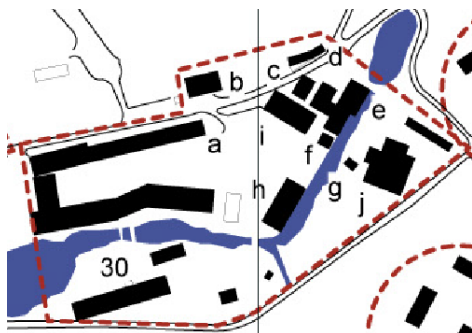
- 26.e Työläisasunto, 1831. (A, H, Y, S)
 26.f Työläisasunto, 1834. (A, H, Y, S)
 26.g Työläisasunto, 1834. Metsänvartijan entinen asunto. (A, H, Y, S)
 26.h Työläisasunto, 1824. (A, H, Y, S)
 27. Harjakattoinen keltaiseksi rapattu asuintalo, todennäköisesti 1948. (A, H, S)
 28. Harjakattoinen keltaiseksi rapattu asuintalo, 1945. Talon alakerrassa toimi 1970-luvulle saakka maitokauppa. (A, H, S)
 29. Taitekattoinen punaiseksi maalattu puutalo, 1919. (A, H, S)

Torin ympäristö



19. Suutarinmäki on kaakkoisrinteessä Fiskarsintien yläpuolella sijaitseva työvään asuinalue. Rakennusryhmään kuuluu toistakymmentä taloa, jotka sijaitsevat rinteessä korkeuskäyrien suuntaisissa riveissä. Talot ovat punamullattuja puurakennuksia. Kaava-alueella sijaitseva 1960-luvulla rakennettu kauppa kuuluu alueen nuorimpiin rakennuksiin.
 24. Puurakenteinen paviljonkimainen kiosk, 1934
 25. Kardusen, seppien asunnoksi rakennettu kaksikerroksinen rapattu talo. 1843 (A, H, S)

30. Yläruukki (Y)



Maamme ruukkihistorian tärkeimpiin muistomerkkeihin kuuluvan *Yläruukin* vanhimmat osat ovat peräisin 1800-luvun alusta. Vanhimpia rakennusosia ovat luultavasti ns. kuparipajan osat (1818), jotka ovat jääneet osaksi 1837 rakennettua konepajaa. Muita säilyneitä 1800-luvun alkupuolen rakennuksia ovat valimo ja puhalluskonehuone. Rakennuksia on vaihteittain laajennettu 1900-luvun lopulle saakka. Teollisuusympäristökokonaisuuteen kuuluvat lisäksi joki patorakenteineen ja -altaineen. Joen uomaa ja maanpinnan muotoja on aikojen saatossa muokattu kuonatäytöillä.

- 30.a Aurapaja (vanhin osa 1917-1918, laajennukset 1930-1970-luku) (H, Y, S)
 30.b Slaggbyggnaden, tehtaan ruokalaksi kuonatiilestä rakennettu rapattu rakennus. (1842) (A, H, S)
 30.c Fiskarsin museo. Alun perin konepajan konttoriksi vuonna 1837 rakennettu talo on vuodesta 1942 lähtien ollut Fiskarsin museon käytössä. (A, H, Y, S)
 30.d Museon liiteri, punamullattu talusrakennus, jonka vanhin osa hirsirunkoinen leivintupa. (1900-luvun alku)

- 30.e Konepaja (1837), Suomen ensimmäinen, myöhemmin useaan otteeseen laajennettu konepaja, johon sisältyy osia vanhemmasta kuparipajasta (1818). (A, H, Y, S)
- 30.f Puhalluskonehuone (1859) (A, H, Y, S)
- 30.h Valssaamon osa (1896) (H,Y)
- 30.i Valssilaitoksen osa (1858) (H,Y)

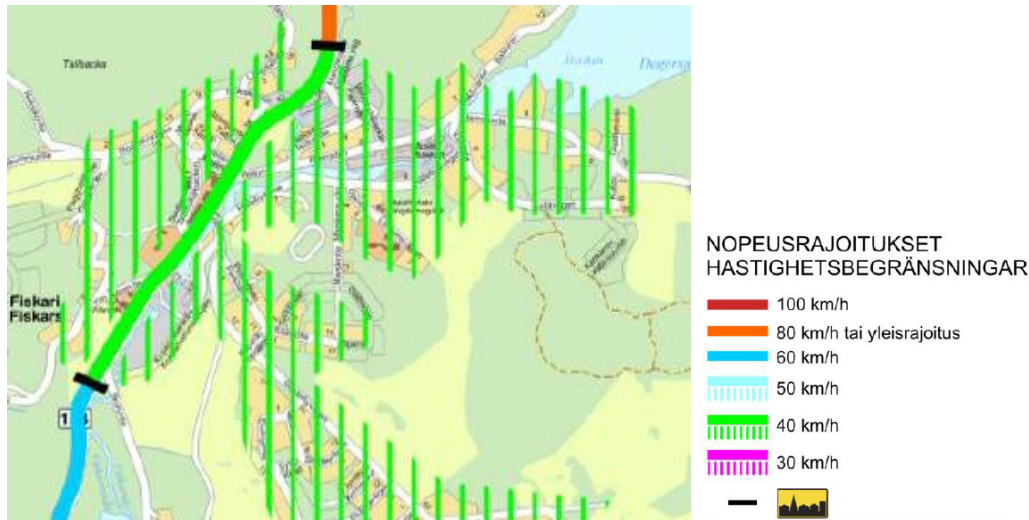
3.1.5 Julkiset ja kaupalliset toiminnot ja palvelut, tapahtumat

Kaava-alue on tänä päivänä toiminnoiltaan monipuolinen asumisen, matkailun ja yritystoiminnan alue. Yläruukissa, veitsitehtaassa ja sen viereisissä rakennuksissa toimii lukuisia eri alan pienyrityksiä; mm puusepäntuotteita, veitsitehdas, eläinlääkäriasema, työpajoja, panimo, tislaamo. Joen eteläpuolella on saha, joka palvelee kaava-alueen yrityksiä. Vanhassa navetassa toimii mm. kynttilätehdas ja puutarhaliike. Vuonna 2016 tapahtumatilaksi muutettu vanha Puimala palvelee mm taidenäyttely-, festivaali- ja juhlatilana. Sen viereinen kuivurirakennus on edelleen maatalouskäytössä. Alueella toimii lisäksi pieni teurastamo. Torialueen ympäristössä suunnittelualueella on ruokakauppa, kioskki, myymälärakennus ja kesäpuoti, sekä leikkipuisto. Alueen itäosassa Malcolmintien varressa on skeittipuisto. Peltorivin itäpäässä toimii Fiskarsin museo ja arkisto useissa eri rakennuksissa.

Alue on osa Fiskarsin kehittyvää matkailu- ja tapahtuma-aluetta, jossa vuosittain vierailee suuri määrä matkailijoita. Matkailijoita palvelevat mm. alueen museo, putiikit, kioskit ja leikkipuisto, sekä elämysellinen ruukinympäristö vanhoine rakennuksineen, puustoineen ja kulkureitteineen. Alueella järjestetään suuria kävijämääriä kerääviä tapahtumia, jotka hyödyntävät mm. Veitsitehtaan ja Puimalaan tiloja, sekä levittäytyvät alueen ulkotiloihin esiintymislavoina, kioskeina ja kojuina.

Ruukin alueella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat suomenkielinen esikoulu ja ala-aste sekä nuorisotalo ja vanhusten asuntoja. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Pohjan kirkonkylässä 4 km:n päässä. Ruukki-alueella on lisäksi mm kampaamo, kahviloita, kaksi ravintolaa, hotelli, useita taide- ja käsityökauppoja, seuratalo, kokoontumistiloja. Virkistystä ja liikuntaa palvelevat mm sauna, uimaranta, tanssilava, urheilukenttä, tennishalli ja tenniskentät sekä aluetta ympäröivät ulkoilumaastot.

3.1.6 Liikenne ja pysäköinti



Ote Raaseporin kaupungin liikennesuunnitelmasta 2010

Ajoneuvoliikenne

Fiskarsin läpi kulkeva seututie, Fiskarsintie, rajautuu ja osittain sisältyy kaava-alueeseen. Keskimääräinen vuorokausiliikenne tiellä oli Liikenneviraston vuoden 1/2019 tilaston mukaan 996 ajoneuvoa /vrk. Alueelle johtaa Fiskarsintieltä kaksi kapeaa katua, Malcolmintie ja Peltorivi. Näiden kautta ohjautuu henkilöautoliikenteen ohella myös alueen teollisuutta palveleva raskas liikenne, sekä läpiajoliikenneliikenne Fiskarsin itäpuolisille alueille. Tiet ovat sorapintaisia ja paikoin hyvinkin kapeita. Näkyvyyttä haittaa kasvillisuus ja katujen varsille tiiviisti sijoittuva rakentaminen sekä paikoin myös mäkinen maasto. Malcolmintien ja Fiskarsintien liittymä toimii nykyään kaksiaaraisena, siten että pohjoiseen suuntautuva liikenne käyttää pohjoista, ja etelään suuntautuva liikennettä eteläistä haaraa.

Nykyisessä asemakaavassa esitettyjä tielinjausten muutoksia ei ole toteutettu muualla kuin torin ympäristössä. Muilla kohdin ovat kaavaratkaisut osoittautuneet vaikeasti toteutettaviksi tai muutoin epätarkoituksenmukaisiksi.

Pysäköinti

Pysäköinti tapahtuu tonteilla. Suunnittelualueen ulkopuolella, torin läheisyydessä on toistaiseksi vain osittain toteutunut laaja yleinen pysäköintialue.

Kävely ja pyöräily

Erillisiä jalkakäytäviä alueella ei ole, jolloin kevyt liikenne ja mm aluetta jalan kiertävät matkailijat käyttävät pääosin samaa väylää ajoneuvojen kanssa. Ainoastaan jokien varsilla on erilliset kevyen liikenteen kulkutiet.

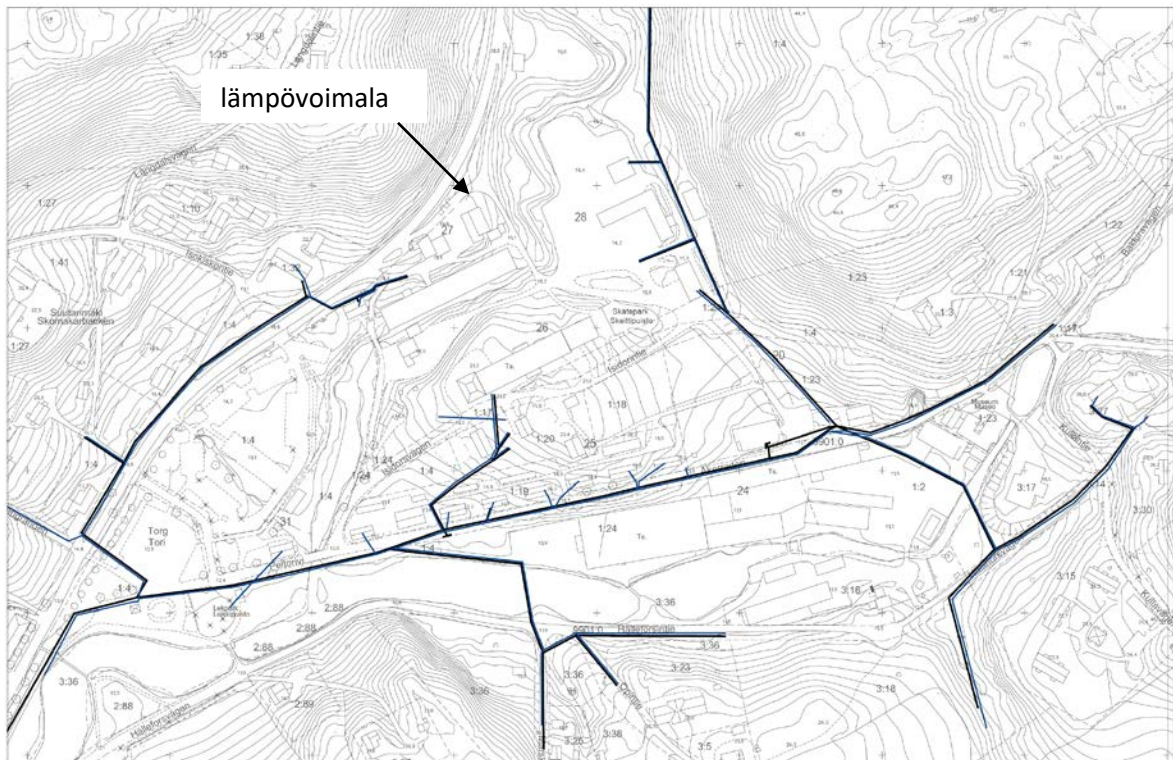
Joukkoliikenne

Arkipäivisin kulkee useita linja-autovuoroja Karjaan keskustan ja Fiskarsin välillä. Yksittäisiä vuoroja ajetaan myös Helsinkiin. Kesäaikaan on lauantaisin ajettu lisävuoroja. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee aivan kaava-alueen reunalla torin yhteydessä.

