



Asemakaavan selostus

(koskee kaavakarttaa piir.nro 24-21)

27.8.2021

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Vanha kaupungintalo

Asemakaavan muutos

Kaava-alue:

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-3-1031-1, 710-3-9903-0, 710-1-9903-0 ja osa kiinteistöstä 710-1-9901-0 (Kuninkaankatu).

Kaavan myötä muodostuu 1. kaupunginosan kortteli 9903.

Kaavan laatija

Raaseporin kaupunki/ FCG Finnish Consulting Group Oy

Kaava numero

7714, Dnr 320/2014 RBG/1333/10.02.03.01/2019

Vireilletulo

06.03.2014

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Kaavoituslautakunta 28.8.2019 § 100

Kaavaluonnos:

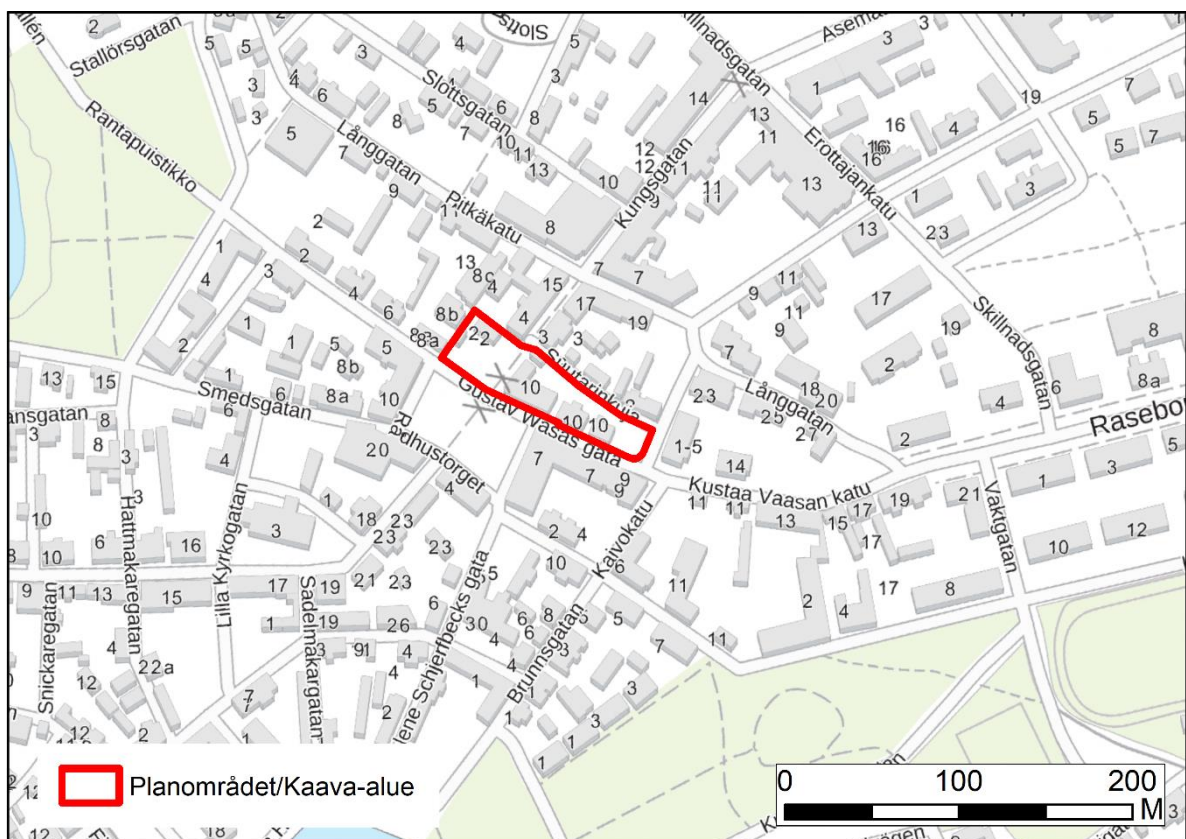
Kaavoituslautakunta 25.3.2020 § 50
Julkisesti nähtävillä 1.6.-30.6.2020

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:**1. PERUSTIEDOT****1.1 Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaarella, Raatihuoneentorin vieressä, Kustaa Vaasan kadun ja Suutarinkujan välissä. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 710-3-1031-1, 710-3-9903-0, 710-1-9903-0 sekä katualuetta 710-3-9901-0



Kuva 1 Kaava-alueen rajaus punaisella

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Vanha kaupungintalo

Asemakaavan päätavoitteena on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin ympäristöä tarkistamalla voimassa olevaa asemamakaavaa vastaamaan alueen yrittäjien ja tulevien toimijoiden tarpeita. Nykyisiin asemakaavalla suojeltuihin rakennuksiin selvitetään mahdollisuudet asumiseen sekä liiketiloihin.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteutuminen.....	4
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
	Yleiskuvaus	5
	Luonnonympäristö	6
	Rakennettu ympäristö	6
	Yhdyskuntatekninen huolto.....	10
	Väestö ja työpaikat	10
	Maanomistus	10
	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	Asemakaavan tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	19
5.3	Aluevaraukset	20
5.4	Yleiskaavallinen tarkastelu	21
5.5	Kaavan vaikutukset.....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.7	Nimistö.....	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteutuksen ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennettu ympäristö on inventoitu 1992 (Asko Salokorpi: Keskustarakentaminen Tammisaarella. Raportti rakennuksista kaupunginosissa 1, 3, 5, 6).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

Asemakaava on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta, valtuuston 10.12.2018 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti.

Vireille tulo ja OAS:n nähtäville asettaminen Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisella kuulutuksella 6.3.2014

Kaavaluonnos

Kaavoituslautakunta asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnoksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa.

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.6.-30.6.2020.

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta pidetään yleisötilaisuus tarvittaessa. Kaava on tarkoitus viedä hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon vuoden 2021 aikana.

