



Asemakaavan selostus

5.6.2017 (Koskee kaavakarttaa piir. nro. 24-17)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Gumnäs–Klockarudden**
Asemakaavan muutos

Suunnittelualue käsittää Pohjan kaupunginosassa, Kyrkbackan kylässä kiinteistöt 1:92 (osa), 1:30, 1:2, 1:42, 1:43 ja 1:49, ja Gumnäsin kylässä kiinteistöt 2:3, 3:1, 4:27, 4:33–35, 4:39 (osa) ja 4:1, sekä yhteisiä vesialueita 876-8-1 ja 876-7-1.

Asemakaavan muutos koskee Gumnäsin alueen voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 22–25 sekä 35.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 22, 24, 25, 35, 300–303, katualueet, yleinen pysäköintialue, lähivirkistysalueet, maisemallisesti arvokas peltoalue, uimaranta-alue ja venesatama.

Kaavan laatija Raasepoin kaupunki

Kaavatunnus 7602

Vireilletulo Kuulutus 15.6.2008

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
26.2.2008, Pohjan kunnanvaltuusto 2.6.2008 § 50
21.11.2012, Yhdyskuntatekninen lautakunta 12.12.2012 § 354
8.9.2014, Kaavoituslautakunta 12.11.2014 § 145
Ideasuunnitelma, joka toimi asemakaavan valmisteluaineistona
Yhdyskuntatekninen lautakunta, 16.11.2012
Asemakaavaehdotus
Kaavoituslautakunta, 12.11.2014 § 145
Kaavoituslautakunta, 20.4.2016 § 39
Kaavoituslautakunta, 31.5.2017 § 65
Kaupunginhallitus, 12.6.2017 § 283
Kaupunginvaltuusto, 19.6.2017 § 82

1. KAAVAN TAUSTAA

Kaavan suunnittelu on käynnistynyt Pohjan kunnan aikana kunnan omasta aloitteesta ja tarpeesta. Aluetta on ollut tarpeen kehittää luonnonarvot ja virkistys huomioiden. Voimassa olevien rakennuskaavojen uusiminen mahdollistaen Pohjan keskustan elävöittämisen ja uusien asukkaiden houkuttelemisen alueelle ovat olleet pitkään kunnan tavoitteina. Jo kaavan alkuvaiheista asti on tiedostettu tarve vuorovaikutukseen asukkaiden kanssa ja suureen määrään kaavan selvityksiä.

Asemakaava on kuulutettu vireille kesäkuussa 2008. Tällöin alueelle laadittiin kaavaa varten taustaselvityksiä mm. alueen yleissuunnitelma, luontoinventointi, rakennettavuusselvitys ja pilaantuneiden maiden selvitys. Alueen kaavoitusta päätettiin jatkaa pienen tauon jälkeen aktiivisesti Raaseporin kaupungin toimesta vuonna 2012.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen oy laati alueelle kaksi vaihtoehtoista ideasuunnitelmaa, jotka asetettiin kaavan valmisteluaineistona nähtäville alkuvuodesta 2013. Ideasuunnitelmissa alue oli hieman alkuperäistä kaavarajausta laajempi noin 49 ha.

Idealuonnos-vaiheen jälkeen kaava-alueelle laadittiin täydentäviä selvityksiä luontolosuhteista, arkeologisista kohteista, rakennushistoriasta, vesitaloudesta ja uusista kaduista.

Idealuonnoksista asioita poimimalla, niistä saatujen palautteiden ja laadittujen inventointien pohjalta työstettiin ensimmäinen kaavaehdotus. Kaavakonsulttina ehdotusvaiheessa toimi Sito oy. Idealuonnoksiin verrattuna kaava-alue pieneni noin 42 hehtaariin ja uusien tonttien määrä väheni idealuonnoksen noin 100 uudesta pientalojen rakennuspaikasta ehdotusvaiheessa noin 30 rakennuspaikkaan. Ensimmäinen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä vuosien 2014 ja 2015 vaihteessa.