Matkailuliikenne

Matkailijat saapuvat Fiskarsiin pääosin omilla autoilla ja tilausbusseilla. Matkailuliikenteen linja-autopysäkkejä on torin pysäköintialueen reunalla.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto



Pääosa alueen nykyisistä rakennuksista on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Runkolinjat kulkevat alueen reunoilla ja Peltorivin tien kohdalla. Puimalan pohjoispuolella on lämpövoimala.

3.1.8 Väestö ja työpaikat

Alueella on 10 asuinpienaloa, jossa on arviolta noin 15 asuntoa.

Alueen vanhoissa rakennuksissa toimii lukuisia eri alojen pienyhtiöitä. Alueella on pienteollisuutta, palvelu- ja myymälätoimintaa sekä museotoimintaa. Työpaikkojen määrä vaihtelee kausittaisesti ja tapahtumien aikana.

3.1.9 Maanomistus

Pääosa alueesta on Fiskars Oyj:n omistuksessa. Alueen muita maanomistajia ovat Raaseporin kaupunki ja Kiinteistö Oy Ruukkiasunnot.

3.1.10 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

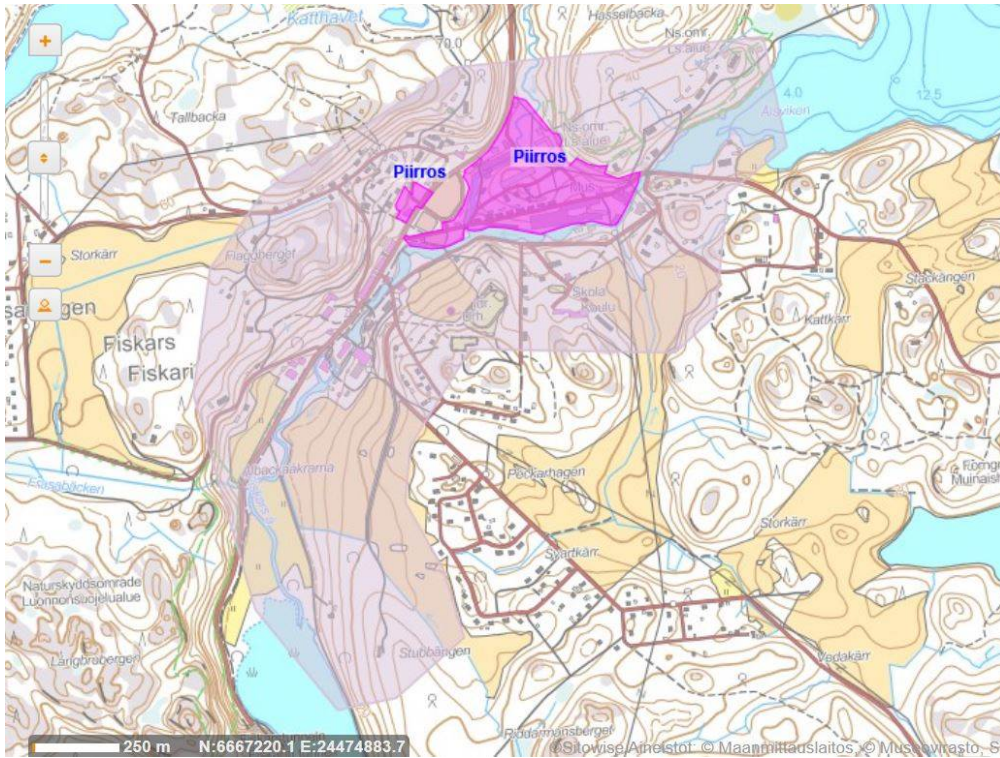
3.1.11 Maankäytösopimukset

Niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä maan arvonnousun kautta, tehdään kaupungin ja maanomistajan välinen maankäytösopimus. Maankäytösopimuksen tulee olla lainvoimainen ja allekirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustossa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset



Suunnittelualue ja RKY-alue.

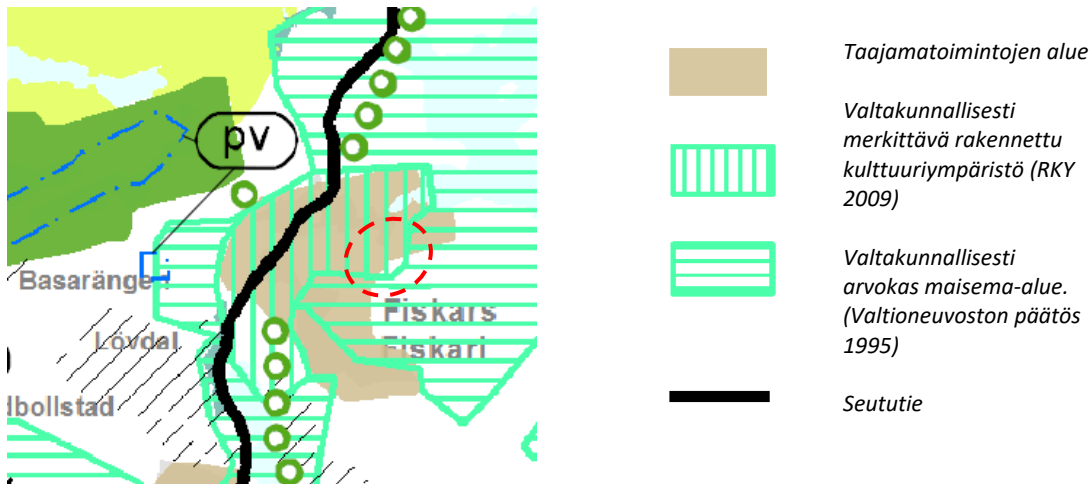
Alue sisältyy Pohjan ruukinympäristöjen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Otteita selostuksesta;

Kolme maamme vanhinta ruukkia, Antskog, Billnäs ja Fiskars, jotka kuuluvat 1600-luvun suurvalta-ajan varhaisiin rautaruukkeihin kuvastavat erinomaisesti teollisuuden vaiheita 1600-luvulta nykypäiviin. Ruukkien erilainen myöhempi historia - Antskogin verka-, Billnäsän puusepän- sekä Fiskarsin rauta- ja konepajateollisuuden huomattavina teollisuuslaitoksina maassamme ilmentävät näiden teollisuudenalojen kehitystä eri vuosisatoina. Historiallisen Pohjan pitäjän ruukkiympäristöt ovat Länsi-Uudenmaan teollisuushistoriallisesti merkittävän ruukkiketjun osa. Ruukkeihin liittyy myös huomattavaa teollisuusarkeologista intressiä ja niiden uudempi maine liittyy aikansa modernia designiä edustavien tuotteiden tunnettuuteen myös maamme rajojen ulkopuolella.

Fiskarsin ruukinalue on laaja Fiskarsinjoen varteen suurelta osin 1800-luvun kuluessa rakennettu kokonaisuus. Kolmikerroksinen Fiskarsin ruukinkartano 1800-luvun ensi kymmeneltä hallitsee ruukinkadun varressa ruukinmaisemaa. Fiskarsin päärakennus on merkittävimpiä empirerakennuksia maaseudulla ja siihen liittyvä ruukinkatu on ruukinalueiden vaikuttavimpia. Ruukinkadun varrella puistomaisessa ympäristössä ovat seurantalot, majatalo Vårdshuset ja 1765 rakennettu ruukinkonttori, alueen vanhin rakennus, kadun toisella puolella viljamakasiini, hienotaepaja ja kuparivasarapaja. Ruukinkadun tiiviin katunäkymän muodostavat tornilla korotettu, alkuun kouluksi ja talliksi tehty rakennus ja kiviset kaksikerroksiset empirekauden työväenkasarmit.

Ylemmällä ruukinkadulla, nykyisellekin tuotantolaitokselle johtavan tien varressa, on yhtenäinen työväen punamullattujen asuinrakennusten rivistö. Yläruukin alueella on ns. Fiskarsin tehdas. Tiiviissä tuotantorakennusten ryhmässä, kosken rannoilla lähellä patoa ovat ruukkihistorian tärkeimpiin lukeutuvat valimo, konepaja ja puhallushuone. Konepajan ruokalassa ja konttorissa toimii museo. Työväen ja virkamiesten asumuksia on myös vanhojen ruukinkatujen ulkopuolella, kuten aluetta reunustavassa kallioisessa mäkimäastossa Suutarinmäellä. (www.rky.fi)

3.2.5 Maakuntakaava



Maakuntakaavan yhdistelmä, ote. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Uudenmaan 1. ja 2. vaiheen maakuntakaavoissa asemakaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Fiskarsintie on merkitty seututienä. 4. vaihemaa- ja asemakaava on saatettu voimaan elokuussa 2017. Kaavassa alueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Valmisteilla on kaksiportainen kokonais-maakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050. Kaava kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Kaava ei ole lainvoimainen.

Yleispiirteisessä kaavassa Fiskarsin alueelle on osoitettu palvelukeskittymä, jonka kautta kulkee seudullisesti merkittävä Fiskarsintie. Alue on osa laajempaa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää aluetta.

3.2.6 Yleiskaava

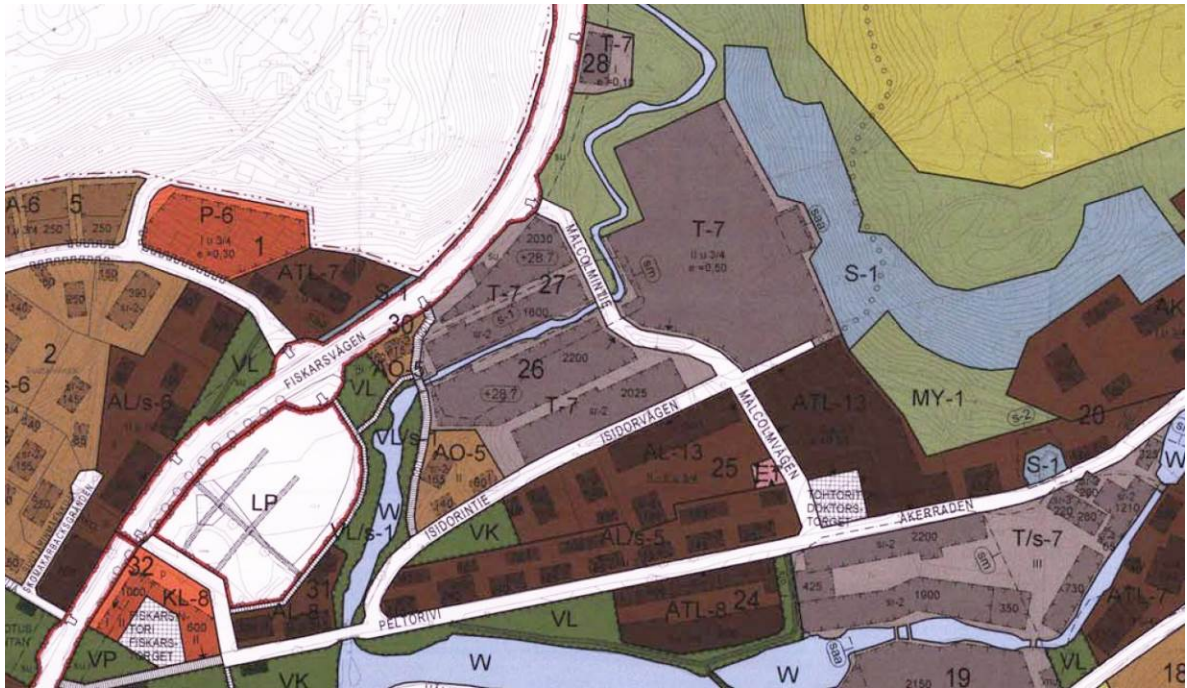
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja

3.2.7 Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty Fiskarsin ruukin asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), asuin-, liike- ja teollisuusrakennusten (ATL), sekä teollisuus- ja varistorakennusten (T) korttelialueita. Joen ranta-alueet on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei toistaiseksi ole toteutunut. Kaavassa on purettavaksi esitetyn veitsitehtaan 1980-luvun laajennuksen kohdalle merkitty uusi ATL- kortteli joka kapealla viherympäristöllä on erotettu tehtaan säilytettävästä vanhemmasta osasta.