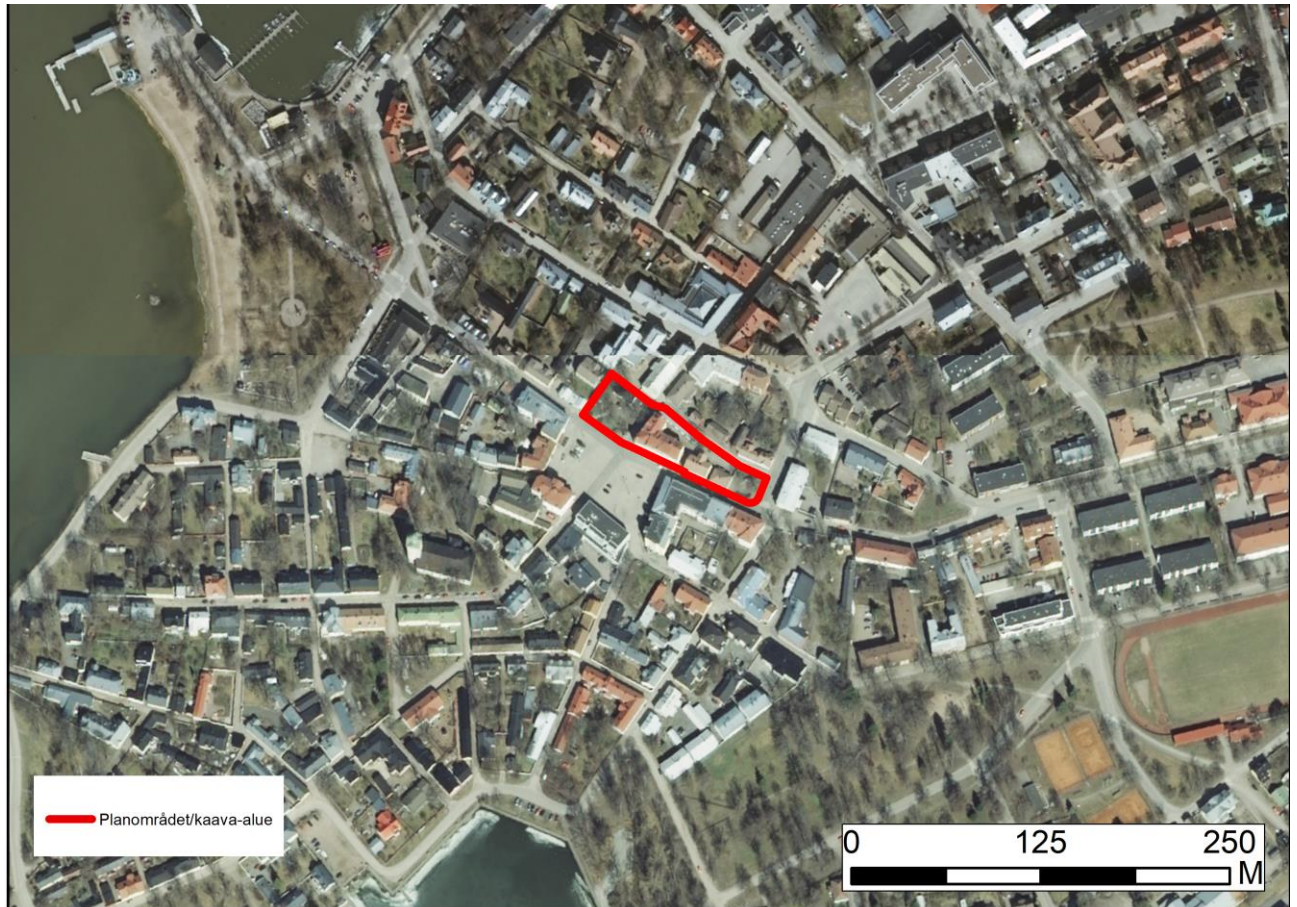
2.2 Asemakaava

Suunnittelualue käsittää kaupunginosassa 3 korttelin 1031 (ent. kaupungintalo), kaavan myötä kaupunginosaan 1 muodostava kortteli 9903 sekä näiden välisen katualueen ja viheralueet. Alue rajautuu pohjoisessa Suutarinkujaan sekä Ruiskuhuoneen puistikon yläpuolella olevaan Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Lännessä alue rajautuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, Kuningattarenkatuun idässä ja Kustaa Vaasan katuun etelässä. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 1031 tontin 1 alue on osoitettu Hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Nykyinen rakennusoikeus on 1805 k-m². Ruiskuhuoneen puistikko on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Puistoksi (VP). Ruiskuhuoneen puistikolle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu 165 k-m² rakennusoikeutta. Kaikki rakennukset paitsi yksi, on kaava-alueella osoitettu rakennuksiksi, jotka on suojeltava.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueesta. Taustakartta maanmittauslaitos.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Tammissaaren vanhassa kaupungissa, Raatihuoneentorin vieressä, Kustaa Vaasan kadun ja Suutarinkujan välissä. Suunnittelualueen läpi kulkee Kuninkaankatu. Suunnittelualueella korttelin 1031 pinta-ala on 1660 m². Korttelissa 1031 on tällä hetkellä 4 erillistä rakennusta, joista kaikki on suojeltu. Puistoalueita asemakaavan alueella on kaupunginosassa 1 noin 650 m² ja kaupunginosassa 3 noin 400 m². Asemakaava myötä muodostuu kortteli 9903 1. kaupunginosassa. Korttelissa on tällä hetkellä kaksi rakennusta, joista yksi on suojeltu. Korttelin 9903 pinta-ala asemakaavoitettavalla alueella on noin 400m².

Kaava-alueen lähiympäristö on enimmäkseen tyypillistä Tammissaaren vanhan kaupungin matalaa rakennuskantaa eri aikakausilta sekä vaihtelevin tyylein. Kaavoitettava alue kuuluu kokonaisuudessaan Tammissaaren vanhaan kaupunkiin, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Tyypillistä alueelle ovat porvaristotonttien päärakennusten sijainti pääkatujen varsilla ja risteävät kapeat poikittaiset sivukadut, jotka ovat joko ulkorakennusten tai lauta-aitojen reunustamia. Katujen väliin jäävät tontit ovat myös yleensä pitkiä ja kapeita.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Raatihuoneentori. Raatihuoneentori on pysäköinnin lisäksi monen eri toimijan käytössä, varsinkin viikonloppuisin. Raatihuoneentorilta alkaa Suomen vanhin kävelykatu, Kuninkaankatu. Sekä Kuninkaankadun että torin ympärillä sijaitsee kauppiaita ja kahviloita, jotka ovat sekä kaupunkilaisille että kesäasukkaille arvostettu kohtauspaikka.

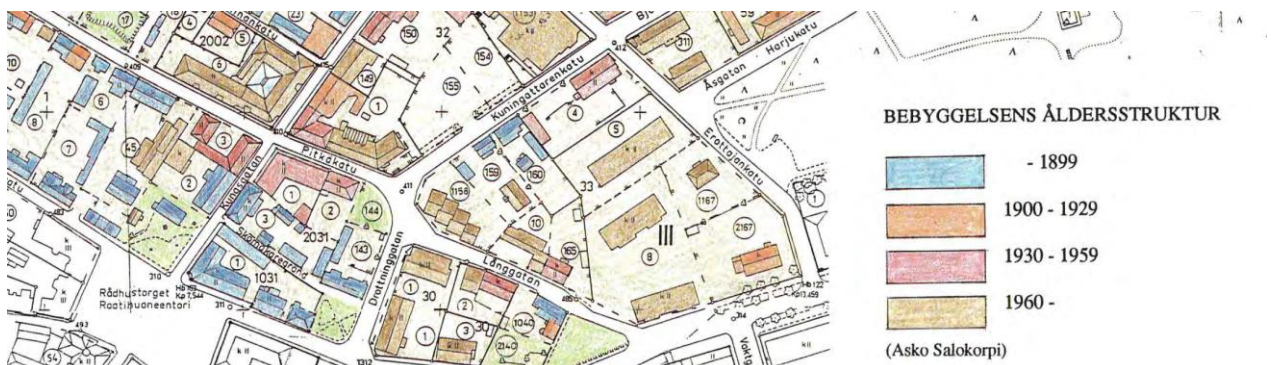
Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkimaisemaa. Suunnittelualueen itä- ja länsiosissa sijaitsee pienet puistot.

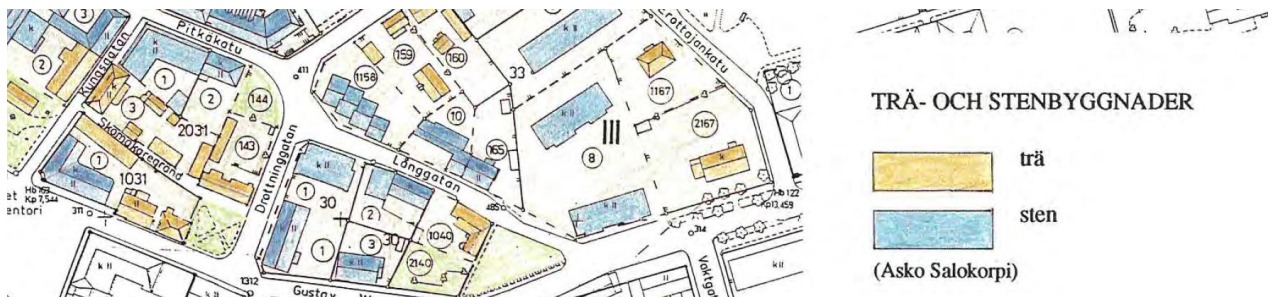
Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee useita eri aikakausina rakennettuja sekä eri tyyliä rakennuksia.

Vanha kaupunki koostuu enimmäkseen pientalokortteleista. Raatihuoneentorin ja Kuninkaankadun läheisyydessä sijaitsee monipuolista erikoiskauppaa sekä muuta palvelutarjontaa. Päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin 1 km päässä rautatieaseman läheisyydessä. Virkistyspalveluita on tarjolla Stallörenin puiston, Skeppar trädgården puiston sekä Pohjoisen sataman alueilla.



