



ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavan nimi

YSTADSGÅRDEN

Kaavanumero

7815 / RBG/782/10.02.03.01/2022

Koskee
kaavakarttaa

PIIRROS NRO 25-23

Dokumentin
tyyppi

Asemakaavan luonnoksen selostus

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	kiinteistö 710–403–1–9 korttelissa 46 a, tonttinumero 1 sekä katualue.
Kaavalla muodostuu	ALY/s- alue kaupunginosassa 4, korttelissa 297, puisto, yleinen pysäköintialue sekä katualue.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 14.10.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 28.9.2022 § 132 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 25.10.2023 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.202x § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.202x § xx Kaupunginhallitus xx.xx.202x § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 ha ja alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa korttelissa 46 a, Raaseporintien, Larssonintien, Latokartanonkadun ja Fleminginkadun välissä. Kaavamuutos koskee kiinteistöä 710–403–1–9. (Lisäksi suunnitelma sisältää katuosuudet Larssonintien ja Latokartanontien Ystadsgårdenin ympärillä (710–4–9901–0).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alueen sijainti (sininen viiva) ja lähivaikutusalue (punainen ympyrä).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ystadsgården.

Asemakaavamuutos on mukana Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto- ja asuinrakennusten rakentaminen alueelle. Olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäröivällä ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksella selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarvetta.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Kaavan käynnistäminen ja vireilletulo.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3	Aluevaraukset	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	19
5.5	Ympäristön häiriötekijät	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23
7	YHTEYSTIEDOT	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Yrkeshögskolan Novia 2022. *Konditionsgranskning Ystadsgården.*
(Rakennus- ja kunnallistekniikan oppilaat, Raasepori)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Maankäyttö- ja rakennuslaki, (MRL), 132/1999.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Noudettu 13.10.2023

Maankäyttö- ja rakennusasetus, (MRA), 895/1999.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>. Noudettu 13.10.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki, kaupunginvaltuuston hyväksymän vuoden 2022 kaavoitusohjelman mukaisesti.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.9.2022 § 132.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.10.2022
- Idealuonnos on ollut esillä 17.10 – 31.10.2022. Idealuonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.
- Alkuvaiheessa järjestettiin 26.10.2022 sisäinen Kaavatori, jossa esiteltiin kaavoitusuhanke ja kaupungin organisaation kollegat saivat esittää mielipiteitä ja näkemyksiä.
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.2023.
- Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaava on tarkoitus toimittaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024/2025 aikana.

Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:
<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Kaava sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueen (ALY), puistoalueen (VP) ja julkisen pysäköintialueen (LP). Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria. Asuinrakentamisen rakennusoikeus on yhteensä noin 1000 k-m².

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön sekä liike-, toimisto- ja julkisiin tiloihin. Olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäröivällä ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksella selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarvetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa uusi rakennus olemassa olevan Ystadsgårdenin viereen. Asukkaiden näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisiä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

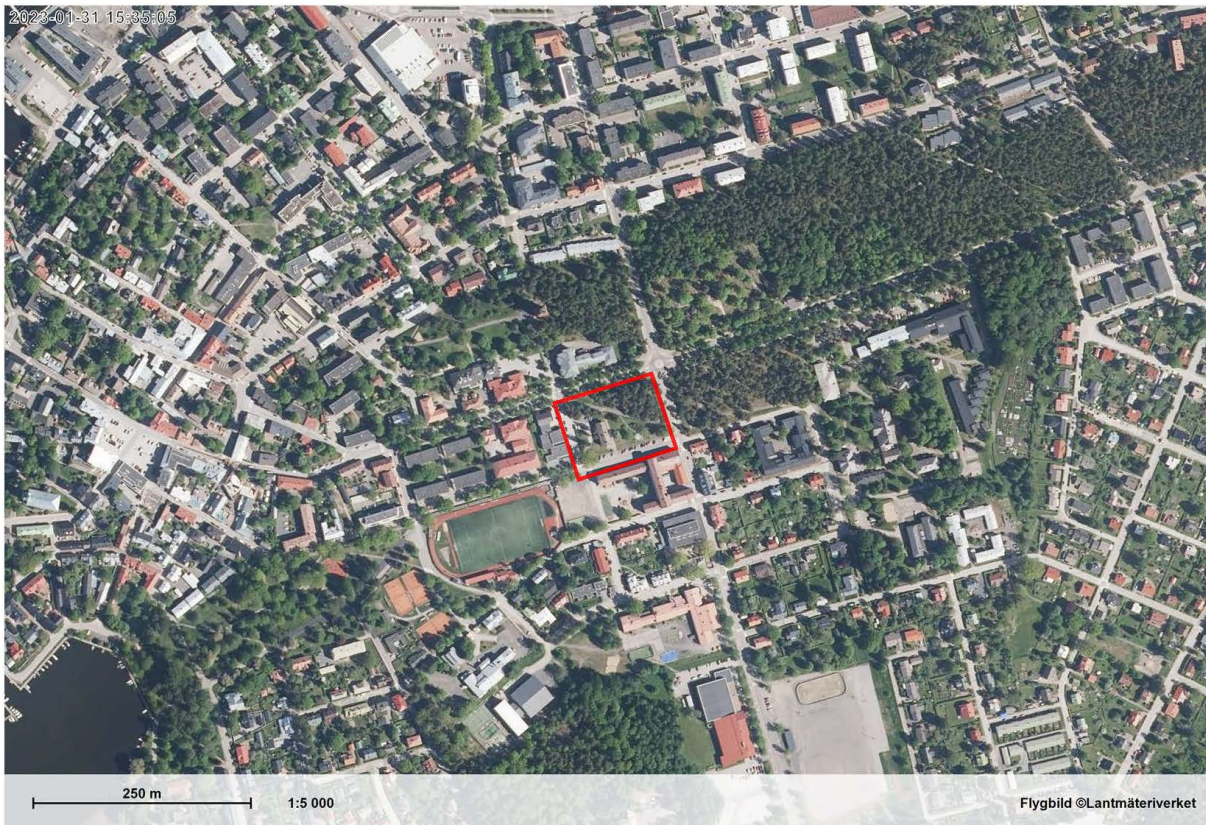
Suunnitelman toteuttamiseksi uusia katuja ei tarvitse rakentaa. Kaavassa otetaan käyttöön uusi pysäköintialue (vinopysäköintivaihtoehto), joka vastaa vaikutusalueen viereisten yritysten pysäköintitarpeisiin.