Kaavaehdotuksesta saatujen palautteiden ja lausuntojen perusteella alueelle laadittiin lisää inventointeja mm. katuverkon yleissuunnitelman päivitys. Kaavaehdotusta korjattiin vastaamaan paremmin saatuihin palautteisiin ja ottamalla huomioon annetut lausunnot. Uusien pientalotonttien lukumäärä alueella väheni entisestään noin 20:een. Toinen kaavaehdotus asetettiin nähtäville keväällä 2016. Samoihin aikoihin laadittiin vielä kaavaa koskevia selvityksiä: Natura-arvion tarveharkinta ja itse Natura-arvio.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-aluetta päätettiin pienentää ja jättää itäisiin niemen osa kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha. Niemen rakentamisen vaikutukset Naturaan ja muihin luontoarvoihin katsottiin olevan liikaa ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa. Natura-arviosta saadun Elyn lausunnon pohjalta kaava oli kuitenkin muilta osin toteuttamiskelpoinen. Joten uusi kolmas kaavaehdotus viedään suoraan hyväksymiskäsittelyyn. Tässä kaavaehdotuksessa uusien pientalotonttien lukumäärä on 7.

Asemakaava sisältää monimuotoisen alueen, jolla on useita luonnon olosuhteisiin vaikuttavia erityiskysymyksiä. Tämä on osaltaan vaikuttanut kaavan prosessin keston. Kaavan mittava selvitystaakka ja selvitysaineiston jatkuvat täydennystarpeet ovat pidentäneet tavoiteaikataulua merkittävästi. Keskeisiksi kysymyksiksi ovat muodostuneet kaavan vaikutukset Pohjanpitäjän lahden Natura-alueeseen ja alueen huono rakennettavuus. Kaavaa monien vuosien aikana työstettäessä alue on jatkuvasti pienentynyt ja uusien rakennuspaikkojen määrä vähentynyt. Alkuperäisestä käynnistetystä kaavahankkeesta on jäljellä murto-osa.

2. PERUSTIEDOT

2.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Pohjan kirkonkylän tuntumassa. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Vanha Turuntie ja kuntakeskus liikerakennuksineen, idässä Gumnäsin tie, lännessä Rantatie ja sen suuntaisesti kohti rantaa vedetty linja ja etelässä Pohjanpitäjänlahti. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha, josta maa-alaa on noin 27,5 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta punaisella.

2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Gumnäs–Klockarudden.

Kaavan tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, jonka avulla päivitetään alueella voimassa olevia kaavoja erityisesti rakentamattomien korttelialueiden osalta. Tarkoituksena on määrittellä Gumnäsin tilan alueen käyttötarkoitus. Samalla tarkistetaan jo rakennettujen kortteleiden asemakaavat ja niiden määräykset. Kaavaa laadittaessa on tutkittu myös pienvenesataman sijoittamista alueelle sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa.

2.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. KAAVAN TAUSTAA.....	2
2. PERUSTIEDOT	3
2.1 Kaava-alueen sijainti.....	3
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2.3 Selostuksen sisällysluettelo	4
2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
3. TIIVISTELMÄ.....	6
3.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
3.2 Asemakaavan sisältö.....	6
3.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	7
4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
4.1.1 Yleiskuvaus	7
4.1.2 Luonnonympäristö	7
4.1.3 Rakennettu ympäristö	8
4.1.4 Maanomistus	10
4.2 Suunnittelutilanne	10
4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
5.1 Asemakaavan tarve	11
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
5.3.1 Osalliset.....	11
5.3.2 Vireilletulo	11
5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
5.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	12
5.4 Asemakaavan tavoitteet.....	12
5.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	12
5.4.2 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	14
5.5 Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vertailu	15
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
6.1 Kaavan rakenne.....	17
6.1.1 Mitoitus	17
6.1.2 Työpaikat ja palvelut	18
6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
6.3 Aluevaraukset.....	18
6.3.1 Korttelialueet.....	18
6.3.2 Muut alueet.....	19
6.4 Kaavan vaikutukset.....	21
6.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen	23
6.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
6.4.3 Sosiaaliset vaikutukset.....	24
6.4.4 Liikennevaikutukset	24
6.4.5 Vaikutukset kauppaan.....	25
6.5 Ympäristön häiriötekijät.....	25
6.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
6.7 Nimistö	25
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	25
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
7.2 Toteutuksessa huomioitavaa	25
7.3 Kaavataloudelliset toteuttamisedellytykset.....	26
7.4 Toteutuksen ajoitus.....	26
7.5 Toteutuksen seuranta	26