Kuva 3 Asko Salokorven selvityksessä esitetyt rakennuskannan iät.



Kuva 4 Asko Salokorven selvityksessä esitetyt rakennuskannan rakennusmateriaalit.

Vanha kaupungintalo

Tammisaaren vanha kaupungintalo on 1880-luvulla rakennettu ullakollinen kaksikerroksinen kivirakennus. Rakennuksessa on myös kellarikerros. Kaupunki osti rakennuksen alkuperäiseltä rakennuttajalta 1800-luvun lopussa ja muutti sen käyttötarkoituksen kaupungintaloksi. Vanhan kaupungintalon takana sijaitsee yksikerroksinen puurakenteinen talousrakennus. Vanhan kaupungintalon itäpuolella sijaitsee yksi kaksikerroksinen puurakennus ja tämän vieressä yksikerroksinen puurakennus, jotka ovat rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Rakennuksilla on keskeinen sijainti kaupunkikuvan kannalta ja ovat arkkitehtonisesti tärkeitä.



Kuva 5 Vanha kaupungintalo sekä viereinen puurakennus. Kuva otettu Kustaa Vaasan kadun suunnasta.



Kuva 6 Talousrakennus vanhan kaupungintalon pohjoispuolella.



Kuva 7 Korttelin 1031 itäpuolella sijaitseva puistikko

Ruiskuhuoneen puistikko

Nykyisen Ruiskuhuoneen puistikon rakennukset ovat 1 kerroksisia puutaloja. Korttelin itäpuolisessa rakennuksessa toimii Tammisaaren Ydinkeskustayhdistys. Muutoin alue on puistoa. Vanha ruiskuhuone on vuonna 1869 rakennettu puutalo, joka on toiminut paloasemana. Itäpuolella sijaitseva rakennus on rakennettu vuonna 1980 ja se on toiminut taksiasemana. Ruiskuhuoneen puistikko on arkkitehtonisesti hyvin säilynyt. Vanha ruiskuhuone on myös historiallisesti merkittävä.



Kuva 8 Ruiskuhuoneen puistikko ja ruiskuhuone

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY 2009).

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueella on myös kaukolämpöverkosto.

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole asumista. Alueen työpaikat koostuvat eri yrityksistä ja yhdistyksistä jotka toimivat alueella.

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Raaseporin kaupunki paitsi kiinteistö 710-3-1031-3, joka on yksityisen omistama.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaikki tontit on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaava-alue kuuluu alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston

päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Maakuntakaava

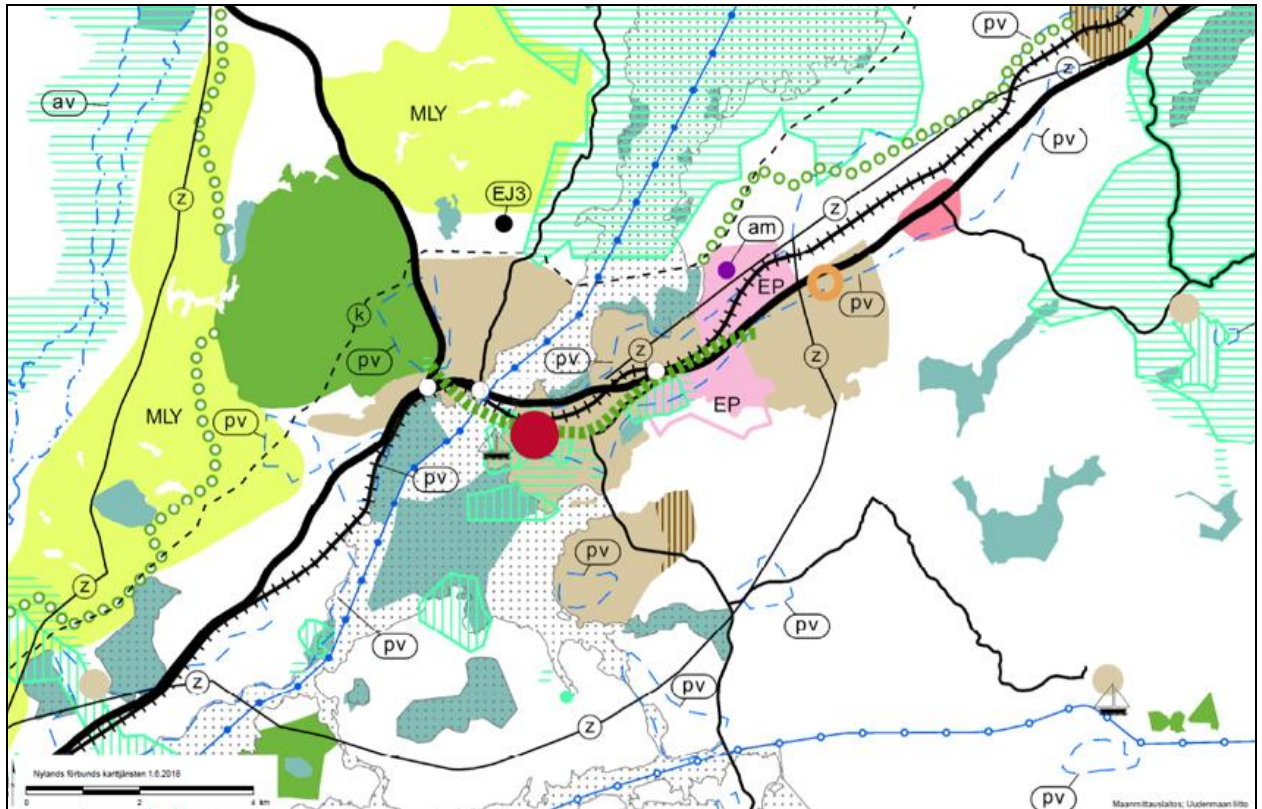
Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueetliikenteen
 - varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko
4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:
 - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
 - logistiikka
 - tuulivoima
 - viherrakenne
 - kulttuuriympäristöt

Uusimaa-kaava 2050 – hanke on vireillä.

Suunnittelualueelle kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
- Taajamatoimintojen alue
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)