Korttelin 297 uudet rakennus- ja tonttijärjestelyt edellyttävät sitovaa tonttiselvitystä ennen kuin rakennuslupaa voidaan hakea.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta (punainen viiva). Taustakartta: Maanmittauslaitos.

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu luonnosvaiheessa nykyinen kiinteistörekisterin mukainen tontti: 710-403-1-9. Lisäksi kaavaan kuuluvat kadut Larssonintie ja Latokartanonkatu, 710-4-9901-0, siltä osin kuin ne rajoittuvat Ystadsgårdeniin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 ha.

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Seminarieskolanin, seurakuntatalon ja Raaseporintien vieressä. Alue rajoittuu pohjoisessa Raaseporintiehen ja lännessä Larssonintiehen ja seurakuntataloon. Etelässä alue rajoittuu Latokartanonkatuun ja Seminarieskolanin koulualueeseen. Idässä alue rajoittuu Fleminginkatuun, joka puolestaan rajoittuu puistotonttiin tien toisella puolella.

Lähiympäristössä on erilaisia julkisia toimijoita, kuten kouluja (Seminarieskolan, Ekenäs högstadieskola, Yrkeshögskolan Novia), hyvinvointipalveluja (Blomsterhemmet, Raseborgsvägen 5), urheilukenttiä (Tammisaaren keskuskenttä, markkinakenttä, uimahalli, palloiluhalli) sekä kirjasto kokoustiloineen (Snåresalen, seurakuntatalo). Ystadsgården sijaitsee kaiken tämän toiminnan keskellä.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luoteisosa on rakennettua ympäristöä ja rakennusten lähiympäristö on käsitelty piha-alueina. Kaava-alue on osittain tasoitettua ja nurmipeitettua aluetta. Loput kaava-alueesta on puistoaluetta.

Kaava-alue on osa Salpausselkäharjannetta ja kuivaa hieta-aluetta, jonka pääpuulaji on mänty. Puukanta koostuu pääasiassa vanhoista männyistä. Yksittäisiä mäntyjä löytyy myös rakennuksen piha-alueelta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, mutta kulttuuriympäristöarvoja on.

Punatammi Larssonintien/Latokartanonkadun kulmassa on säilytetty. Suihkulähteen vieressä on tammi, joka on istutettu kolmannen suomalais-ruotsalaisen rauhankonferenssin yhteydessä 6.5.1984.



Kuva 3. Suihkulähde ja marmoripatsas.



Kuva 4. Säilytetty punatammi.

Alueen eteläosassa on Matti Hauptin (1912–1999), vuonna 1953 tekemä, marmorinen suihkulähde. Marmoripatsas on nimeltään Arthur ja Rulle. Suihkulähde ja marmoripatsas kunnostettiin vuonna 2019 erään yhdistyksen aloitteesta.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemarakenne koostuu puistoalueesta, joka ulottuu Ystadsgårdenista itään kohti Seminaaripuistoa ja pohjoiseen harjua pitkin.