Täydennysrakentamista on lisäksi osoitettu AL ja ATL -alueina Peltorivin pohjoispuolelle. Navetan ja Puimalan T-merkinnällä osoitetuille alueille on osoitettu mittavaa täydennysrakentamista. Kaavassa esitetyt Malcolmintien ja Isidorintien uusia linjauksia sekä Tohtorintoria ei ole toteutettu.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.8 Rakennusjärjestys

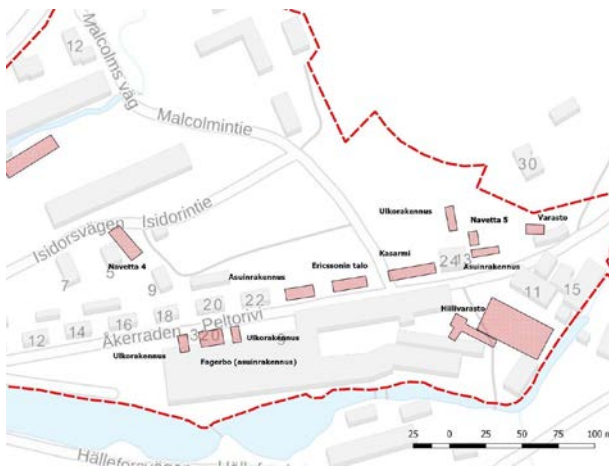
Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

3.2.9 Teollisuusarkeologinen selvitys

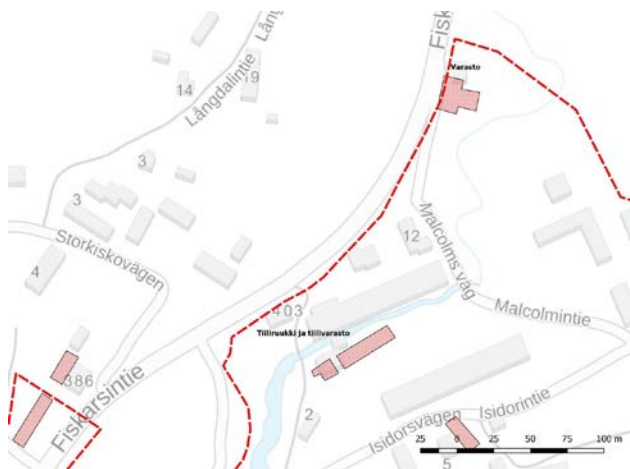
Museovirasto 4-5.4.2019 laatimassa teollisuusarkeologisessa selvityksessä on alueen arkeologista potentiaalia selvitetty historiallisten karttojen analyysillä ja havainnoimalla maastossa. Selvitysalue on pääasiassa ollut asuin- ja maatalouskäytössä. Teollinen toiminta levisi alueelle vasta 1800-luvun alussa. Suurin osa kadonneista rakennuksista on ollut navettoja, ulkorakennuksia, varastoja ja asuinrakennuksia. Varsinaiseen teolliseen tuotantoon ovat liittyneet vain hiilivarasto ja tiiliruukki. Rakennuksista ei monissa tapauksissa ollut enää mitään säilynyt ja osaa taas ei niiden iän ja luonteen vuoksi ole syytä arvottaa kiinteäksi muinaisjäännekseksi, kuten 1800-luvun navetan tai ulkorakennuksen pohjat. Ainoa kiinteäksi muinaisjäännekseksi luokiteltava kohde on Peltorivillä sijainnut asuinrakennuksen paikka, jossa voi olla säilynyt kulttuurikerrosta jo 1700-luvun asutuksesta.



Suutarinmäen rinteessä on sijainnut kolme navettaa, jotka on purettu. Navetat on merkitty vuoden 1853 kartalle. Suunnittelualueella sijainnut navetta (nro 2) on purettu vuoteen 1922 mennessä. Navetan paikalla on nähtävissä noin 35 metriä pitkä ja 10 metriä leveä ojainen kaivanto. Alue on heinikköä. Riihi ja rehu- ja viljavarasto esiintyvät jo vuosien 1816–22 suunnitelmaportissa mutta vuoden 1896 kartalla on vain viljavarasto. Joen länsirannalla on 1800-luvulla sijainnut varasto tai muu rakennus. Inventoinnissa ei havaittu näihin rakennuksiin liittyviä rakenteita.



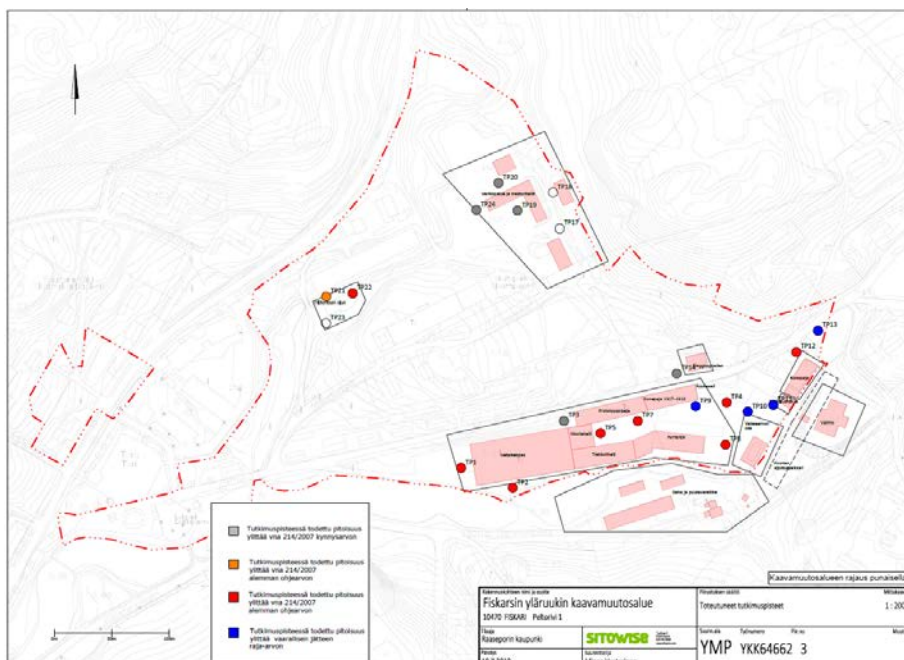
Peltorivin eteläpuolella on sijainnut ilmeisesti vuonna 1841 rakennettu, asuinrakennus ulkorakennuksineen. Peltorivin pohjoispuolella on sijainnut kolme purettua rakennusta: puinen asuinrakennus, ns. Ericssonin talo ja asuinkasarmi. Näistä läntisimmän talon paikalla on mahdollisia muinajäännöksiä luokiteltavia kivijalan jäänteitä. Peltorivin pohjoispuolella on lisäksi sijainnut viimeistään 1940-luvulla purettu navetta (nro 5) Slagbygnadenin itäpuolella on sijainnut mahdollisesti 1840-luvulla rakennettu asuinrakennus ja myöhemmin rakennetut navetta/karjasuoja (nro 5), ulkorakennus ja varasto.



Joen etelärannalla on sijainnut tiiliruukki. Puimalasta noin 100 metriä koilliseen Fiskarsintien itäpuolella on sijainnut varistorakennus jo 1800-luvulla ja paikalla on edelleen varasto jotakuinkin samalla kohdalla. Inventoinnissa ei havaittu näihin rakennuksiin liittyviä rakenteita.

3.2.10 Historiaselvitys ja pilaantuneisuuden tutkimukset

Maaperän pilaantuneisuustutkimusten pohjaksi on laadittu pilaantuneisuutta aiheuttavien toimintojen historiaselvitys ja tutkimussuunnitelma. Selvityksen liitteenä on suuri määrä vanhoja asemapiirroksia ja suunnitelmia, sekä ilmakuvia, jotka antavat kiinnostavaa lisätietoa alueen historiasta ja rakentumisen vaiheista (Sitowise 13.5.2019).



Maaperän pilaantuneisuus, tutkimuspisteet ja tulokset. Sitowise 10.7.2019.

Kesällä 2019 laadittiin alueelle maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia (Sitowise 12.7.2019). Tutkimusraportin yhteenvedossa todetaan alueen maaperässä todettiin laajalti raskasmetalleja ja huomattavasti vähäisemmissä määrin PAH- yhdisteitä, öljyhiilivetyjä ja haihtuvia klooriyhdisteitä. Aineiden ja yhdisteiden pitoisuudet ylittävät monin paikoin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- ja ohjearvot, mutta niistä ei arvioida aiheutuvan kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä. Haitta-aineiden ei arvioida estävän alueen suunniteltua käyttöä. Tulevalla tapahtuma-alueella on huolehdittava siitä, että alueella oleskelevat eivät pääse altistumaan maaperän haitta-aineille suoran kosketuksen välityksellä.

Haitta-ainepitoisen maan kaivaminen on luvanvaraista toimintaa, joten kiinteistöllä todetut haitta-aineet on huomioitava mahdollisia maanrakennustöitä tehtäessä. Alueen läpi virtaavassa joessa entisen tehdasalueen kohdalla voi esiintyä samoja haitta-aineita kuin tehdasalueella. Sedimenttitutkimukset ovat suositeltavia, mikäli alueen rakennustyöt edellyttävät sedimentin ruoppausta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavamuutokseen taustalla ovat nykyisen voimassa olevan kaava vielä toteutumattomat, ja toimimattomaksi osoittautuneet liikennetkaisu- sekä alueen muuttuneet toiminnot ja kehitystavoitteet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Ohjelmassa oleva hanke on nimeltään Fiskars-Malcolmintie, asemakaava (7758).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

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

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Fiskars hembyggsförening r.f.
- Fiskars kyläseura ry

Osallistumisen järjestäminen ja vuorovaikutus

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

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 6.7.2018 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa -suomeksi ja Västra Nyland -ruotsiksi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla (www.raasepori.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari ja kaupungin kotisivuille (www.raasepori.fi/kaava-7758/) koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle ja kaavoitusyksikköön. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä Museovirastoon.

Kaavan nähtävillä olon aikana pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaan.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaavahanketta on tähän mennessä käsitelty kaavatyön aikana useissa työneuvotteluissa. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Uudenmaan Ely- keskuksessa 7.3.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa esiteltiin kaavahanke ja keskusteltiin erityisesti luontoarvojen huomioon ottamisesta kaavoituksessa. Risslajoen lehtoalue sijoittuu osin Malcolmintien uuden linjauksen alle. Todettiin että ottane huomion tien tärkeys voidaan rajausta tien edellyttämiltä osin tarkistaa. Todettiin tarve tarkemmin selvittää tuhoutuvien jalavien määrä ja vaikutus sekä lehtoon että alueella mahdollisesti esiintyvän vuorijalavakääriäisen elinoloihin.

Uudenmaan Ely- keskuksessa pidettiin toinen työneuvottelu 6.11.2018. Tuolloin todettiin tarve laatia alueelle pilaantuneiden maiden selvitys, ja tämän pohjaksi historiallinen selvitys, jolla kohdennetaan mittauskohdat. Neuvottelussa käsiteltiin lisäksi Malcolmintien uutta linjausta liikenneturvallisuuden ja luontoarvojen osalta. Malcolmintien vanha Fiskarsintien kaarteeseen sijoittuva liittymä esitettiin poistettavaksi kokonaan myös kevyen liikenteen osalta. Uuden linjauksen alta tuhoutuu osa Risslajoen varren vuorijalavalehdosta. Päätettiin tutkia myös vaihtoehtoja linjausta ja sen vaikutuksia kustannuksiin ja luontoarvoihin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet:

4.4.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alue sisältyy Pohjan ruukinympäristöjen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Asemakaavassa tulee huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennetun kulttuuriympäristön ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Asemakaavoituksessa määritellään valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskevat yksityiskohtaisemmat kehittämis- ja suojelutavoitteet.

RKY- selostus nostaa erilliskohteina esiin Peltorivin työväenasuntojen rivin sekä entisen Fiskarsin tehtaan tuotantorakennusten ryhmästä valimon, konepajan, konepajan ruokalan ja konttorin sekä puhallushuoneen.

4.4.5 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Fiskarsintie on merkitty seututienä.