Kuva 9 Maakuntakaavojen yhdistelmä 2017

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueen asemakaavat

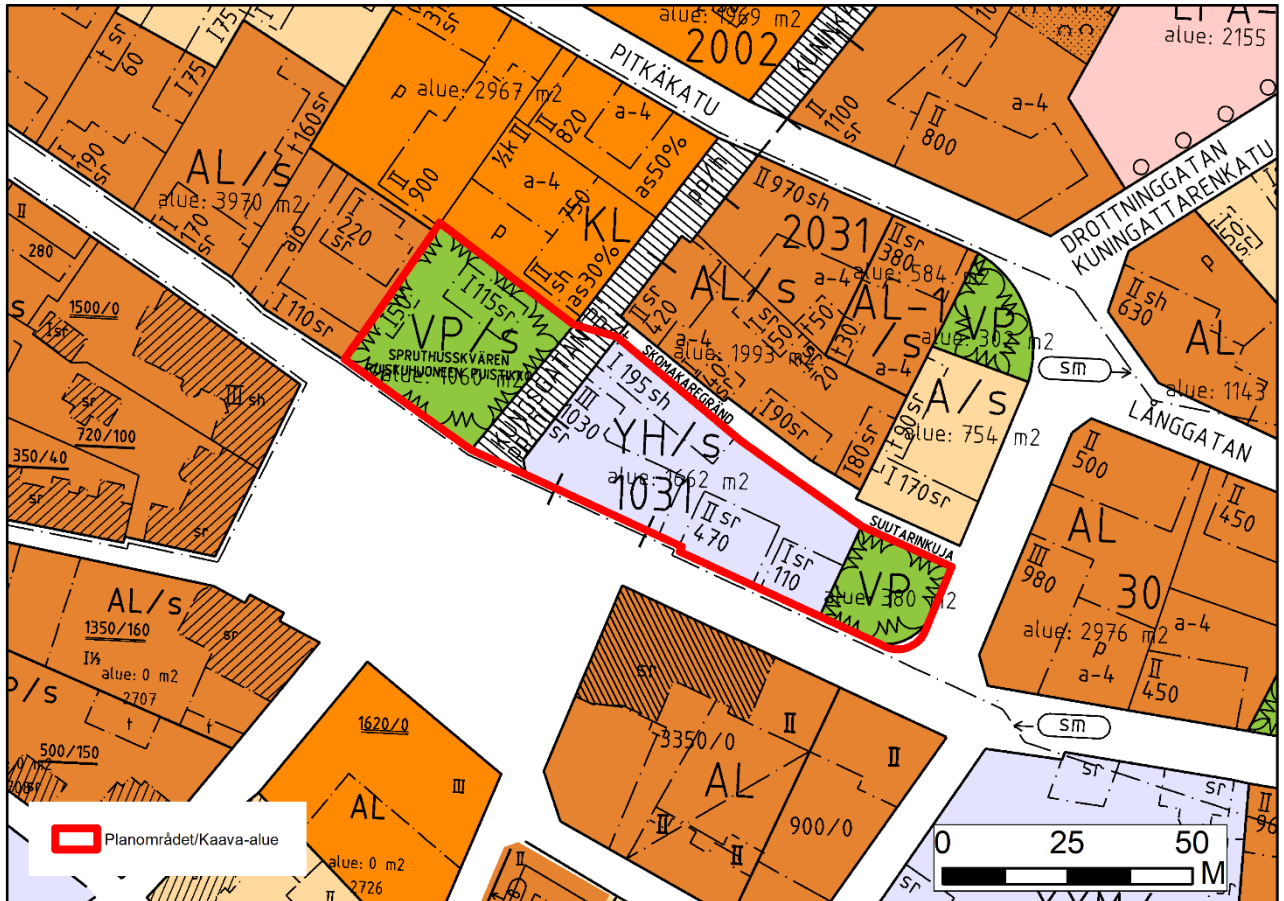
Alueella on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman 21.1.2002 Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 1031 tontti 1 kaupunginosassa 3 on osoitettu Hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH). Kaupunginosassa 1 ja 3 on kaksi aluetta osoitettu asemakaavassa Puistoksi (VP).

Kaupunginosan 3 Kortteli 1031 sekä kaupunginosan 1 puisto (VP) on myös osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään seuraavalla kaavamääräyksellä:

Alueen hoidossa tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastomuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen. Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön (/s).

Korttelin 1031 sekä ruiskuhuoneen puistikon rakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on osoitettu rakennuskohtaisesti. Sallittu kerrosluku on osoitettu roomalaisella numerolla (II). Kaavoitettavan alueen kohdalla korkein sallittu kerrosluku on 3 yhden rakennuksen kohdalla, 2 yhden kohdalla ja muutoin korkein sallittu kerrosluku on 1.

Asemakaavassa on 4 suojeltua rakennusta sr-merkinnällä sekä yksi suojeltu rakennus sh-merkinnällä.



Kuva 10 Ote voimassaolevasta asemakaavasta. Kaava-alueenrajaus punaisella.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Rakennettu ympäristö on inventoitu 1992 (Asko Salokorpi: Keskustarakentaminen Tammisaarella. Raportti rakennuksista kaupunginosissa 1, 3, 5, 6).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Päätavoitteena asemakaavalla on kehittää Tammisaaren Raatihuoneentorin ympäristöä tarkistamalla voimassa olevaa asemakaavaa vastaamaan alueen yrittäjien ja tulevien toimijoiden tarpeita. Nykyisiin asemakaavalla suojeltuihin rakennuksiin selvitetään mahdollisuudet asumiseen sekä liiketiloihin.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään rakennussuojeluun, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyviä kysymyksiä, sekä lisäksi hankkeen epäsuorat vaikutukset lähialueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi. Tavoitteena on hankkeen kautta vahvistaa Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimimista asumisen, palvelujen ja elinkeinotoiminnan monipuolisena alueena. Lisäksi tavoitteena on taata korkealuokkaista rakentamista ja asettaa vaatimuksia rakennuksen sopeuttamisessa rakennettuun kulttuuriympäristöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Hanke on ohjelmassa nimellä TAMMISAAREN KESKUSTA (Ruiskuhuone-sosiaalikalansliat) 7714

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Tammisaaren keskustan kaupunkikuvan, viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki kaupungin asukkaat

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Sivistyslautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren Energia
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Tammisaaren keskustayhdistys

Osallistumisen järjestäminen

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä luonnoksesta sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa kaavoitukseen on kuulutettu 6.3.2014 paikallisissa sanomalehdissä (Etelä-Uusimaa suomeksi ja Västra Nyland ruotsiksi) ja Raaseporin kaupungin kotisivuilla (www.raasepori.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Raaseporintie 37 10650 Tammisaari ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi. Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin kotisivuille ja kaavoitusyksikköön. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen mielipide.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin kotisivuille ja kaavoitusyksikköön. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen mielipide.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

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

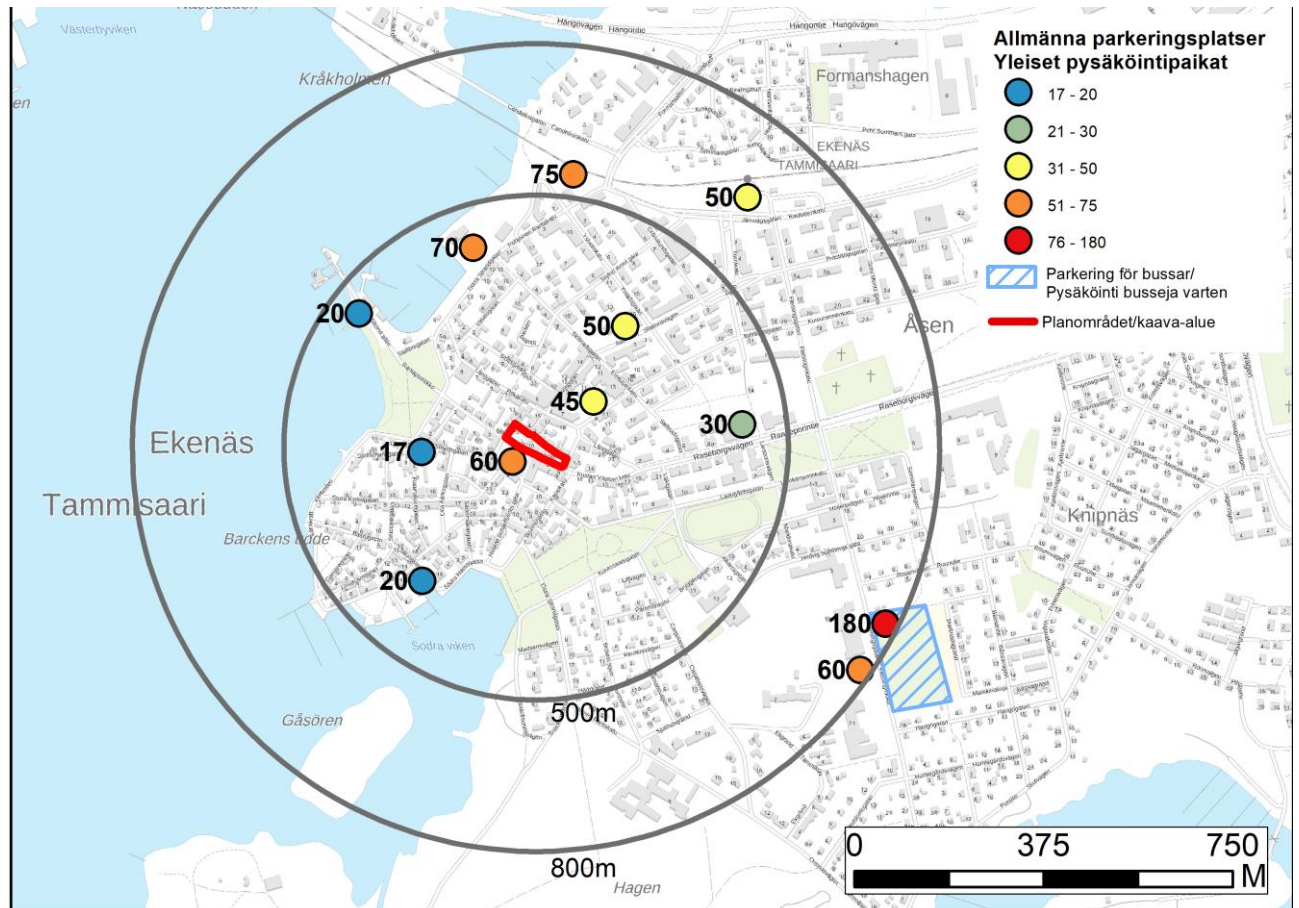
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteina on mahdollistaa alueen käyttötarkoitusten päivittäminen vastamaan nykytilannetta