Kaava-alueen puisto on nimeltään "Ystadsskvären". Kaava-alueen pohjoisnurkka koostuu puistometsästä, jossa on korkeita mäntyjä ja alppiruusupensaita.



Kuva 5. Ystadsgården luoteesta nähtynä.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän I -harjaluostelmalla. Kallioperä koostuu pääasiassa granodioriitista. Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena.

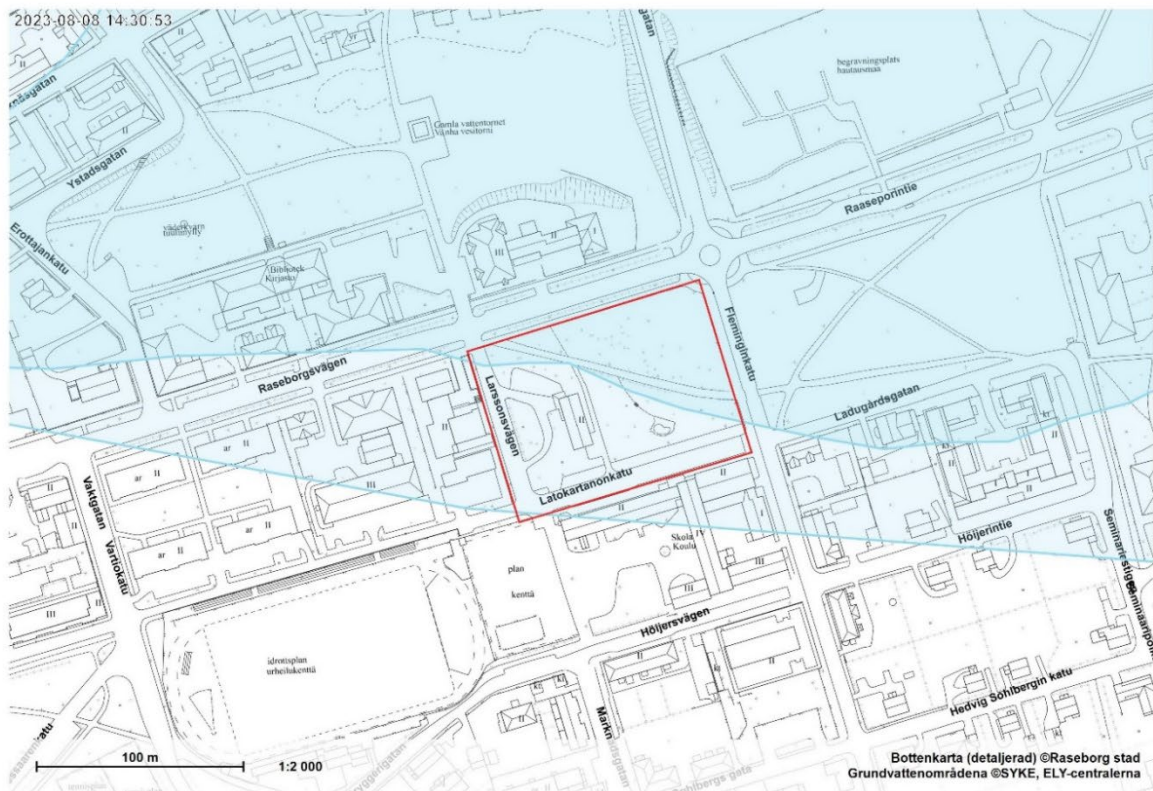
Karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (grk.fi) mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kaava-alueella pieni. Maaperä kaava-alueella koostuu pääasiassa hiekasta.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnonympäristö koostuu puistometsistä, joita ympäröivät komeat männyt ja alppiruusupensaat. Kaava-alueen pinta koostuu pääosin nurmikosta, jonka läpi kulkee sorapäällysteinen puistopolku. Polku on n. 2,5 metriä leveä ja 115 metriä pitkä. Ympäristötarkastajan mukaan kaavoitusalueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, jotka vaatisivat luontoselvitystä.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella.



Kuva 6. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023). Tummempi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Todellinen alue, jossa pohjavesi muodostuu. Vaaleansininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue. Punainen viiva: Kaava-alue.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on julkista toimintaa, kuten kouluja, hoitoyksiköjä, seurakuntakoteja jne. Idässä kaava-aluetta ympäröivät viheralueet.

Ystadsgården sijaitsee rinnetontilla, jonka lähiympäristö koostuu pohjoisessa olevasta harjusta ja etelässä entisestä peltoalueesta, nykyään asuinalueesta ja julkisesta toiminnasta.