Asemakaava

4.4.6 Raaseporin kaupungin yhteistyössä maanomistajan kanssa määrittämät tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korjata nykyisen kaavan liikenteellisiin ratkaisuihin kohdentuvat epäselvyydet yläruukin ja Fiskarsintien valintamyymälän alueilla, sekä turvata alueen kehittyminen toiminnallisesti monipuolisena ja aktiivina osana ruukin aluetta. Yleistavoitteena on Fiskarsin matkailutoimintojen edistäminen yläruukin alueella.

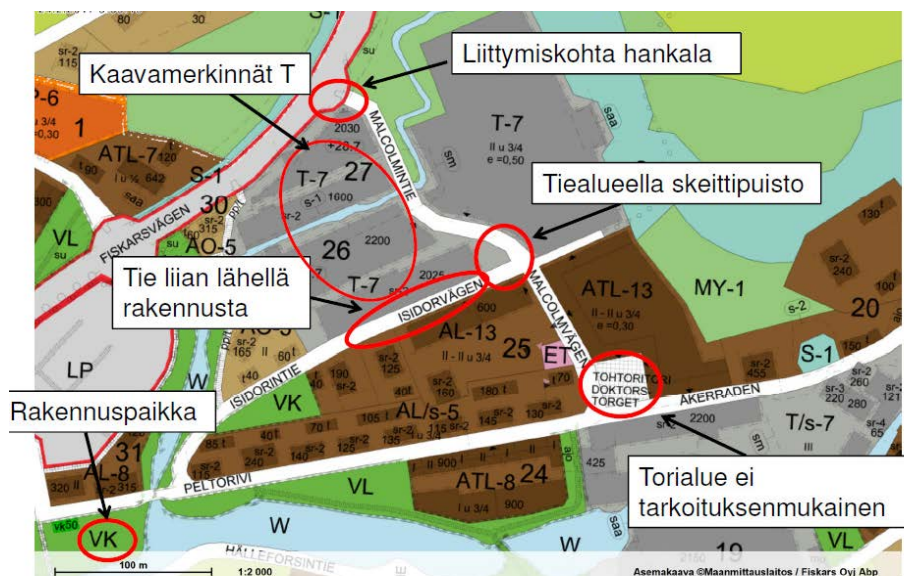
Asemakaavalla tarkastellaan, miten

- sujuvoittaa alueen liikennejärjestelyjä kevyenliikenteen väylien, ajoväylien ja pysäköinnin osalta sekä ottaa huomioon niiden käyttövolyymien lisäys tulevaisuudessa
- mahdollistaa Puimalan ympäristön kehittäminen tapahtumakeskuksena
- kehittää Fiskarsin entisten tuotantorakennusten korttelia pienteollisuuden ja liiketoimintojen alueena
- mahdollistaa pienteollisuustoimintojen kehittäminen Malcolmintien idän puoleisella alueella
- kehittää asuin- ja työpaikkatoimintoja Isidorintien ja Malcolmintien varressa
- varata Peltorivin ja Malcolmintien risteuksen lähialue matkailijoiden palveluille: infopiste, yleisövässat, näyttelytilat, kahvio
- ottaa huomioon jätehuollon järjestelyt
- kehittää joenvarren virkistyskäyttöä
- sovittaa ratavarauksen ”Pikkupässin” museojunalle

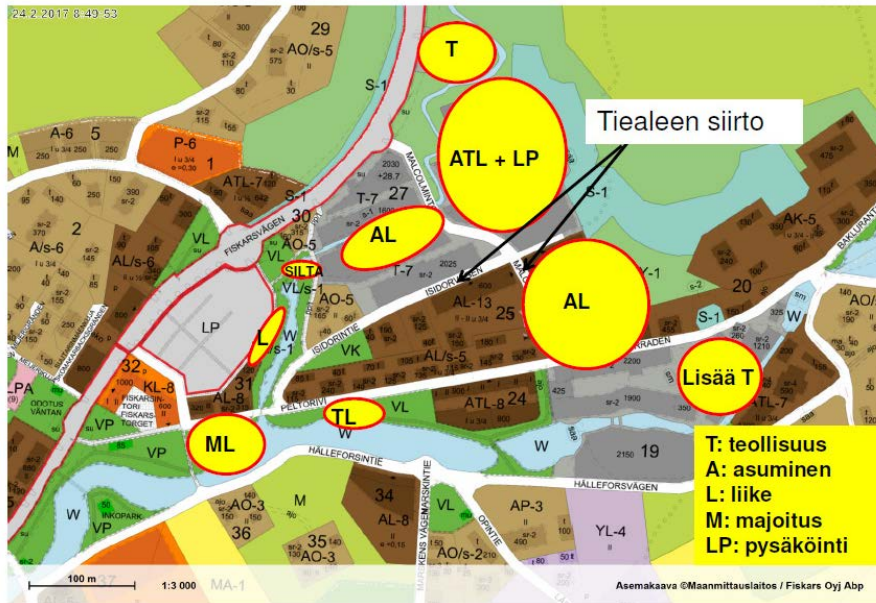
4.4.7 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Fiskarsin yläruukin kehittämissuunnitelma 2017 ja viitesuunnitelma 2018

Alueen kehittämisen tavoitteita on kirjattu Fiskars Oyj:n laatimaan kehittämissuunnitelmaan 23.2.2017. Suunnitelma tuo esiin nykyisen asemakaavan liikenteelliset ja toiminnalliset ongelmakohdat sekä kehittämisen yleisiä tavoitteita ja potentiaaleja.



Nykyisen kaavan ongelmakohtia. Kehittämissuunnitelma 2017.



Kehittämissuunnitelmassa 2017 ehdotettuja muutoksia kaavamerkintöihin.

Viitesuunnitelma 2018

Asemakaavatyön pohjaksi laadittiin vuonna 2018 viitesuunnitelma. Suunnitelman laatimisesta vastasi Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. Työtä valvoaan ohjausryhmään kuului Fiskars Oyj:n ja Raaseporin kaavoituksen edustaja.

Viitesuunnitelmaan kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet;

- tarjota ruukin ydinalueella myös ns. matalan kynnyksen asumismahdollisuuksia
- säilyttää nykyinen tehdasrakennus kokonaisuudessaan
- mahdollistaa ns. ”Fiskarsin Löylyn” toteuttaminen joen rannalle
- parantaa liikenneturvallisuutta ja liikenneverkon toimivuutta, siirtää raskas liikenne pois Peltoriviltä
- lisätä pysäköintipaikkoja
- mahdollistaa alueen kehittyminen matkailu-, työpaikka ja asumisen alueena
- mahdollistaa luovan alan ja kulttuurista terveyttä tarjoavien palvelujen kehittyminen alueella
- parantaa jalankulkuverkostoa
- joustava ja muuttuvia tarpeita huomioon ottavan kaava

Viitesuunnitelmassa esitettiin Malcolmintien nykyisen linjauksen säilyttämistä, tien kohentamista raskaalle liikenteelle toimivaksi sekä Fiskarsintien liittymän kehittämistä kaksisuuntaisena toimivaksi. Täydennysrakennettavia uusia asuinkortteleita muutettiin tielinjauksen mukaan. Puimalan ympärille osoitettua varsin mittavaa täydennysrakentamista vähennettiin. Varikkokorttelin yhteyteen osoitettiin yleinen pysäköintialue. Fiskarsin löyly-nimellä kulkevalle sauna- kahvilarakennukselle osoitettiin paikka leikkipuiston vierestä. Asemakaavaehdotukseen vietyjä ratkaisuja on tarkemmin selostettu luvussa 5.



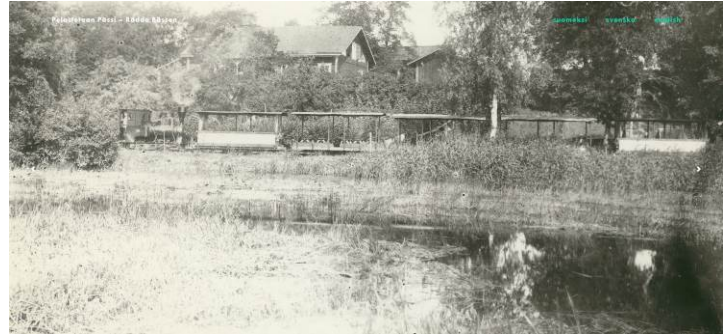
Viitesuunnitelman havainnekuva (Arkkitheitoimisto Kristina Karlsson). Uudet pääasiassa asumiseen tarkoitetut rakennukset on merkitty sinisellä ja työtiloja, pienteollisuutta sekä palveluja sisältävät rakennukset oranssilla. Varasto- ja aputilat on esitetty ruskealla ja nykyiset rakennukset harmaalla.



Viitesuunnitelman havainnekuva lounaasta. (kuva architectural office oliver walter)

Pikku pääsin rata -hanke

Kaavatyön aikana nousi uutena tavoitteena esiin Pikku Pääsin radan toteuttaminen. Fiskarsin museolla on tavoitteena kunnostaa Fiskarsin ja Kurun sataman välillä aikanaan kulkenut kapearaiteinen höyryveturi ajokuntoon, ja luoda ruukkialueelle uusi museorautatiekonsepti ja siihen liittyvä oppimisympäristö. NRC- Group on laatinut rataa koskevan hankesuunnitelman 27.2.2019. Suunnitelmassa tutkittiin radan eri linjausvaihtoehtoja, joista jatkosuunnittelun pohjaksi valikoitui linjaus, joka suunnittelualueella kulkee Fiskarsin museon ja paloaseman välillä Fiskarsinjoen pohjoispuolista rantaa pitkin. Kapearaiteisella (raideleveys 750 mm) radalla kulkevan pienen museoveturin vedettäväksi rakennetaan 3 matkailijoita kuljettavaa avovaunua. Yläruukissa joen rannalla sijaitseva vanha Takopaja on suunniteltu muutettavaksi veturitalliksi ja näyttelytilaksi.

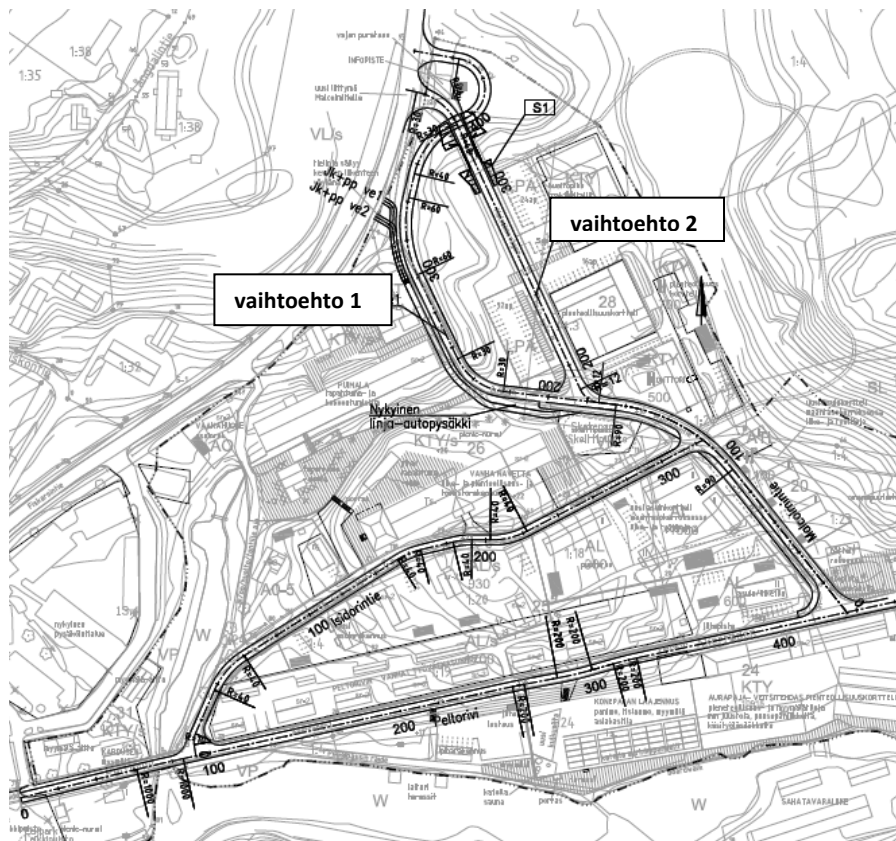


Pikku Pääsin veturi ja esimerkki vaunuja kuljettavasta pienveturista. Kuvat Fiskarsin museo