Ylempien kaavatasojen asettamien yleistavoitteiden lisäksi vanhan kaupungintalon asemakaavan muutokselle todetaan seuraavia tavoitteita:

- Mahdollistaa asuminen sekä myymälä-, liike-, ja toimistotoiminta alueella
- Tarkistella pysäköintiä alueella
- Vahvistaa Tammisaaren vanhan keskusta-alueen toimintaa asumisen, palvelujen ja elinkeinotoiminnan monipuolisena alueena
- Taata korkealuokkaista rakentamista ja asettaa vaatimuksia rakennuksen sopeuttamisessa rakennettuun kulttuuriympäristöön.
- Taata arkkitehtonisesti ja historiallisesti merkittävien rakennusten säilyminen

Ehdotetun pysäköintinormin mukaiset parkkipaikat AL-1 korttelilla voidaan sijoittaa AL-1 korttelialueelle. K-korttelialueelle vaaditaan pysäköintinormin mukaan käytännössä yksi pysäköintipaikka, joka kaavamääräyksen mukaisesti voidaan sijoittaa yleisille alueille. Pysäköinti liiketilojen asiakkaille, jotka kaava mahdollistaa, voidaan kuitenkin täyttää hyödyntämällä lähialueen olevia yleisiä pysäköintipaikkoja. Alle 500 metrin etäisyydellä näitä paikkoja löytyy noin 220. 500-800 metrin etäisyydellä julkisia pysäköintipaikkoja löytyy noin 450. Näiden pysäköintipaikkojen käyttöaste ei kaavamuutoksen myötä kasva merkittävästi



Kuva 11 Yleiset pysäköintialueet suunnittelualueen läheisyydessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla päivitetään suunnittelualue vastaamaan nykytilannetta sekä mahdollistamalla asuminen että liike- ja myymälätilat. Asemakaavalla mahdollistetaan asui-, liike- ja talustilojen sekä toimistotilojen sijoittaminen Vanhana kaupungintalon pohjoispuolella sijaitsevaan nykyiseen talusrakennukseen. Asemakaavalla jaetaan nykyinen Ruiskuhuoneen puistikko *puisto-* sekä *liike- ja toimistorakennusten* korttelialueisiin. Tämä mahdollistaa alueen käytön myös tulevaisuudessa vaarantamatta puistoalueita.

Kaava-alue osoitetaan korttelin 1031 itä päädyssä VP-alueeksi voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelin 1031 loppuosa osoitetaan AL-1-alueeksi. Kaavan myötä nykyisen ruiskuhuoneen puistikon koillis-päätyyn muodostetaan kortteli 9903, joka osoitetaan K-alueeksi. Loput ruiskuhuoneen puistikosta osoitetaan VP-alueeksi.

Kuninkaankadun kannalta todetaan voimassa olevan kaavan merkinnät pp/h ja pp/t kaava-alueella.

Voimassa olevan kaavan mukaan suojellut rakennukset suojellaan kaavan myötä päivitetäin määräyksin.



Kuva 12 Korttelin 1031 itäpuolella sijaitseva puistikko sekä korttelin 1031 puurakennukset.

Mitoitus

Korttelin AL-1 alueella osoitetaan yhteensä 2 280 k-m² rakennusoikeutta. Tästä 1700 k-m² osoitetaan vanhan kaupungintalon rakennukselle sekä tämän pohjoispuolella sijaitsevalle rakennukselle. Vähintään 50 k-m² vanhan kaupungintalon lounaisosasta on varattava myymälätiloille. Korkeintaan 40% vanhan kaupungintalon kerrosalasta saa käyttää liiketiloja varten ja korkeintaan 1500 k-m² asuintiloja varten. Nykyinen rakennusoikeus tällä rakennuksella on 1 030 k-m².

Vanhan kaupungintalon itäpuolen kahdelle puurakennukselle todetaan voimassa olevan kaavan mukaiset rakennusoikeudet 470 k-m² ja 110 k-m². Molempien rakennusten kohdalla korkeintaan 40% kerrosalasta saa käyttää liiketiloja varten.

Asemakaava myötä k-alueelle muodostuvalle korttelille 9903 osoitetaan yhteensä 180 k-m² rakennusoikeutta josta 65 k-m² osoitetaan korttelin länsipuolella olevalle rakennukselle. Vanhan ruiskuhuoneen kannalta todetaan voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus 115 k-m². Molempien rakennusten korkein sallittu kerrosluku on 1.

Nykyinen rakennusoikeus korttelilla 1031 on 1805 k-m² ja korttelilla 9903 165 k-m² eli, yhteensä 1 970 k-m². Uuden kaavan myötä rakennusoikeutta tulee kaava-alueelle täten lisää 490 k-m².



Kuva 13. Vanhan kaupungintalon julkisivu. Kuvattu Kustaa Vaasan kadulta.

Liikenne

Alueen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan eikä kaavoituksesta synny muutostarvetta liikenteen suhteen.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen tarve tulee kasvamaan rakennusten käyttötarkoitusten muutoksilla. Osoittamalla lisää rakennusoikeutta sekä liike-, myymälä- että asuintiloja varten alueen käyttäjämäärä lisääntyy hieman. Pysäköinti alueen liiketilojen vierailijoille, jotka kaava mahdollistaa, järjestetään nykyisten pysäköintialueiden kautta. Suurin osa pysäköinnistä kohdistuu Raatihuoneentorille. Tämän lisäksi hyödynnetään tarvittaessa olemassa olevaa kadunvarsipysäköintiä sekä yleisiä pysäköintialueita. Asumisen kannalta vaadittava pysäköinti voidaan pääasiallisesti järjestää tonteilla.

Kaavassa esitetty pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Kaavaehdotuksessa esitetään pysäköintinormiksi seuraavaa:

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AL-1-korttelialueet:

- 0,5 ap/asunto, 0,25 ap/asunto sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus.
- liiketilat; 1 autopaikka/50 k-m², 1 autopaikka/100 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus
- toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m², 1 autopaikka/160 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus

K- korttelialueet:

- liiketilat; 1 autopaikka/ 50 k-m²,
- toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m²,
- sr-merkinnällä osoitettu rakennus; 0 autopaikkaa

K-korttelialueen pakolliset pysäköintipaikat voi sijoittaa yleisille alueille.

Työpaikat

Kaava-alueen nykyiset työpaikat ovat alueella toimivissa yrityksissä. Kun kaava on toteutunut kokonaisuudessaan, tarjoaa alue liike- sekä toimistotiloja yrityksille.

Suojelukohteet

Asemakaava-alueella on suojeltuja rakennuksia yhteensä viisi kappaletta. Rakennukset ovat puu- sekä kivirakenteisia ja eri aikakausilta.