Kaupunkikuva

Alueella sijaitsee rakennus "Ystadsgården" joka rakennettiin vuosina 1948–1949 terveysrakennukseksi. Ystadsgårdenin on suunnitellut arkkitehti Anna-Liisa Stigell (1899–1975). Ystadsgården nimettiin Tammisaaren ystäväkaupungin mukaan Ruotsissa, joka lahjoitusten kautta osallistui Ystadsgårdenin rakentamiseen sodan jälkeen. Ystadsgårdeniin perustettiin äitiys- ja lastenneuvola, jonka toiminta jatkui rakennuksessa vuoteen 2022.

Kaava-alueella ei ole asumista, sillä ainoa olemassa oleva rakennus on toiminut äitiys- ja lastenneuvolana. Ystadsgården on tällä hetkellä vuokrattu koulun toimintaan.



Kuva 7. Ystadsgårdenin koilliskulma.



Kuva 8. Ystadsgården Latokartanonkadulta katsottuna.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee neljän (4) tien välissä, jotka kaikki ovat suhteellisen vilkkaita. Raaseporintie pohjoisessa toimii pääkatuna ja sisäänkäyntinä Tammisaaren keskustaan. Idässä Raaseporintien ylittää Fleminginkatu ja tätä tietä pitkin kulkee liikenne kouluihin sekä uimahalliin ja pallohalliin.

Läntinen Larssonintie on yksisuuntainen Raaseporintieltä ja sen varteen on sijoitettu katupysäköintiä seurakuntakeskuksen ja muiden toimijoiden vierailijoille. Larssonintie ja Latokartanonkatu ovat molemmat katuja, joita pitkin mm. koulubussit kulkevat Seminarieskolaniin, ja nämä tieosuudet voivat olla ruuhkaisia ja tuntua ahtailta aamuisin ennen koulupäivän alkua ja iltapäivisin koulupäivän päätyttyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston karttapalvelun mukaan kaavoitusalueella ei ole muinaisjäännöksiä tai suojeltuja rakennuksia.

Tekninen huolto

Ystadsgårdenin kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Hulevedet voidaan johtaa myös olemassa oleviin yhteyksiin tontin lounaiskulmassa.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa kokonaisuudessaan Raaseporin kaupunki.



3.2 Suunnittelutilanne

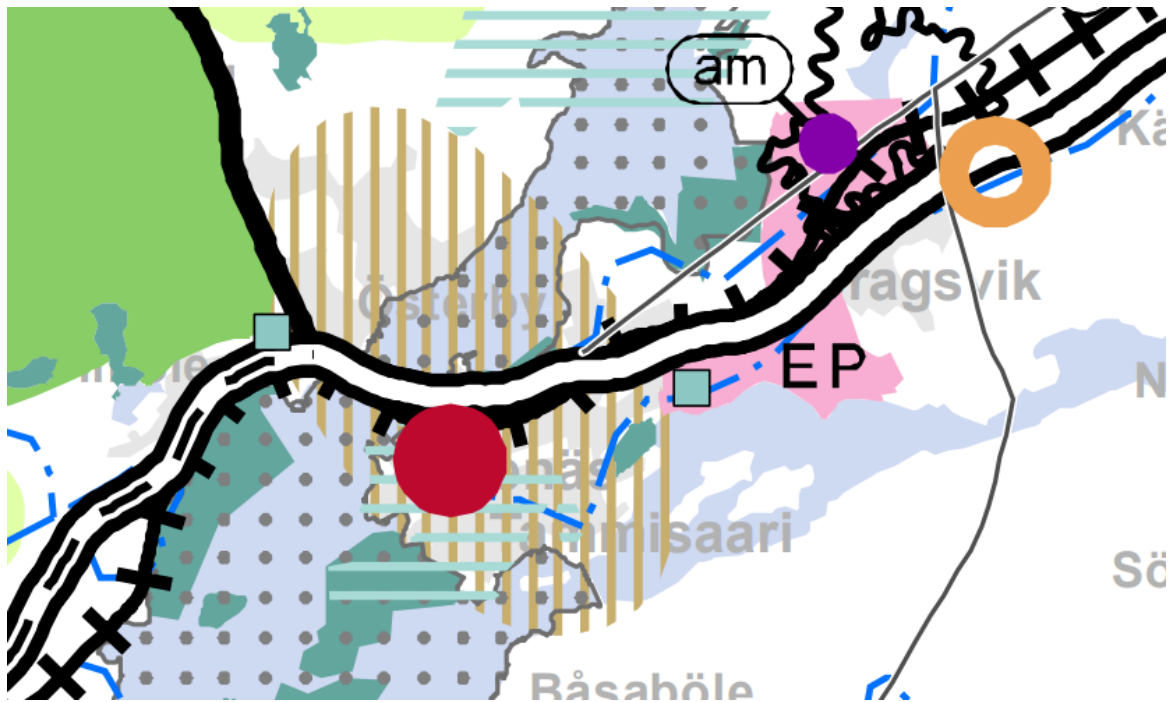
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaava-alueita ei varsinaisesti olla luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) kun taas kaava-alueita ympäröivä alue on RKY-alueita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

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

Maakuntakaava



Kuva 9. Ote Uusimaakava 2050:sta.