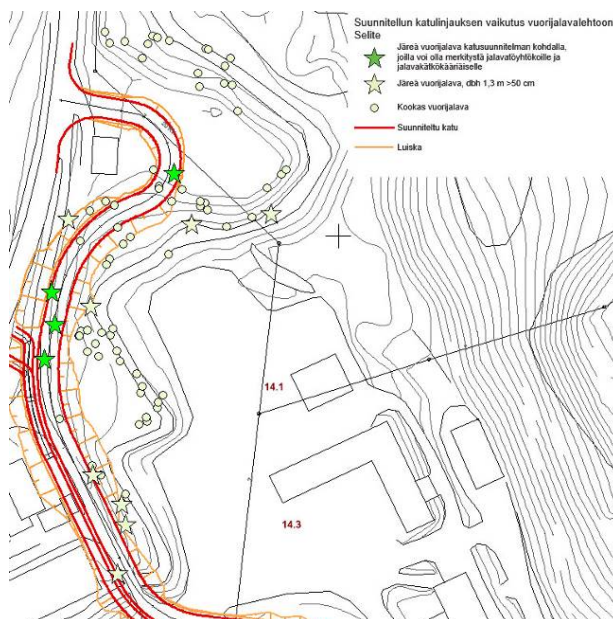
Takopaja

Liikennesuunnittelu



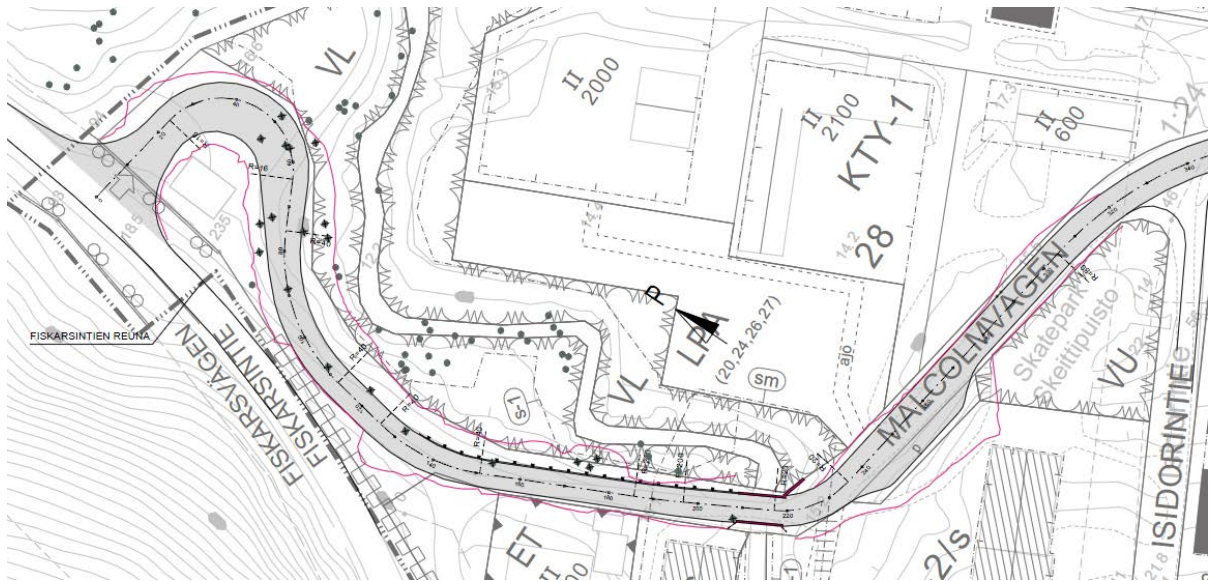
Asemapiirustus, Malcolmintien vaihtoehtoinen linjaus. Sitowise 31.5.2019

Viitesuunnitelman kanssa yhtäaikaaisesti laadittiin koko kaava-alueelle katualueiden yleissuunnitelma (Sito 31.10.2017) jota myöhemmin kaavatyön aikana päivitettiin (8.1.2018). Lisäksi tutkittiin Malcolmintien kahden eri linjausvaihtoehtoa ja niiden luonto- ja kustannusvaikutuksia. Viitesuunnitelmassa esitetyn linjauksen (vaihtoehto 1) ohella tutkittiin Fiskarsintieltä suoraan Risslajoen yli johtavaa toista linjausta (vaihtoehto 2). Katulinjauksen alustava kustannusarvio ei poikennut huomattavasti toisistaan. Vertailun perusteella päädyttiin viitesuunnitelman mukaiseen vaihtoehtoon 1. Syitä valinnalle olivat maapohjan pehmeys uuden sillan kohdalla, KTY -korttelin kehittäminen sekä liikenteen järjestäminen lämpövoimalalle ja puimalalle.



Suunnittelun aikana tutkittiin tielinjauksen vaikutuksia joenvarren vuorijalavalehtoon. Viereisellä kartalla on tähtimerkinnöin esitetty järeät ja ympyrämerkinnällä kookkaat vuorijalavat. Vihreällä korostetut järeät jalavat jäävät suunnitelmaluonnoksessa kadun alle. Lisäksi tulee ottaa huomioon luiskien vaikutukset ympäristöön.

Yhdistelmäkartta Raaseporin kaupunki

Malcolmintien katusuunnitelma.

Malcolmintien katusuunnitelma, luonnos 24.4.2020. Katuluiskat on esitetty punaisella.

Sweco Oy on vuoden 2020 aikana laatinut tarkempaa katusuunnitelmaa Malcolmintielle, jossa on mm. tutkittu Fiskarsin- ja Malcolmintien liittymän sekä katuluiskien mitoitus. Luonnoksen mukaan luiska ylittää lähimmillään noin 2 metrin etäisyydelle Risslajoesta. Kadun toteuttaminen edellyttäneä tässä kohtaa tukimuurirakenteita.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan kokonaisrakenne

Asemakaavan muutoksen yhteydessä kaava-alueen perusrakenne säilyy pääosin nykyisen mukaisena. Malcolmintien linjausta tarkistetaan paremmin toimivaksi ja vielä toteutumattomien alueiden käyttötarkoituksia muutetaan paremmin vastaamaan nykyisiä tarpeita. Kaavalla mahdollistetaan alueen säilyminen ja kehittyminen toiminnallisesti monipuolisena ja aktiivina osana ruukin aluetta. Fiskarsinjoen rannat on merkitty viheralueiksi teollisuusalueita lukuun ottamatta. Asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 11,98 ha. Asemakaavamuutoksessa on pääosin noudatettu nykyisen asemakaavan mitoitusperiaatteita ja laajalla osalla aluetta on rakennusoikeus säilytetty nykyisen asemakaavan mukaisena. Kaavamerkintöjä on osalla aluetta muutettu paremmin vastaamaan tarvetta, mikä on muuttanut eri käyttötarkoitusten alaisten merkintöjen keskinäistä suhdetta. Yhteensä rakennusoikeutta on asemakaavaehdotuksessa osoitettu seuraavasti:

käyttötarkoitus	kaavamerkintä	rakennusoikeus voimassa olevassa kaavassa	rakennusoikeus kaavaehdotuksessa 2020	erotus
asuminen	A, AO, AP, AL, ATL	10 548	6170	-4378
liike-, toimisto-, toimitila ja teollisuus toiminnot	KL, KTY, T	23 110	24 845	+1735
erityistoiminnot	ET	0	500	+500
julkiset palvelut	YM	0	775	+775
puisto- ja virkistystoiminnot	VP, VL, VU, VK	80	185	+105
yhteensä		33 738	34 085	-1263

Alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 32 475 k-m².

Rakennusoikeudesta on toteutunut noin 20 400 k-m². Toteutumattomaa kerrosalaa on alueella noin 12 000 k-m², josta lähes puolet on osoitettu asuntorakentamiseen ja puolet liike-, työpaikka- ja matkailutoiminnoille.

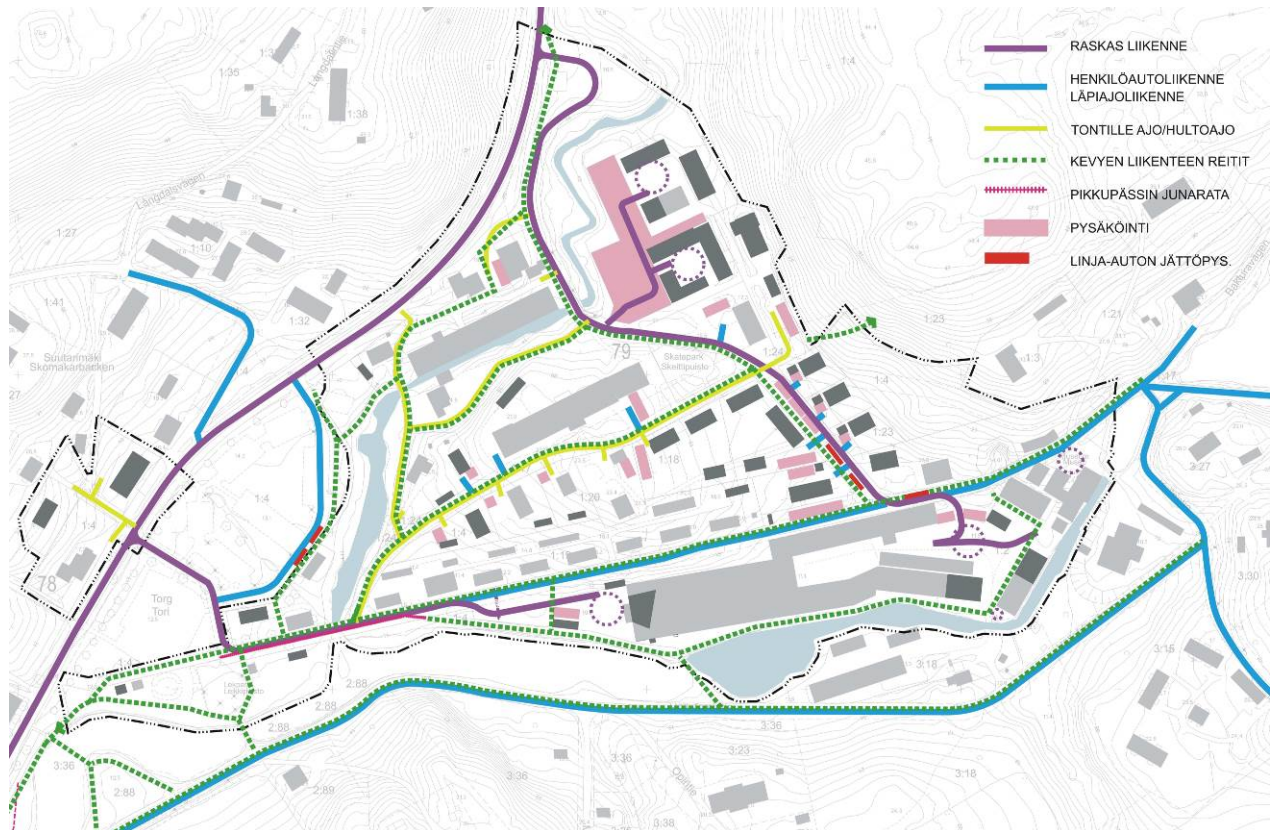
Asumisen määrä on hieman vähentynyt aiemmasta. Tämä johtuu Fiskarsinjoen varteen nykyisessä asemakaavassa osoitetun toteutumattoman asuinkorttelin poistumisesta, sekä torin viereisen AL-korttelin muuttamisesta liiketoiminnoille. Kaavassa on asuinkortteleihin (A, AO, AP, ATL) osoitettu yhteensä 6170 k-m², josta noin 5 000 k-m² on toteutumatta. Tämä mahdollistaa noin 62 asukkaan lisäyksen (1as./80 k-m²). Todellinen asukasmäärä on riippuvainen asuntojakaumasta, ja siitä kuinka suuri osa kerrosalasta käytetään asuinkortteleissa sallittaviin työ- ja liiketiloihin.

Työpaikkarakentamista, johon sisältyy myös matkailu-, liike- ja pienteollisuustoimintoja, on osoitettu yhteensä 24 845 k-m², mikä vastaa likimain nykyisen asemakaavan määrää. Puimalan ympäristössä, jossa nykyään matkailu- ja tapahtumakäyttö edellyttää vapaata muuntuvaa ulkotilaa, on täydennysrakentamisen määrää vähennetty. Lisäksi on alueelle osoitettu uusi autopaikkojen korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa noin 70 autopaikkaa. Yläruukin tehdaskorttelissa on kerrosalaa lisätty siten että myös 1970-luvulla rakennettu, uudestaan liiketoimintaan otettu laajennus, on mahdollinen säilyttää ja sen katolle on mahdollista toteuttaa pieni lisärakennus.

Museorakennusten korttelialueelle (YM) on osoitettu täydennysrakentamista 170 k-m².

Alueelle on osoitettu puisto- ja lähivirkistysalueita yhteensä 2,07 ha sekä 440 m² kokoinen suojelualue (S-1).