Kaavassa osoitetaan suojelumerkintä (sr-2) kokonaan kolmelle näistä viidestä rakennuksesta sekä osalle yhtä rakennusta seuraavalla määräyksellä:

” Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Yllä mainitusta poiketen, sallitaan että Vanhan kaupungintalon ikkuna-aukkoja suurennetaan päädyistä ja että ikkunoita, kattolyhtyjä ja parvekkeita saa rakennetaan sisäpihan puolelle. Vanhan kaupungintalon ylimmässä kerroksessa sallitaan, että ikkunoiden ala muodostaa 1/20 asuin- ja työtiloissa.”

sr-2-suojelumerkintä käsittää ainoastaan rakennuksen ulkopuolen/julkisivun eikä rakennuksen sisätiloja näin ollen suojella.

K-korttelialueella sijaitseva Ruiskuhuone saa kaavaan myötä suojelumerkinnän sr-1 seuraavalla määräyksellä:

”Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Rakennuksen arvokas kivilattia tulee säilyttää.

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

sr-1-suojelumerkintä käsittää myös rakennuksen sisätilat (ruiskuhuoneen vanha kivilattia). Tämä suojelu toteutetaan rakennussuojelulain mukaisen päätöksen myötä.

Vanhan kaupungintalon pohjoispuolella sijaitsevalle nykyiselle talousrakennukselle osoitetaan sr-2-merkinnän lisäksi sh-suojelumerkintä rakennuksen itäosille seuraavalla määräyksellä:

”Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata toiminnallisista syistä ympäristön kaupunkikuvaa parantavalla uudisrakennuksella. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan uusia ikkunoita ja ovia avata.”

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Uudisrakentamiselle on annettu kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on turvata vanhan kaupungin kaupunkikuvan säilyminen. Uudisrakentaminen täydentää rakennettua ympäristöä ja sopeutuu vanhaan kaupunkiympäristöön. Vanhan kaupungin erikoisluonteen takia asemakaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista suhteellisen tarkasti.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuin, - liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1):

Kaavaehdotuksessa on todettu voimassa olevan kaavan mukaiset rakennusalat paitsi Vanhan kaupungintalon sekä tämän takana sijaitsevan talousrakennuksen kohdalla. Vanhan kaupungintalon ja sen pohjoispuolella sijaitsevalle talousrakennukselle on osoitettu yhteensä 1 700 k-m². Korkeintaan 1 500 k-m² tästä kerrosalasta saa kuitenkin käyttää asuintiloja varten. Vanhan kaupungintalon rakennuksen lounaiskulmaan on osoitettu myymälätiloja varten ehdottomasti varattavan kerrosalan neliömäärä (m⁵⁰). Liiketiloja varten käytettävä rakennusala rajataan prosenttina kokonaiskerrosalasta (kl40%). Kaavaehdotus mahdollistaa asumisen vanhan kaupungintalon pohjoispuolella sijaitsevaan talousrakennukseen.

AL-1 aluetta koskee kaavamääräys:

Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K):

Kaavan myötä muodostuu 1.kaupunginosan kortteli 9903 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavaehdotuksessa laajennetaan itäisen rakennuksen rakennusala, muutoin todetaan voimassa olevan kaavan rakennusalat.

Korttelialuetta koskeva yleismääräys:

Uudisrakentamisen massoittelu ja muotokieli tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Puisto (VP):

Suunnittelualueella olevat puistot osoitetaan VP merkinnällä.

K, VP ja AL-1 alueet on kaavassa myös osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään seuraavalla kaavamääräyksellä (/s):

Alueen hoidossa tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastomuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen. Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön (/s).

Kuninkaankadun kohdalla todetaan voimassa olevan kaavan merkinnät ja määräykset:

-Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)

-Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t)

5.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueelta puuttuu kokonaan yleiskaava, minkä takia asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu.

Yleiskaavallinen tarkastelu

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Kaava tukee alueen toimintojen ja rakennuksien käyttöä tulevaisuudessa.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla tehostaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttöönotto ei edellytä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakennettu sekä kunnallistekniikka, johon alue kytketään. Yhdyskuntarakenteen tehostaminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaava mahdollistaa asumis- palvelutarjonnan Tammisaaren keskustassa. Sekä kaupalliset että julkiset palvelut ovat helposti saavutettavissa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti suhteessa olevaan liikenneverkkoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella ja alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkostoon. Jätehuolto voidaan järjestää tehokkaasti.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Alue on kaupunkiympäristöä, joka on jo rakennettu.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavamuutos mahdollistaa asumisen sekä toimisto- ja myymälätoiminnan keskeiselle alueelle Tammisaaren keskustaan.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava tehostaa nykyisten rakennusten käyttöä ja mahdollistaa samalla asumisen keskeisellä paikalla Tammisaareissa lähellä palveluita ja työpaikkoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavan myötä tuetaan rakennetun ympäristön säilymistä ja tulevaa käyttöä. Tarkkojen määräysten myötä turvataan uudisrakentamisen soveltuvuus kaupunkikuvaan.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Ruiskuhuoneen puistikon viheralueen pinta-ala pienenee noin 400m ² . Muutoksella todetaan kuitenkin nykyinen maankäyttö ja täten taataan paremmat edellytykset puiston sekä muun alueiden toiminnalle eikä muutos vaikuta viheralueiden riittävyyteen.

5.5 Kaavan vaikutukset

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

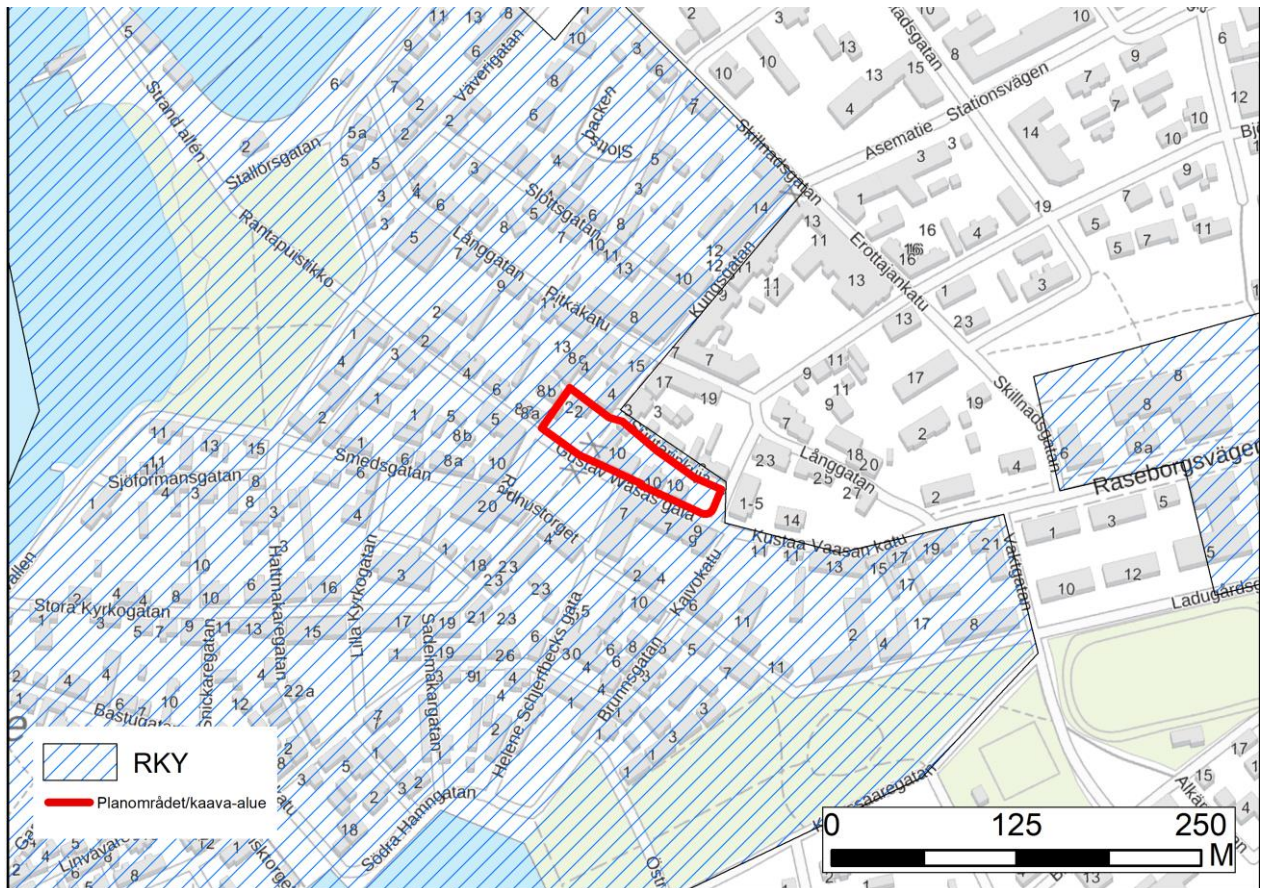
- o ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- o maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- o kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- o alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- o liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- o kaupunkikuvaan,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

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennuttua kulttuuriympäristöä.