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty seuraavasti:

- keskustointojen alue
- taajamatoimintojen kehitysvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue

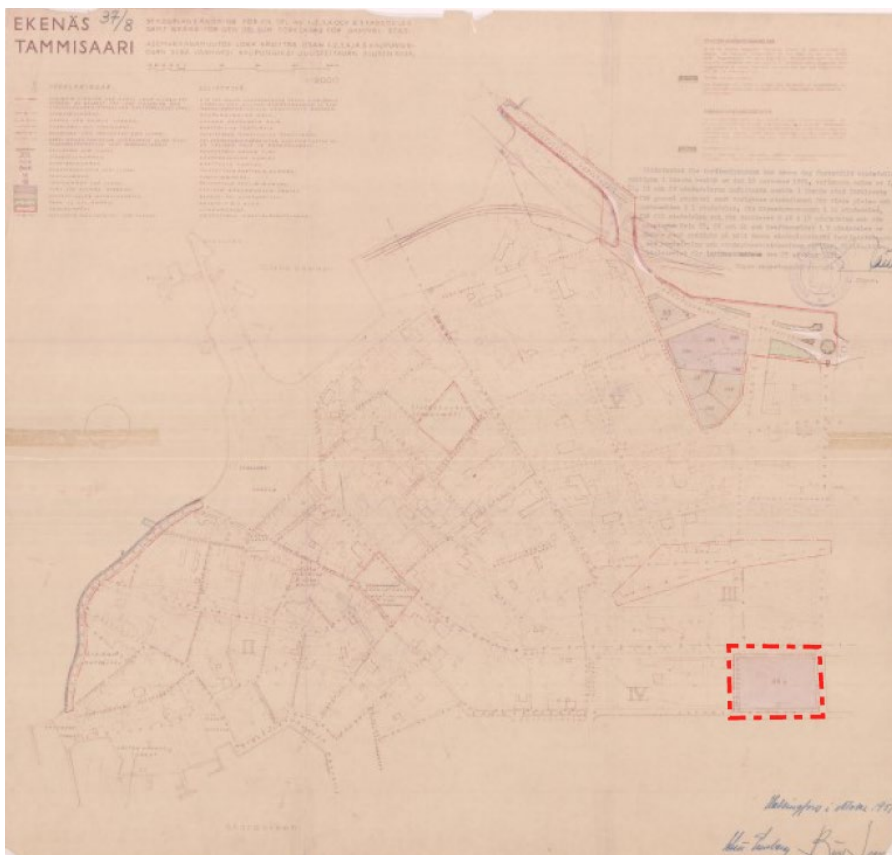
Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset kaavamääräykset.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, jolla on oikeusvaikutuksia. Alueelle on laadittu 8.12.1980 päivätty osayleiskaava (Tammisaaren seutukaava), jolla ei ole oikeusvaikutusta.

Asemakaava

Nykyinen alueen kaava (37/8) on vahvistettu 27.10.1952. Alue on kaavassa määritelty *yleisen rakennusten tontiksi*. Larssonintien varrella oleva pieni katuosa on määritelty tieksi nykyisessä kaavassa (3–1) vuodelta 1913.



Kuva 10. Ote lainvoimaisesta asemakaavasta. (37/8). Asemakaavamuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan päätavoitteena on selvittää Ystadsgårdenin asuin-, toimisto- ja hallintokäyttömahdollisuuksia sekä viereisen uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Ystadsgården on toiminut äitiys- ja lastenneuvolana, mutta toiminta on siirtynyt muihin tiloihin vuonna 2022. Asemakaavaa on muutettava, jotta Ystadsgårdenin käyttötarkoitusta voidaan kehittää. Keskustassa on myös tarvetta uusille asuinnoille.

Alueen olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksen myötä selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarve. Asukkaiden näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään kysymyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennussuojelua, liikennettä, kaupunkikuvaa, mutta myös hankkeen välillisiä vaikutuksia lähialueen elinkeinoelämän kehittämiseen. Tavoitteena on varmistaa korkeatasoinen rakentaminen ja asettaa vaatimukset rakennuksen sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön.

4.2 Kaavan käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki, kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti (21.2.2022 § 6). Ohjelmassa hanke on nimeltään YSTADSGÅRDEN.

Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:in 28.9.2022 § 132. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.10.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Koulutuslautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin Energia

Muut toimijat

- Raaseporin seurakuntayhtymä
- Raaseporin luonto ry
- Raaseporin yrittäjät ry
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnitelman vireillepanosta, osallistumis- ja arviointiohjelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa suunnitteluun on tiedotettu paikallislehdissä (14.10.2022 Västra Nyland ruotsiksi ja 13.10.2022 Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä Raaseporissa. Kaupungin nettisivut (www.raseborg.fi).

Osallistumis- ja arviointiohjelma on lähetetty kaupungin tuntemille maanomistajien sidosryhmille ja asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikössä osoitteessa Raaseborgsvägen 37, 10650 Tammisaari, sekä kaupungin verkkosivuilla koko suunnittelun

ajan. Työn aikana järjestetään tarvittaessa myös erilliset neuvottelut asukkaiden, maanomistajien ja muiden sidosryhmien kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on saavutettu, sillä kaavamuutoksen idealuonnos on ollut nähtävillä 17.10 – 31.10.2022 kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksikössä. Kaava-aineisto nähtävilläoloaikana sidosryhmillä ja asukkailla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä idealuonnoksesta.

Luonnos asemakaavamuutoksesta on pantu esille julkisesti kaavoitusyksikössä ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksen on oltava esillä julkisesti vähintään 30 päivää. Esilläolon aikana sidosryhmillä ja asukkailla on mahdollisuus esittää kirjalliset mielipiteet asemakaavaluonnosta.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asianomaisille viranomaisille on tiedotettu suunnitelman vireillepanosta osallistumis- ja arviointiohjelman kautta. Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettujen viranomaisten välisiä neuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

Valmistelun aikana kaupunki on järjestänyt sisäisiä työkokouksia, mukaan lukien kaavatorin, jossa idealuonnoksesta keskusteltiin kaupungin eri toimialojen kesken.

Sekä kaavaluonnoksen että -ehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä pyydetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisia lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, sekä turvata ja säilyttää alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennus- ja puistoympäristöä.

Tavoitteet määritellään kaavaprosessin aikana. Tarvittaessa järjestetään yksi tai useampi kaavakokous, jossa kaupungin viranomaisia kuullaan ja maanomistajan toiveita rakentamisesta, rakennuksen suojelusta, parkkipaikasta ja puistoalueesta selvitetään tarkemmin. Kaavaehdotus ja kaavaesitys esitetään julkisesti, jolloin myös kaupungin asukkailla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaratkaisua.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on määritelty maakuntakaavassa seuraavasti:

- keskustointojen alue
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue

Tämä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue kuuluu yhteiskunnan vesihuollon kannalta tärkeään pohjavesialueeseen ja pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Osallisten tavoitteet

Täydennetään kaavatyön edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda viihtyisä, elinvoimainen ja laadukas elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Muut tavoitteet

Täydennetään kaavatyön edetessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kautta kaava-aluetta päivitetään mahdollistamaan alueella asuminen ja/tai vaihteleva toiminta, mikä puolestaan lisää mahdollisuuksia palveluiden kehittämiseen. Tontti on jaettu asemakaavan mukaan *puisto- ja lähialueeksi asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä julkisille rakennuksille*. Tämä mahdollistaa alueen käytön myös jatkossa, puistoaluetta heikentämättä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialue (ALY) sisältää rakennetun Ystadsgårdenin ja sen viereen esitetyn uudisrakentamisen. Alueella olevalle "Ystadsgården" -rakennukselle on asetettu suojelumääräykset asemakaavassa. Tontin pinta-ala on noin 0,2023 hehtaaria.

Kaava-alueen itäosassa VP- merkitty puisto on myös merkitty suojelutunnuksella /s. Pinta-ala noin 0,5 hehtaaria.

Larssonintien osalle on osoitettu julkinen pysäköintialue tontin itärajalles. Pinta-ala noin 0,032 hehtaaria. Pysäköintialue on osoitettu vinopysäköinnille.

Latokartanonkatua pitkin kulkeva osio on jo toteutettu vinopysäköintinä ja se sisällytetään asemakaavaan pysäköintialueeksi. Pinta-ala noin 0,05 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

Kiinteistön koko pinta-ala on 2023 m² ja se on kokonaisuudessaan tarkoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueeksi (ALY)*. Uudella asemakaavalla kaavoitusalueelle osoitetaan yhteensä 1000 k-m² rakennusoikeutta, joka jakautuu kahteen rakennukseen: Ystadsgårdenin enintään 2 kerrokseen + kellari (640 k-m²) ja uuteen rakennukseen, jossa on enintään 2 kerrosta (enintään 360 k-m²). Kaavassa ei sallita kellareita uudessa rakennuksessa.

5.1.2 Palvelut

Lähimmät ruokakaupat ovat 500 m -1 km etäisyydellä kaava-alueesta. Etäisyys keskustan palveluihin on 500 metrin säteellä. Kaava-alueen läheisyydessä on ruotsinkielisiä päiväkoteja ja peruskouluja (ala-, yläaste ja lukio) sekä suomenkielinen päiväkotia ja peruskoulu (ala-aste ja lukio).