5.1.2 Liikenneverkko



Kuva liikennekaavio

Asemakaavassa on alueen nykyinen tieverkko pääosin säilytetty. Liikennejärjestelyjä on muutettu liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Raskas liikenne pyritään jatkossa pääosin ohjaamaan kohennettavan Malcolmintien kautta. Tietä levennetään, osalle katuja rakennetaan jalkakäytävä ja Fiskarsintien risteys muutetaan siten että kääntyminen Fiskarsintietä molempiin suuntiin on jatkossa mahdollinen. Peltorivin kautta ohjataan ainoastaan tehdasrakennuksen, nykyään panimokäytössä olevan länsipäädyn raskas liikenne. Isidorintien linjausta muutetaan kaavassa vastaamaan pääosin nykyistä linjausta. Fiskarsintien länsipuolella sijaitseva, maastoon vaikeasti sijoittuva ja vielä toteutumaton Suutarinmäenkuja, on siirretty nykyisen ajotien kohdalle myymälätontin koillisreunaan.

Suunnittelun aikana tutkittiin Malcolmintielle vaihtoehtoista ratkaisua, jossa tien pohjoisosan linjausta olisi suoristettu. Ratkaisussa tie olisi ohjattu uuden sillan kautta suoraan kohti Fiskarsintietä ja vanha silta tiealueineen säilytetty puimalan ja lämpövoimalan huolto liikenteen käytössä. Tämä vaihtoehto osoittautui kustannuksiltaan suuremmaksi ja maankäytöltään merkittävästi tehottomammaksi kuin nyt valittu ratkaisu.

Kevyen liikenteen reitit

Kevyen liikenteen reitit on osoitettu kevyen liikenteen katuina sekä linjauksiltaan ohjeellisena reitteinä (katkoviiva). Nykyisiä kevyen liikenteen reittejä täydentävät Puimalan eteläpuolelle merkitty kevyen liikenteen reitti, sekä Fiskarsinjoen rantaan, tehdasrakennuksen eteläpuolitse kulkeva museorautatien kanssa yhteinen jalankulkureitti. Valssaamon kohdalla jalankulkureitti on merkitty kulkevan siltarakenteena joen reunassa. Puimalan ympäristössä sallitaan kevyen liikenteen reiteillä myös tontille ajo ja huoltoajo.

5.1.3 Pysäköinti

Pysäköinnin mitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Kaavassa esitetään autopaikkojen vähimmäismääräksi seuraavaa:

- 2 ap/erillispientalo
- 1,5 ap/ muu asunto
- 1ap/ 200 k-m² liike-, toimisto-, näyttely- ja museotilaa
- 1ap/ 250 k-m² teollisuus- ja varastotilaa

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

Kaava-alueelle on osoitetuille, kortteleille 20,24,25, 26 ja 27 varatuille LPA- alueille (autopaikkojen korttelialue) on mahdollista sijoittaa yhteensä 90- 100 autopaikkaa.

5.1.4 Museojunan rata

Museojunan rataa varten on kaava-alueen halki osoitettu junareitti. Reitti kulkee museotalliksi suunnitellulta Valssaamolta Fiskarsinjoen rantaa pitkin länteen. Junarata ylittää Risslajoen sillan Peltorivin kadun reunalla. Muualla rata kulkee yhteisesti jalankululle ja osin pyöräilylle varatulla reitillä. Ratakiskot tulee toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa ajoneuvoliikenteelle tai kevyelle liikenteelle. Toteutusvaiheessa tulee varmistaa puilla lämmitettävän höyryveturin paloturvallisuus, sen kulkiessa kapealla reitillä mm. puurakenteisen tehdasrakennuksen vieressä ja puiden lehvästön alla. Tehdasrakennuksen eteläpuolisella rantapenkereellä rata edellyttää paikoin täyttöjä ja puuston uusimista. Tehtaan ja joen välinen ranta-alue on mahdollista toteuttaa viitesuunnitelmassa ehdotetun mukaisesti ympäristöön sovitettuna boardwalk-tyyppisenä laiturirakenteena.

5.1.5 Työpaikat

Kaava-alueen nykyisistä työpaikoista valtaosa on pienteollisuuden ja liiketoiminnan työpaikkoja. Kaava mahdollistaa näiden säilymisen, sekä uusien työpaikkojen toteuttamisen liike- ja toimitilarakennusten kortteleihin. Kaava mahdollistaa työtilojen joustavan toteuttamisen asuntojen yhteyteen. Erillispientalojen korttelialueilla (AO) on mahdollista toteuttaa työtiloja asuntojen yhteyteen, ja asuinpientalojen korttelialueilla (AP-1) sallitaan 40 % rakennusoikeudesta käytettäväksi liike-, toimisto- tai muuna ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana työtilana.

Matkailu- ja tapahtumatoiminnot tuovat alueelle kausittaista ja tapahtumakohtaista työvoimaa, jonka määrä voi vaihdella suurestikin.

5.1.6 Palvelut

Fiskarsin ruukkialueen ainoa elintarvikekauppa ja kioski sijaitsevat kaava-alueella torin läheisyydessä. Kaava mahdollistaa kaupallisten palvelujen edelleen kehittämisen torin ympäristön kortteleissa. Myös leikkipuiston viereiselle puistoalueelle on mahdollista toteuttaa matkailua palvelevaa vähäistä täydennysrakentamista. Joustavat kaavamerkinnot KTY-alueilla mahdollistavat alueen kaupallisten palvelujen säilymisen ja edelleen kehittämisen.

Fiskarsin museolla on käytössä useita rakennuksia alueen itäosassa. Kaava mahdollistaa museotoimintojen kehittämisen ja laajentamisen, sekä erikseen museotoiminnalle osoitetuissa (YM), että KTY- merkinnällä osoitetuissa kortteleissa.

5.1.7 Rakennussuojelu ja kaupunkikuva

Voimassa olevassa vuonna 2011 vahvistetussa asemakaavassa sr-2, sr-3 ja sr-4 merkinnöin suojellut rakennukset on kaavassa suojeltu sr-1 merkinnällä. Lisäksi on kyläkuvan kannalta arvokkaat Peltorivin 1800-luvun työväenasuntojen piharakennukset suojeltu merkinnällä sr-2.

Suojelumerkinnot perustuvat asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2009 laadittuun inventointiin ja arvotukseen. Merkinnot on kuitenkin kirjattu nykyisen käytännön mukaisesti pääosin yhteen suojeluluokkaan, jonka sisältöä täydentää inventoinnin arvotusperusteet. Uusina erikseen sr-merkinnällä kohteina on erikseen sr-merkinnällä suojeltu myös kaupunkikuvan kannalta erityisen merkittävät Peltorivin varren talousrakennukset.

Ruukkiaikaisista rakennuksista on suojelun ulkopuolelle jätetty 1890-luvulla rakennettu valssaamo, josta vain osa on säilynyt. Omistajan tavoitteena on, mikäli mahdollista kunnostaa rakennus tulevan museoajan veturitalliksi. Vuonna 2020 laaditussa kuntotarkastelussa on perustusten ja kantavien rakenteiden kunto kuitenkin osoittautunut niin huonoksi, ettei säilyttämistä kaavallisin keinoin ole kohtuudella mahdollista edellyttää.

Peltorivin katualue on merkitty kyläkuvan kannalta arvokkaaksi historialliseksi tielinjaksi. Määräyksen mukaan tien alkuperäinen luonne, linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asumisen korttelialueet

Korttelialueet, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen, on merkitty kaavamerkinnöin AO ja AP. Asuinkortteleiden rakennusoikeudet on säilytetty nykyisen asemakaavan mukaisina.

AO

Vaakahuoneen ja maatalousosaston entisen konttorirakennuksen tontit on merkitty erillispientalojen alueiksi. Kaava-karttaan on osoitettu talousrakennusten ja sivurakennuksen rakennuspaikkoja täydentämään pihapiirejä ja katunäkymiä.

AP, AP-1

Merkinnällä on osoitettu Isidorintien- ja Malcolmintien varren uudet pientalokorttelit sekä Suutarinmäen vielä rakentumaton asuintontti.

AP-1/s

Merkinnällä on osoitettu Peltorivin vanhojen työväenasuntojen sekä 1900-luvun alussa rakennettujen asuinrakennusten korttelialueet, joilla suojeltujen rakennusten ohella myös ympäristö tulee säilyttää.

AP-merkinnällä osoitetuissa kortteleissa voidaan enintään 40% rakennuksen pinta-alasta käyttää liike-, toimisto- tai muuna ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana työtilana.

5.2.2 Liike- työpaikka ja palvelurakentamisen korttelialueet

KTY, KTY /s-1

KTY - merkinnällä on osoitettu Malcolmintien itäpuolisia korttelialueita, joissa sijaitsee Fiskarsin maatilayhtymän konttoritiloja, varasto- ja varikkorakennuksia sekä pieni teurastamo.

KTY /s-1 merkinnällä on osoitettu Yläruukin vanha ruukki- ja teollisuuskortteli sekä maatalouskorttelin osia, joissa sijaitsevat mm. entinen puimala ja navetta. Rakennuksissa toimii nykyään lukuisia pienteollisuus- ja käsityöläisliikkeitä, Fiskarsin museo ja mm. eläinlääkäriasema. Pääosa alueiden rakennuksista on suojeltu sr- merkinnöin.

KTY-alue on käyttötarkoitukseltaan joustavaa toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueille voi sijoittaa myös matkailua ja tapahtumia palvelevia toimintoja. Tavoitteena on kehittää alueita muuntuvien tarpeiden mukaan, ruukkialuetta monipuolisesti elävöittävänä, työpaikkoja luovana ja matkailua edistävinä alueina. Alueelle on osoitettu vähäistä täydennysrakentamista, joka tulee mittakaavaltaan, massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään huolella sovittaa ympäristöön. Osalla alueista saattaa olla saastunutta maata, joka on merkitty kaavakarttaan ja määrätty tutkittavaksi ennen rakentamista.

KL ja K-1

Fiskarsintien varressa sijaitseva nykyisen ruokakaupan tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Viereinen vielä rakentamaton tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusalan määrittämää tonttialuetta on mahdollista ennen rakentamista käyttää pysäköintiin.

K

Peltorivin ja Malcolmintien risteykseen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle on mahdollista sijoittaa 2-kerroksinen uudisrakennus. Peltorivin työväenasuntojen jatkeeksi osoitettu rakennuspaikka on kyläkuvallisesti herkkä ja rakentaminen tulee siten erityisellä huolella sovittaa ympäristöön.

Peltorivin länsipäähän on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen alue jolla ympäristö säilytetään. Kaava mahdollistaa nykyisten rakennusten, suojellun Kardusenin ja kesäpuodin lisäksi, 1- kerroksisen uudisrakennuksen sijoittamisen korttelialueen pohjoisreunaan.

YM/ s-1

Merkinnällä on osoitettu Peltorivin pohjoispuolella, Fiskarsin museon käytössä oleva alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee sr-1- merkinnällä suojeltu Slaggbyggnaden sekä sr-2 merkinnällä suojeltu kyläkuvan kannalta arvokas vanha piharakennus. Kaava mahdollistaa museotoimintaa palvelevan 1-kerroksisen lisärakennuksen toteuttamisen Malcolmintien risteuksen tuntumaan. Uudisrakennus tulee erityisellä huolella sovittaa ympäristöön.

Puistot ja lähivirkistysalueet sekä leikki- ja pelialueet (VP, VL, VK, VU)

Olemassa olevat puisto- ja lähivirkistysalueet on pääosin säilytetty. Kaava-alueeseen sisältyvät Malcolmintien itäpuoliset nykyisen kaavan mukaiset M- alueet on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Osa tästä Fiskarsintiehen rajautuneesta entisestä M-alueesta on osoitettu Malcolmintien uuden linjauksen edellyttämäksi katualueeksi. Isidorintien ja Peltorivin välissä voimassa olevaan kaavaan merkitty pieni lähivirkistysalue on sisällytetty asuinkortteliin. Leikkipuisto ja Skeittipuisto on osoitettu käyttöä vastaavin merkinnöin (VK ja VU).

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Malcolmintien itäpuolelle on osoitettu kortteleita 20,24,26 ja 27 palveleva pysäköintialue. Alueelle on mahdollista sijoittaa noin 70 autopaikkaa. Malcolmintien liittymän tuntumaan Peltorivin reunaan on lisäksi osoitettu pienempi lähikortteleita palveleva pysäköintialue. Torin vieressä, kaava-alueen ulkopuolella on laaja yleinen pysäköintialue, joka palvelee koko Fiskarsin aluetta.