Kaavan myötä ei kaupunkikuvaan tai sen rakenteeseen tapahdu muutoksia. Tarkoilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että mahdollisen uudisrakentamisen laatu on korkea sekä että nykyiset historialliset rakennukset suojellaan. Tätä kautta vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen ovat pieniä. Vaikutuksen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY) ovat samoista syistä vähäiset.



Kuva 14 Kaava-alue ja valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristö. Taustakartta maanmittauslaitos.

Vaikutukset maisemaan, ympäristöön ja luontoon

Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen käyttö vastaavaan nykytilannetta sekä tehostaa nykyistä rakennuskantaa. Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä ja puistoa.

Kaavassa määrätään, että alueen hoidossa tulee erityistä huomiota kiinnittää alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastomuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen.

Sosiaaliset vaikutukset

Päivittämällä kaavoitettavan alueen käyttötarkoitukset vastamaan nykytilannetta ja sallimalla sekä asuin- toimisto että liiketiloja mahdollistetaan toimiva keskusta. Tämä kokonaisuus parantaa alueen toimivuutta, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus koko ympäröivään alueeseen. Kaavamuutos edesauttaa palveluiden säilymiseen ja parantumiseen sekä keskusta-alueen yleisluonnetta.

Liikenteelliset vaikutukset

Ehdotettu kaavamuutos tulee lisäämään pysäköinnin tarvetta alueella. Liikennejärjestelyitä ei kaavassa kuitenkaan muuteta ja nykyinen alueen julkinen pysäköinti on riittävä tukemaan lisääntyviä pysäköintitarvetta.

Ympäristön häiriötekijät

Vaikutuksiin ei aiheudu merkittävää muutosta tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

Erityisiä vaikutuksia lapsiin

Suomen UNICEF on myöntänyt Raaseporin kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen 11.12.2015 ja 17.1.2018. Tunnustuksen saamiseksi kaupunki on toteuttanut UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -mallia. Mallin tavoitteena on edistää esimerkiksi lapsivaikutusten arviointia ja lasten osallisuutta päätöksenteossa. Tämän takia arvioidaan muiden vaikutuksien lisäksi myös erityisiä vaikutuksia lapsiin.

Kaava mahdollistaa asumisien sekä palvelutarjonnan keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa. Tiivis ja monipuolinen kaupunkirakenne kehottaa vähäisempään yksityisautoiluun mikä parantaa ilmanlaatua. Hyvä ilmanlaatu on tärkeä asukkaille mutta erityisesti lapsille.

Unicefin lapsiystävällinen kunta -mallin mukaan:

Lapsiystävällisessä kunnassa lapsen oikeudet toteutuvat jokaisen alle 18-vuotiaan arjessa. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että

- kunta edistää lapsen oikeuksia kunnan päätöksenteossa, hallinnossa ja palveluissa.
- YK:n lapsen oikeuksien sopimus ohjaa lapsi- ja nuorisopolitiikkaa. Lasten ja nuorten tietämys omasta arjestaan ja lapsivaikutusten arviointi vaikuttavat kunnan päätöksentekoon. Lapsen oikeus riittävään osuuteen yhteiskunnan voimavaroista näkyy kunnan talousarviossa.
- lapset ovat tasa-arvoisia kunnan asukkaita. Lapset suunnittelevat, arvioivat ja kehittävät palveluita. Jokaisella lapsella on yhdenvertaiset mahdollisuudet osallistua.
- lapset ja aikuiset saavat tietoa lapsen oikeuksista. Lapset ja nuoret rohkaistuvat toimimaan kansalaisyhteiskunnassa ja kokevat itsensä lähiyhteisön arvokkaiksi jäseniksi.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Kaavalla ei anneta uusia nimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Laatinut:

Eric Roselius, DI

Hyväksynyt:

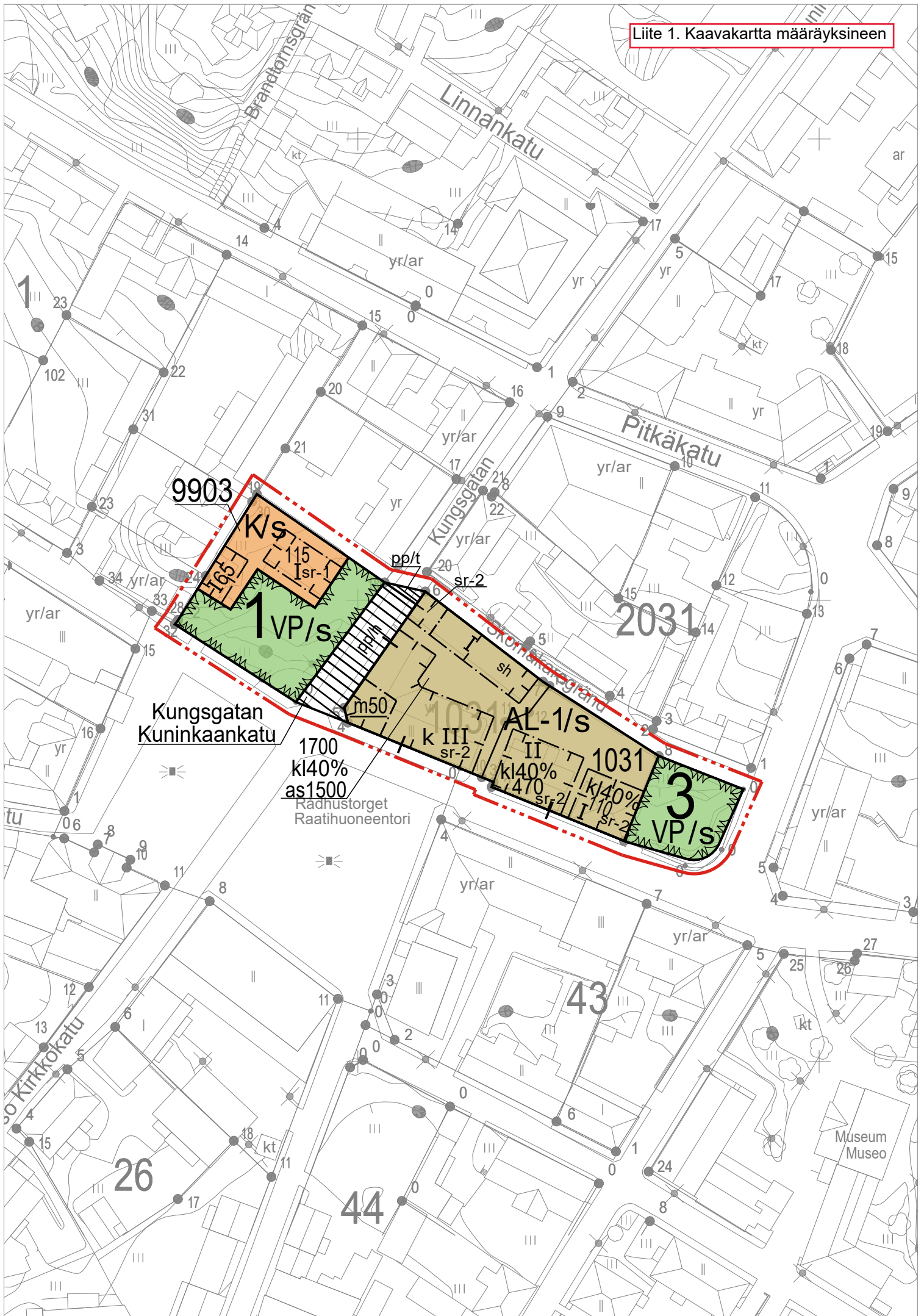
Petri Tuormala, arkkitehti SAFA

Raaseporin kaupunki

Niclas Skog

Johtava kaavoitusinsinööri

Liite 1. Kaavakartta määräyksineen



RASEBORG RAASEPORI

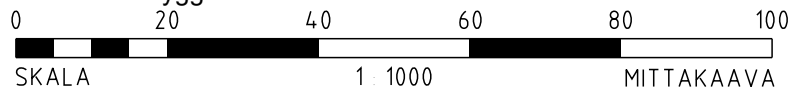
GAMLA STADSHUSET, ÄNDRING AV DETALJPLAN VANHA KAUPUNGINTALO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Planområdet berör:
Stadsdel 3, kvarter 1031,
tomterna 2 och 3 samt
gatu- och parkområde.

Kaava-alue koskee:
3. kaupunginosan korttelin
1031 tonttia 2 ja 3 sekä
katu- ja puistoalueita.

Med planen bildas i
stadsdel 1, kvarter 9903,
kvartersområde för affärs-
och kontorsbyggnade

Kaavan myötä muodostuu 1.
kaupunginosan kortteli 9903,
Liike- ja toimistorakennusten
korttelialue.



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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



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

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Park.



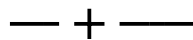
Puisto.

Område där miljön bevaras. Vid skötseln av området bör särskilt beaktas områdets historiska värde samt bevarandet av byggnader, terrängformationer och vegetation. Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen hoidossa on erityisesti kiinnitettävä huomiota alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastomuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen. Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Stadsdels- eller kommundelsgräns.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



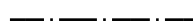
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Namn på stads- eller kommunedel.

1

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Kvartersnummer.

9903

Korttelin numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Kuninkaankatu

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

110

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. I källarvåningen får det placeras utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet.

k II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kellarikerrokseen saa sijoittaa myös pääasiallista käyttötarkoitusta palvelevia tiloja

Beteckningen anger hur stor våningsyta som får användas för bostadsutrymmen

as1500

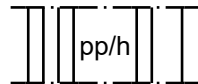
Merkintä osoittaa, kuinka paljon kerrosalasta saa käyttää asuintiloja varten.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida beteckningen gäller.



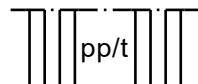
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa sen puolen, johon merkintä kohdistuu

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten.



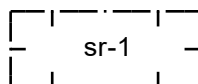
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där infart till tomt är tillåten.



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

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

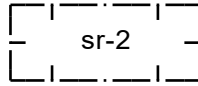
Byggnadens värdefulla stengolv skall bevaras.

Rakennuksen arvokas kivilattia tulee säilyttää.

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

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

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

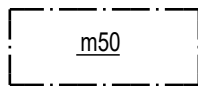
Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts i Gamla stadshusets översta våning att fönsteröppningarna förstoras i gavlarna och att fönster, taklyktor och balkonger byggs mot innergården. I Gamla stadshusets översta våning tillåts att fönsterytan utgör 1/20 av bostadsarealen i bostads- och arbetsutrymmen.

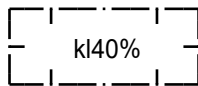
Yllä mainitusta poiketen, sallitaan että Vanhan kaupungintalon ikkuna-aukkoja suurennetaan päädyistä ja että ikkunoita, kattolyhtyjä ja parvekkeita saa rakennetaan sisäpihan puolelle. Vanhan kaupungintalon ylimmässä kerroksessa sallitaan, että ikkunoiden ala muodostaa 1/20 asuinalasta asuin- ja työtiloissa.

Understreckningen anger den våningsyta som inom delområdet ovillkorligen bör reserveras för butikslokaler.



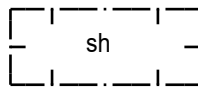
Alleiviivaus osoittaa osa-alueelle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Beteckningen anger hur många procent av våningsytan som får användas för affärs- och kontorslokaler.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten

Byggnad som skall skyddas. Historiskt och för stadsbildens bevarande viktig byggnad. Byggnaden skall i första hand bevaras, men den kan av funktionella skäl ersättas med en nybyggnad som förbättrar stadsbilden. Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan nya fönster och dörrar öppnas.



Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata toiminnallisista syistä ympäristön kaupunkikuvaa parantavalla uudisrakennuksella. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan uusia ikkunoita ja ovia avata.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

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

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

Nya byggnader:

Vid beviljande av bygglov bör säkerställas, att nybyggandet anpassas till stadsbilden och stadsstrukturen. Nybyggandet bör anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Butiksutrymme:

Med butiksutrymme menas i planen affärs-, restaurang- eller andra motsvarande lokaler som är öppna för allmänheten. Ovillkorligt anvisad butiklokal skall placeras i byggnadens gatuplan.

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lekområde eller trafik bör förses med planteringar och hållas i vårdat skick. På områden reserverade för underjordiska ledningar eller rör, får inte planteras träd eller stora buskar.

Minimiantal bilplatser:

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

AL-1-kvartersområden:

0,5 bp/bostad, 0,25 bp/bostad i byggnad med sr- eller sh-beteckning
affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta, 1 bilplats/100 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning,
kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta, 1 bilplats/160 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning.

K-, kvartersområden:

affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta,
kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta,
för byggnad med sr-beteckning; 0 bilplatser
Obligatoriska parkeringsplatser får placeras på allmänna områden.

Parkeringsplatserna skall åtskiljas från utevistelse- och lekplatser med låga staket eller planteringar.

K-kvartersområde:

Nybyggnationens utformning och formspråk bör anpassas till den kringvarande byggnationen och skalan. Fasadmaterialet bör vara träd.

VP-kvartersområde:

Områdets park- och lekparksområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Park- och lekparksområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov skall uppgöras en plan för utereklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen:

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

YLEISMÄÄRÄYKSET

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

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

Uudisrakennukset:

Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Myymälätilat:

Myymälätiloilla tarkoitetaan kaavassa liike-, ravintola- tai muita vastaavia yleisölle avoimia tiloja. Ehdottomasti osoitettava myymälätila tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.

Rakentamattomat tontin osat:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Maanalaisia johtoja varten varatuille alueille ei saa istuttaa puita, eikä suurikokoisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

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

AL-1-korttelialueet:

0,5 ap/asunto, 0,25 ap/asunto sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus.
liiketilat; 1 autopaikka/50 k-m², 1 autopaikka/100 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus
toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m², 1 autopaikka/160 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus

K- korttelialueet:

liiketilat; 1 autopaikka/ 50 k-m²,
toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m²,
sr-merkinnällä osoitettu rakennus; 0 autopaikka
Pakolliset pysäköintipaikat voi sijoittaa yleisille alueille.

Pysäköintipaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

K-korttelialue:

Uudisrakentamisen massoittelu ja muotokieli tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

VP-korttelialue:

Alueen puisto- ja leikkipuistojen alueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puisto ja leikkipuistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

Mainoslaitteet:

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:

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


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

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

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

stadssekreterare
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		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	24-21	xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	24-20	1.6.-30.6.2020		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	15-20	25.3.2020		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA STADSHUSET FÖRSLAG VANHA KAUPUNGINTALO EHDOTUS			
Konsult/Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00610 HELSINKI	Stadsarkitekt Kaupunginarkitehti	Daterad/Päiväys 27.8.2021		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt ROSELIUS		320/2014 RBG/1333/10.02.03.01/2019	7714	24-21