Alueen liikennejärjestelyt eivät muutu eikä kaavamuuos aiheuta liikennemuutostarvetta.

Pysäköintipaikkojen tarve ei kasva, vaikka rakennusten käyttötarkoitus muuttuu, koska aiemmin tontilla oli pysäköintialue myös äitiys- ja lastenneuvolalle. Lähialueen vaatima pysäköinti voidaan järjestää kokonaisuudessaan tontilla.

Ympäröivien yritysten pysäköintipaikkojen tarve on huomioitu kaavamuuoksessa. Koulujen, harrastustoiminnan yms. pysäköinti voidaan toteuttaa Larssonintien suunnitelluilla ja Latokartanontien olemassa olevilla vinopysäköintipaikoilla.

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen sekä päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa pysäköintistandardi on todettu seuraavasti:

Pysäköintipaikkojen enimmäismäärä: ALY-korttelialueet: 1 autopaikka (ap) /120 k-m²

Mitoitus 1 ap / 120 k-m² antaa kaavoitusalueelle 8 autopaikkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatuun vaikuttavat tavoitteet (arkkitehtuuri, terveys, turvallisuus, hyvinvointi sekä luonnon- ja kulttuuriarvot) saavutetaan. Uudisrakentamista varten annetaan kaavoitusmääräykset Ystadsgårdenin ympäristön kaupunkikuvan turvaamiseksi.

Uudisrakennus täydentää rakennettua ympäristöä ja mukautuu vanhaan kaupunkiympäristöön. Asemakaava-alueen merkittävän sijainnin takia, "porttina" Tammisaaren keskustaan, uudisrakentamista ohjataan suhteellisen tarkasti kaavaehdotuksen mukaan.

Uusi rivitalo sopeutuu värimaailmaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön. Ystadsgårdenin säilyttäminen ja uuden rakennuksen sijainti sen vieressä luo luonnollisen siirtymäelementin vanhan ja uuden rakennuksen välille. Kaavamääräysten mukaan uusi rakennus on mukautettava huolellisesti rakennettuun ympäristöön. Pihaa ja pysäköintialueita suunniteltaessa vanhat männyt säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Tämän päivän autotilastandardit asettavat haasteita puukannan säilyttämisessä, mutta puita säästetään mahdollisuuksien mukaan. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla suureksi (>9 m) kasvavia puita, yksi uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ALY

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta sulautuvat kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / ympäristössä historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin / rakennuksiin, jotka ovat tärkeitä kaupunkikuvan kannalta.

Korttelialueella 297 on nykyinen rakennus, Ystadsgården, kahdessa kerroksessa kellarikerroksella. Nykyisen rakennuksen täydennykseksi on osoitettu rakennusoikeutta enintään 2-kerroksiselle rakennukselle (360 k-m²). Sisäänkäynti kortteliin on osoitettu Latokartanonkadun vieressä olevan LP-alueen kautta.

5.3.2 Muut alueet

LP

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen sekä päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa pysäköintistandardi on todettu seuraavasti:

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä: ALY:n lähialueet: 1 autopaikka/120 k-m².

Pysäköintipaikkoja on näin ollen arvioitu olevan noin 8.

VP

Kaava-alueella sijaitseva puisto. Alueella ei saa muuttaa, tuhota tai istuttaa puita, pensaita tai muita istutuksia siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitseva rakennus on ehdotettu suojeltavaksi asemakaavassa. Kaavassa Ystadsgårdenille on ehdotettu seuraavaa suojelumerkintää (sr-2):

"Suojeltava rakennus. Arkkitehtuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu. Korjaukset ja muutokset rakennukseen tulee tehdä säilyttäen sen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset taiteelliset arvot. Julkisivun kaupunkikuvan kannalta arvokkaat kulttuurihistoriallisarkkitehtoniset ominaisuudet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivuja korjattaessa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta."