Pysäköinti katualueilla

Malcolmintien eteläosan katualueen mitoituksessa on otettu huomioon mahdollisuus osoittaa tien reunaan pysäköintiä sekä pysähdyspaikka matkailuliikenteen linja-autoille. Jotta katualue ei kaupunkikuvallisesti muodostu liian leveäksi, tulee kadun varteen istuttaa katupuuta. Puiden sijoitus ja määrittäminen tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä.

W-alueet

Alueen halki virtaavat Fiskarsinjoki ja Risslajoki on osoitettu vesialueina. Tehdasrakennuksen eteläpuolelle, Fiskarsinjoen rantaan osoitettu kevyen liikenteen reitti ja Pikku Pässin rata edellyttävät mahtuakseen rantapenkereen vähäistä täyttöä. Tällä jo aiemmin teollisuuden aikana muovautuneella ja myöhemmin luonnon rehevöittämällä ranta-alueella, ei ole maisemallisesti merkittävää säilytettävää puustoa. Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon joenrannan kulttuuriympäristön arvojen ja ominaispiirteiden säilyminen.

Yleiset määräykset

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaikki muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitteeltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöönsä.

Kaavan yleismääräyksissä on tarkemmin määrätty uudisrakentamisen luonteesta, materiaaleista ja värisävyistä sekä mm. pihojen toteuttamisesta.

Alueelle on aiemman asemakaavan yhteydessä vuonna 2011 laadittu uudisrakentamista koskevat rakennustapaohjeet. Näitä ohjeita tulee myös tämän kaavan toteuttamisen yhteydessä soveltaa, ottaen huomioon muuttuneet korttelialueet ja käyttötarkoitukset.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee MRA 9§ mukaan perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin. Malcolmintien asemakaavan vaikutuksia peilataan yhtäältä alueen nykytilaan ja toisaalta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

5.3.4 Merkittävimmät muutokset nykyiseen rakennettuun ympäristöön

- Malcolmintien varteen on osoitettu kyläkuva muuttavaa täydennysrakentamista.
- Suutarinmäen eteläreunaan, Fiskarsintien varteen on osoitettu täydennysrakentamista

5.3.5 Merkittävimmät muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna

- Kaava mahdollistaa vetistehtaan 1970-luvulla rakennetun laajennuksen säilyttämisen. Samalla on tästä kohtaa poistettu uuden asuinkorttelin varaus.
- Puimalan ympärille osoitettua vielä toteutumattomaa täydennysrakentamista on vähennetty
- Malcolmintien linjausta ja siihen liittyvien vielä toteutumattomien asuinkorttelien rajauksia on muutettu
- Puimalan itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue. Paikalle nykyisessä asemakaavassa osoitettu teollisuus kortteli on korvattu toimitilarakentamisen korttelialueena.
- Korttelialueiden käyttötarkoituksia on muutettu sisällöltään joustavimmiksi, ja mm teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet on korvattu toimitilarakennusten korttelialueina.
- Ruukin tehdaskorttelin eteläpuolinen ranta on avattu kevyelle liikenteelle ja museojunalle
- Alueen halki on osoitettu varaus museojunan rataa varten

5.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen

Asemakaava mahdollistaa alueen nykyistä kaupunkikuvaa ja rakennetta paikoin muuttavaa täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen tuo 1900-luvun jälkeen lähes muuttumattomana säilyneelle alueelle uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman.

Merkittävin muutos koskee Malcolmintien ympäristöä, jossa tällä hetkellä on ruukin maatalouskonttorin varikkoalueita sekä rakentamatonta vesakoitunutta entistä peltoaluetta. Tässä kohtaa täydennysrakentaminen tiivistää kylärakennetta liittäen kiinteämmin yhteen yläruukin etelä- ja pohjoisosan kylärakenteen.

Peltorivin varressa on ruukin perinteinen kaupunkikuva pääosin pyritty säilyttämään. Kadun varteen osoitetut yksittäiset uudisrakennukset on sijoitettu katulinjasta sisäänvedettyinä, jolloin vanhat rakennukset säilyttävät hallitsevan asemansa katukuvassa. Peltorivin kaupunkikuvan vaalimiseksi on kaavaan lisäksi merkitty katualuetta koskeva suojelumääräys.

Koska alue on osa Pohjan ruukkiympäristöjen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, tulee kaikki muutokset erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen ja muutosten kaupunkikuvallisten vaikutusten rajaamiseksi on kaavamääräyksiin kirjattu rakennusten ja piha-alueiden toteutusta koskevia keskeisiä kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä.

5.3.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja toimintoihin

Kaava mahdollistaa asumisen, sekä perinteisten teollisuus- ja maataloustoimintojen ohella toimintoiltaan joustavan muun työpaikka- ja matkailurakentamisen toteuttamisen ajan myötä muuttuvien tarpeiden mukaan. Asuinrakennuksiin sijoitettavat liike- ja työtilat tukevat osaltaan alueen joustavaa kehittämistä ja esimerkiksi etätöiden sekä yksityisyrittämisen mahdollisuuksia.

Vaikutukset maisemaan

Kaavassa ei ole osoitettu merkittävää täydennysrakentamista maisemallisesti herkille alueille. Täydennysrakentamisen perustuu alueelle tehtyyn viitesuunnitelmaan sekä rakennus- ja maisemainventointeihin. Täydennysrakentamisen mittakaava, sijoitus ja määrä on määritelty kaavakartalla yksityiskohtaisesti.

Alueelle tyypilliset jalopuurivistöt katujen varsilla sekä jokien varsien rehevä kasvillisuus tulee pyrkiä säilyttämään. Rissilajojen varren maisemallisesti merkittävän lehtoalueen säilyttämistä ohjaa suojelumerkintä. Alueelle ominaisen viherrakenteen säilymiseksi on rakennetut korttelialueet, joilla on suojeltuja rakennuksia merkitty alueiksi, joilla ympäristön luonne tulee säilyttää. Lisäksi on Fiskarsinjoen rantaan merkitty säilytettävä puurivi ja Peltorivin katualue vanhoine puineen merkitty luonteeltaan vaalittavaksi.

Kaavan toteutuksessa tulee soveltaa aiemman kaavan yhteydessä laadittuja *Fiskarsin Ruukin asemakaavan rakennustapaohjeita* (Eriksson Arkkitehdit Oy 2011).

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonsuojeluun

Vuosisatojen kuluessa muovautunut kulttuurimaisema säilyttää ominaisluonteensa ja erilaisten kulttuurivaikutteisten elinympäristöjen kirjon. Sen takia on todennäköistä, että alueen rikas kasvillisuus ja eläimistö säilyvät suurella osalla aluetta likimain nykyisen kaltaisena. Alueen keskiosaan niittymäiset alueet tulevat kuitenkin muuttumaan rakentamisen yhteydessä.

Luontoselvityksen yhteydessä tunnistetut ja rajatut luonnonympäristöltään arvokkaimmat alueet on osoitettu kaavassa suojelualueina (/s). Myös merkittävimmät uhanalaisten lajien ja luontotyyppien esiintymät sisältyvät näihin alueisiin.

Malcolmintien suunnitellun tielinjauksen vaikutus jalavalehtoon, sekä jalavatöyhtökoin ja jalavakätkökääriäisen esiintymiin

Katusuunnitelmassa esitetty katu luiskineen sijoittuu Fiskarsin pohjoisemman lehdon alueelle kahdessa paikassa, joista paikoista lehtokasvillisuus tulee tien rakennusvaiheessa katoamaan. Faunatica on laatinut 20.0.2018 päivätyn muistion Malcolmintien uuden katulinjauksen vaikutuksista jalavalehtoon (ks kartta sivu 26). Asemakaava-alueen kookkaista vuorijalavista 21 puuta (36 %) sijoittuu luonnosvaiheessa laaditun katusuunnitelman alueelle. Lisäksi suunnitellun luiskan välittömään tuntumaan, muutaman metrin päähän, sijoittuu 11 muuta kookasta jalavaa, joilla on myös suuri mahdollisuus tuhoutua tai vaurioitua tienteon yhteydessä.

Katusuunnitelma-alueella kasvaa ainakin neljä sellaista järeää vuorijalavaa, jolla voi olla merkitystä jalavatöyhtökoin ja etenkin jalavakätkökääriäisen kannalta. Jalavia esiintyy Fiskarsissa joka tapauksessa perhosten kannalta hyvälaatuisissa riittävän avoimissa paikoissa vähintään useita kymmeniä ja niin laajalla alueella, ettei muutaman puun poistamisella ole merkittävää vaikutusta jalavatöyhtökoin ja jalavakätkökääriäisen esiintymiin.

Vaikutukset pienilmastoon

Joen varren ja katujen varsien puusto säilyy pääosin. Täydennysrakentamisen myötä alueen itäosa muuttumaan nykyistä sulkeutuneemmaksi ja sen myötä voi tuulisuus tällä nykyään varsin avoimella alueella hieman vähentyä. Enintään kaksikerroksinen väljille tonteille sijoittuva täydennysrakentaminen ei tule merkittävästi muuttamaan alueen valoisuusolosuhteita.

Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Kaava mahdollistaa vähäiset täytöt Fiskarsinjoen varressa, vaikutus vesistöön jää vähäiseksi. Alueella ei esiinny luokiteltuja pohjavesialueita eikä pohjaveden muodostumisalueita.

Sosiaaliset vaikutukset

Rakentaminen tulee lisäämään alueen asukaslukua, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilymiseen ja kehittymiseen, sekä elävän kohtaamisia lisäävän kyläympäristön muodostumiseen.

Asumisen lisäämisellä saavutettava monipuolinen sosiaalinen ympäristö luo alueelle turvallisuutta ja positiivisia sosiaalisia vaikutuksia. Alueelle osoitettu yhtiömuotoinen asuminen monipuolistaa Fiskarsin alueen asuntotarjontaa, mahdollistaen myös ns. matalan kynnyksen asumista ja pienten asuntojen toteuttamista.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Malcolmintien ja Fiskarsintien risteyksen uusiminen ja Malcolmintien kohentaminen mahdollistaa raskaan liikenteen ja läpiajoliikenteen ohjaamisen jatkossa pääosin Malcolmintien kautta. Tämä tulee parantamaan liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta alueella. Malcolmintien reunaan on mahdollista toteuttaa turvallisuutta parantava erillinen jalkakäytävä. Osa liikenteestä tulee kuitenkin myös jatkossa ohjautumaan kapean Peltorivin kadun kautta, jossa jalankulkijat ja ajoneuvot, sekä uutena liikennemuotona myös museojuna, liikkuvat samalla väylällä. Tällä alueella tulee liikenneturvallisuudesta muin keinoin huolehtia.

Alueelle osoitettu täydennysrakentaminen tulee lisäämään liikennettä suhteessa nykytilanteeseen. Asumiselle osoitettu noin 5000 k-m² täydennysrakentaminen, voi tuoda alueelle yli 50 uutta henkilöautoa. Tavoitteena on, että alue työtiloineen houkuttelisi puoleensa alueella työtä tai ainakin osin etätyötä tekeviä asukkaita, mikä osaltaan vähentäisi liikennetarvetta. Pysäköinti on osoitettu kortteleihin. Myös työpaikkatilojen täydennysrakentaminen tulee lisäämään alueen liikennettä.

Matkailu tuo koko ruukkialueelle erityisesti kesäkaudelle painottuvaa henkilö- ja linja-autoliikennettä. Kaava mahdollistaa matkailutoimintojen kehittämisen alueella, mikä tulee jonkin verran lisäämään liikennettä. Kaava-alueelle on osoitettu uusi pysäköintialue, joka palvelee korttelialueita ja niihin osoitettuja matkailu yms. toimintoja.

Kaava tukee mahdollisuutta jatkossakin järjestää alueella suuria yleisötapahtumia, jotka tuovat hetkellisesti runsaasti liikennettä alueelle. Tapahtumien pysäköintiä palvelee torin viereen sijoittuva yleinen pysäköintialue sekä kaava-alueen sisäiset pysäköintialueet. Pysäköintitarvetta on mahdollista vähentää mm kehittämällä yhteiskuljetuksia yleisötapahtumiin.

Kevyen liikenteen turvallisuutta on parannettu uusien tiejärjestelyin sekä täydentämällä kevyen liikenteen reitistöä.

Kaavan mahdollistama uusi museorautatie tulee tapahtumien yhteydessä liikennöidessään helpottamaan liikkumista yläruukin ja alaruukin välillä.

Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja katualueet ja kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin olemassa. Taloudellisia vaikutuksia syntyy mm. Malcolmintien uuden linjauksen toteutuksesta ja tien kohentamisesta, sekä uuden risteuksen rakentamisesta.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.5 Nimistö

Kaavassa ei muodostu uusia nimiä. Vielä rakentamattoman Suutarinmäenkujan sijaintia muutetaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

6.4 Yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:
Kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3846
johanna.laaksonen(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson
Tallberginkatu 2B
00180 Helsinki
puh +358 407543704
k.karlsson(at)stadionark.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten
toimitusosoite:
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi


1.9.2020

Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA

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				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		6.8.–9.9.2018		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos				
 RASEBORG RAASEPORI	MALCOLMS VÄG DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG MALCOLMINTIEN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS			
Konsult / Konsultti		Daterad/Päiväys		
Arkitektitöimisto Kristina Karlsson	Tf. stadsarkitekt Vt. kaupunginarkkitehti Niclas Skog	21.9.2020		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		/2020	7758	28-20



Kartan tekijä		vuosi	
Kartan tekijä		Kartan nimi	
Alue	Maastokuva	Yhteydet	Maastokuva
1:200	1:200	ETM_024	1:200
Tämä kartta on tarkoitettu vain suunnittelun ja tiedon väläyttämiseen. Se ei ole tarkoitettu lainkaan päätöksentekoon.			
Seuraava	Seuraava	Seuraava	Seuraava
Kartan nimi	Seuraava	Seuraava	Seuraava
Seuraava	Seuraava	Seuraava	Seuraava

RASEBORGS STAD
MALCOLMS VÄG DETALJPLAN

Detaljplaneändring

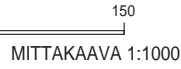
Planen berör delar av kvarter 2 i stadsdel 78, kvarter 24,25,26,27,30, 31 och delar av kvarter 20 i stadsdel 79, samt tillhörande gatu-, grön- och vattenområden.



RAASEPORIN KAUPUNKI
MALCOLMINTIEN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos

Kaava koskee 78 kaupunginosan osia korttelista 2, 79 kaupunginosan kortteleita 24,25,26,27,30,31 ja osia korttelista 20, sekä alueeseen kuuluvia katu-, viher- ja vesialueita.



PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

Kvartersområde för småhus. Högst 40% av byggnadsrätten kan användas till affärs- och kontorsverksamhet eller övriga arbetsutrymmen som inte orsakar miljöstörningar.

Kvartersområde för fristående småhus.

Område för museibyggnader.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Byggnadsarealen kan före byggande användas för parkering.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Byggnaderna bör enligt byggnadsgrupper förverkligas enhetligt.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, samlings- och utställningslokaler, samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

Område för allmän väg.

Park.

Närrekreatiomsområde.

Område för idrotts- och rekreatiomsanläggningar.

Kvartersområde för bilplatser.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

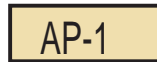
Område som omfattar en naturtyp som ska skyddas såsom avses i naturvårdslagen 29 §, en livsmiljö för en art som kräver särskilt skydd i enlighet med 47 § i naturvårdslagen eller en livsmiljö för en direktivart såsom avses i 49 § i naturvårdslagen. Åtgärder som vidtas i området eller verksamhet som idkas i området får inte äventyra områdets särdrag eller medföra olägenheter för en art som kräver särskilt skydd eller en direktivart.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue. Korkeintaan 40% rakennusoikeudesta voidaan käyttää liike-, toimisto- tai muuna ympäristöhäiriötä aiheuttamattomana työtilana.



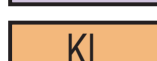
Erillispientalojen korttelialue.



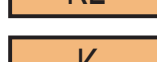
Museorakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusala voidaan ennen rakentamista käyttää pysäköintiin.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukset tulee toteuttaa rakennusryhmittäin yhtenäisinä.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, kokoontumis- ja näyttelytiloja, sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.



Yleisen tien alue.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



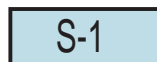
Autopaikkojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain §29 tarkoittama suojelta- vaksi tarkoitettu luontotyyppi, LSL:n §47 tarkoitetun erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö tai §49 tarkoittaman direktiivilajin elinympäristö. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa erityissuojellulle lajille tai direktiivilajille.



Område där miljön bevaras. Kvartersområden som anvisats med beteckningen bildar en kulturhistoriskt och landskapsmässigt betydande brukshelhet, som består av byggnader, gårdsområden och grönomgivning. Vid åtgärder som utförs på området, bör områdets byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär bevaras. Tillbyggnad bör med hänsyn anpassas till miljön, så att det tillsammans med bruksområdets historiska skikt bildar en harmonisk helhet.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomträn.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata, väg, park eller torg.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

Ett bråktalet 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.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där butik får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Linje som anger takåsens riktning.

/s



78

12

4

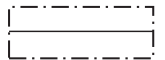
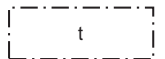
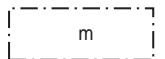
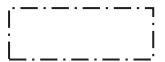
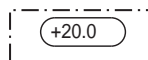
ISIDORSVÄGEN

220

as40%

II

IIU³/₄



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Merkinällä osoitetut korttelialueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävän ruukkikokonaisuuden, jonka osia ovat rakennukset, piha-alueet ja viherympäristö. Alueelle tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa ympäristöön, siten että se yhdessä ruukkialueen historiallisten kerrostumien kanssa muodostaa sopusointuisen kokonaisuuden.

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin- ja kunnanosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Lekpark, riktgivande område.



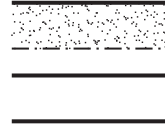
Leikkipuisto, ohjeellinen rajaus.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras



Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik och infart till tomt är tillåten.



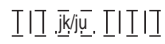
Jalankululle, ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Gata reserverad för gångtrafik, cykeltrafik och museitågbanan.



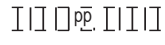
Yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle sekä museorautatielle varattu katu.

Riktgivande del av område reserverad för allmän gångtrafik och museitågbanan.



Yleiselle jalankululle ja museorautatielle varattu ohjeellinen alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.



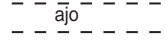
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.

För bybildens värdefull historisk väglinje. Vägens ursprungliga karaktär, linjledning och förhållande till omgivningen bör bevaras. Vid värdåtgärder bör säkras bevarandet av vägens historiska karaktär.



Kyläkuvan kannalta arvokas historiallinen tielinja. Tien alkuperäinen luonne, linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Hoitotoimenpiteissä tulee varmistaa tien historiallisen luonteen säilyminen.

Körförbindelse, riktgivande rutt.



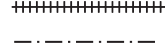
Ajoyhteys, ohjeellinen reitti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



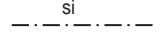
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Riktgivande läge för museitågbanan.



Ohjeellinen museorautatien sijainti.

Del av område som reserverats för bro.



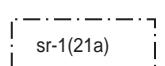
Siltaa varten varattu alueen osa.

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



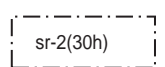
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för bybildens värdefull byggnad. Byggnaden eller del av den får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations- och ändringsarbeten av fasaden skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras. Vid åtgärder, samt reparations- och ändringsarbeten som berör byggnadens fasader och som har mer än ringa betydelse, bör museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.



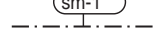
Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus ja muutostöissä tulee säilyttää alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat materiaalit ja värit. Rakennuksen julkisivuja koskevien vähäistä suurempien toimenpiteiden sekä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

För bybildens värdefull produktions- eller ekonomibygnad som inte får rivas. Vid ändrings- och tillbyggnadsarbeten bör byggnadens för bybildens betydande särdrag bevaras. Vid ändringsarbeten som berör byggnadens fasader och som har mer än ringa betydelse, bör museimyndigheten höras. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.



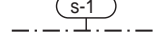
Kyläkuvan kannalta arvokas tuotanto- tai talusrakennus jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee rakennuksen kyläkuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyttää. Rakennuksen julkisivuja koskevien vähäistä suurempien muutostöiden yhteydessä on kuultava museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Del av ett område där det finns fasta industrihistoriska fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken ska museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.



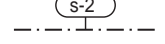
Alueen osa, jolla sijaitsee teollisuushistoriallisia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen tarkemman suojele- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

Del av område vilken omfattar en livsmiljö för en art som hotas av utrotning. Åtgärder som vidtas i området eller verksamhet som idkas i området får inte medföra olägenheter för en arten.



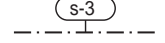
Alueen osa, jolla sijaitsee uhanalaisen lajin elinympäristö. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa aiheuttaa haittaa lajille.

Konstruktion i anslutning till krigshistoria vilken ska bevaras.



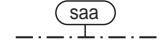
Alueella oleva sotahistoriaan liittyvä rakenne, joka tulee säilyttää.

Trädrad som bör bevaras. På området tillåts inte sådan grävning och fyllning, som kan skada trädens rötter.



Säilytettävä puurivi. Alueella ei sallita kaivu- tai täyttötöitä, jotka vaurioittavat puiden juuria.

Eventuellt förorenad mark. Jordmänen bör undersökas innan området byggs.



Mahdollisesti saastunut maa-alue. Maaperä on tutkittava ennen kuin alueelle rakennetaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Alla ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmaterial, samt färgsättning anpassas till den byggda miljön.

AO-, AP- och K-områden

Som huvudsakligt fasadmaterial används röd- eller gulmyllefärgad brädfodring och som taktäckning mörkgrå maskinfalsad plåt, takfilt eller rödbrun lertegel. I en bostad får man bygga lokaler för arbete och affärsverksamhet som inte medför betydande störningar för omgivningen.

Ekonomibyggnaderna bör anpassas till omgivningen och till de traditionella ekonomibyggnaderna i området.

KTY-områden

Utanför byggnadsarealen i kvarter 26 och 27 kan placeras sammanlagt högst 10 st, till sin storlek högst 10m² tillfälliga försäljningsstånd. Stånden bör anpassas till miljön på ett enhetligt byggnadssätt.

VL- och VP-områden

På åstränderna bör man bevara och upprätthålla det för området karakteristiska lövträdsbeståndet och övrig vegetation.

Bostädernas gårdsområden

Tomtens obebyggda delar ska planteras eller hållas värdat och naturenligt skick. Terrassering av terrängen tillåts inte. Gårdarna får inte beläggas med hårda ytor, som tex betongsten eller asfalt. När det gäller vegetation på gårdsplanerna ska naturliga träd och traditionella trädgårds- och nyttoväxter ges företräde. Området med byggnader bör upprätthållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.

Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendraget.

Krav på bilplatser minst

- 2 bp/ fristående småhus
- 1,5 bp/ övrig bostad
- 1bp/ 200 k-m² affärs-, kontors-, utställnings- och museiutrymme
- 1bp/ 250 k-m² industri- och lagerutrymme

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

YLEISMÄRÅYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaikki muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoitelultaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristönsä.

AO- AP- ja K-alueet

Julkisivuissa tulee pääasiallisena materiaalina käyttää puna- tai keltamullattua lautaverhousta ja katteena tummanharmaata konesaumattua peltiä, kattohuopaa tai punaruskeaa savitiiltä. Asuntoon saa rakentaa tiloja sellaista työskentelyä ja liiketoimintaa varten, joka ei aiheuta merkittävää häiriötä ympäristölle.

Talusrakennukset on sovitettava ympäristöön ja alueen perinteisiin talusrakennuksiin

KTY-alueet

Rakennusalan ulkopuoliselle alueelle kortteleissa 26 ja 27 on mahdollista sijoittaa yhteensä enintään 10kpl enintään 10m² kokoista tilapäistä myyntikojuja. Kojut tulee ilmeeltään sovittaa ympäristöön yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

VL ja VP-alueet

Joen rannoilla tulee säilyttää ja ylläpitää ympäristölle ominainen lehtipuusto ja muu kasvillisuus.

Asuntojen piha-alueet

Rakentamattomat tontinosat on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisena huolitellussa kunnossa. Maaston pengertämistä ei sallita. Piha-alueita ei saa päällystää kovin pinta-materiaalein, kuten betonikivin tai asfaltilla. Kasvillisuutena on suositava luonnonvaraisia puita ja perinteisiä puutarha- sekä hyötykasveja. Ympäristöä rakennuksineen ja piha-alueineen tulee ylläpitää siten että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

Autopaikkavaatimus vähintään:

- 2 ap/erillispientalo
- 1,5 ap/ muu asunto
- 1ap/ 200 k-m² liike-, toimisto-, näyttely- ja museotilaa
- 1ap/ 250 k-m² teollisuus- ja varastotilaa

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