Kaavassa korttelialueelle sekä puistolle on annettu /s merkintä: *"Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue."*

5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Ystadsgårdenin kaavamuutos on kokonaisuudessaan maisemakaavan tiivistysmerkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin ja sen tulee muun muassa tukeutua joukkoliikenteeseen. Alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavan avulla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttöönotto ei vaadi infrastruktuurin kannalta suuria toimenpiteitä. Alueella on nykyisellään katuverkosto ja päivittämällä sekä parantamalla olemassa olevaa katuverkostoa saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään alueen maakuntakaavan mukaisesti.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava-alue on tarkoitettu asumiseen, toimistotiloiksi ja julkisiin palveluihin. Kaava-alue sijaitsee julkisten palvelujen alueella ja tukee kaupallisten palvelujen kehittämistä alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuutoksen alue on liikenneverkoston kannalta suotuisalla paikalla. On mahdollista toteuttaa toimiva joukko- ja kevyenliikenteenverkosto. Kaavassa on huomioitu jalankulku- ja pyöräliikenne. Kaavoitus ja myös yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien kautta. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkoston alueella. Alueen jätehuolto voidaan hoitaa tehokkaasti.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyenliikenteen reitit sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Kaavassa pyritään korostamaan paikallista virkistys- ja puistoaluetta. Kaavassa on turvattu yhteydet alueen pohjoispuolen (harjun) muihin virkistysalueisiin.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	Tavoitteena on säilyttää erottuva rakennuskanta, mm. rakennussuojamerkintöjen kautta.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Tavoitteena on kehittää toimintoja siten, että alue muodostaa elinvoimaisen ja monipuolisen ympäristön asumiselle ja työpaikoille. Kaavamuutos parantaa alueen pysäköintitilannetta ja voi tarjota monipuolista palvelua kävelyetäisyydellä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava monipuolistaa nykyisen rakennuksen käyttöä ja mahdollistaa asumista ja työpaikkoja keskeisellä alueella, lähellä palveluita.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa on erilliset pohjaveteen vaikuttavat määräykset. Kaava tukee rakennetun ympäristön säilyttämistä ja sen tulevaa käyttöä. Asemakaavamääräykset takaavat kaupunkimaisemaan sopivan uudisrakentamisen. Laadukas maisemakuva varmistetaan myös mm. tonttien istutusten, ympäristön ja pysäköintialueiden asemakaavamääräyksillä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava ei vähennä virkistysalueiden määrää merkittävästi. Asemakaava-alueen virkistysalue säilyy ja kaavalla pyritään korostamaan virkistysalueen merkitystä. Alueiden saavutettavuutta parannetaan myös uusien jalankulku- ja pyöräilyreittien avulla.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alue koostuu kokonaisuudessaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Asemakaavan toteutus mahdollistetaan Ystadsgårdenin käyttötarkoituksen muuttamisella. Kaavamuutoksen kautta on mahdollista kehittää rakennuksen nykyistä toimintaa tai käyttää rakennusta uuteen tarkoitukseen. Kaava edistää sekä olemassa olevien että uusien

rakennusten uutta ja joustavaa käyttöä, tehostaa alueen yhteiskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhteisötaloutta.

Kaava ei muuta kaupunkikuvaa tai sen rakennetta. Huolellisilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että uudisrakentamisen laatu on korkea ja Ystadsgården on suojattu. Tällä tavoin vaikutukset kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen ovat pienet. 2-kerroksinen uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa pääasiassa Raaseporintieltä ja Latokartanonkadulta katsottuna. Rakennusalueita sijoitettaessa on pyritty huomioimaan alueen puusto, joka pääosin säilytetään.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämisen. Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa pitkin. Alueella on kunnallistekniikkaa. Alue on yleiskaavatarkastelun perusteella edullinen ehdotetun asumisen ja elinkeinomuodon kannalta, sillä se sijaitsee julkisten palvelujen, kuten päivähoidon, koulujen, terveydenhuollon sekä joukko- ja kevyenliikenteenyhteyksien läheisyydessä.

Kaavamuutoksessa on huomioitu mahdollisuus kehittää kevyen liikenteen reittejä. Yleissuunnittelun näkökulmasta harjun tärkeä rooli Tammisaaren kaupunkiseudun virkistysalueiden "kehystenä" säilyy.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen käyttö nykytilannetta vastaavaksi ja tehostaa nykyisen rakennuksen käyttöä. Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

Kaavan mukaan alueen kulttuuri- ja ympäristöarvoon sekä rakennusten, maanmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.4.4 Muut vaikutukset

Yhteiskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuutos mahdollistaa alueella monipuoliset mahdollisuudet liiketoiminnalle, toimistotoiminnalle ja paikallisille palveluille. Kaavan mukainen asuntorakentamismahdollisuus voi myös täydentää olemassa olevaa kehitystä.

Alueen liikenne kulkee Larssonintien ja Latokartanonkadun kautta ja lisää liikenteen määrää hieman. Yleinen pysäköintialue parantaa lähialueen toimivuutta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan muutos ei vaikuta maaperään tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä, eikä kaavassa ole määritelty sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnt ja -määräykset

Kaavamerkinnt ja määräykset näkyvät kaavakartassa ja niitä käsitellään myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Kaava ei aiheuta uusia nimiä. Puistoja ja kävely- sekä pyöräteitä ei myöskään ole nimetty kaavassa. Kaavaan ei sisälly uutta katualuetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi

kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