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotuksen kartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavaehdotuksen havainnekuva
3. Alueleikkaus ja aluejulkisivu (Kortteli 22)
4. Havainnekuva (Kortteli 25)
5. Poistuva asemakaava
6. Asemakaavaehdotuksen seurantalomake

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Maisema-arkkitehtitoimisto Pitkänen Oy, Gumnäsin ranta-alueen yleissuunnitelma, 30.3.1998
- Mirva Virta, Skötselplan över de innersta delarna av Pojoviken, kesä 2002
- Miia Ketonen, Gumnäsin ja Klockaruddenin yleissuunnitelma, opinnäytetyö, kevät 2007
- Luontotieto Keiron Oy / Esko Vuorinen, Pohjanpitäjänlahden perukan hoito- ja käyttösuunnitelma, 23.6.2008
- Geo Union Oy / Matti Mäntysalo, rakennettavuusselvitys (kairausaineisto), 27.1.2010
- Pöyry Finland Oy / Jari Ruohonen, pilaantuneiden maiden ympäristötutkimus, 11.6.2010
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Pekka Vehniäinen, Gumnäs ja Klockarudden -alueen ideasuunnitelma, 16.11.2012
- Museovirasto / Vesa Laulumaa, Raaseporin yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 2 (Pohja, Gumnäs), 28.5.2013
- Esko Vuorinen, luontoinventoinnin tarkennus, 21.10.2013
- Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson / Kristina Karlsson, rakennusinventointi, 15.11.2013
- Museovirasto / Satu Koivisto, Raasepori Gumnäs, historiallisen ajan kartanonpaikan arkeologinen koekaivaus, tutkimusraportti, kesäkuu 2014
- Sweco Ympäristö Oy, Gumnäs-Klockaruddenin asemakaavan vesihuollon yleissuunnittelu ja hulevesitarkastelu, 25.6.2014
- Silvestris luontoselvitys Oy / Esko Vuorinen, Raasepori, Pohja, Gumnäs-Klockarudden Luontoselvitys 2013, 5.9.2014
- Sweco Ympäristö Oy, Gumnäs-Klockaruddenin asemakaavan katuverkoston yleissuunnitelma, 18.2.2015, päivitys 20.4.2016
- Uudenmaan Ympäristökeskus, Pohjavesialuekartta, Pohja, Pohjan keskusta, Yleiskartta
- Silvestris luontoselvitys Oy/ Esko Vuorinen, Raasepori, Gumnäs-Klockarudden, kaavahanke 7602 Vaikutukset Natura 2000-arvoihin, luonnonsuojelulain § 65 ja § 66 mukaisen Natura-arvion tarveharkinta, 9.3.2016
- Silvestris luontoselvitys Oy/ Esko Vuorinen, Raasepori, Gumnäs-Klockarudden, kaavahanke 7602 Vaikutukset Natura 2000-arvoihin, luonnonsuojelulain § 65 ja § 66 mukainen Natura-arvointi, 31.5.2016

3. TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

- Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Pohjan kunnan aikana. Kunnanvaltuusto tutustui kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (26.2.2008) ja käynnisti Gumnäsin asemakaavamuutoksen 2.6.2008 § 50.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 21.11.2012.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 8.9.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

Ideasuunnitelma (kaavan valmisteluaineisto)

- Raaseporin kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutosalueen laajentamisen 16.3.2009.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta hyväksyi ideasuunnitelman asemakaavan valmisteluaineistoksi 12.12.2012.
- Alueelle laadittu ideasuunnitelma (kaavan valmisteluaineisto) on ollut nähtävillä 14.1.–15.2.2013.

Kaavaehdotus

- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 12.11.2014 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.12.–19.12.2014 ja 7.1.–19.1.2015.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 20.4.2016.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.5. - 22.6.2016
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 31.5.2017.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.2017.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.2017.

3.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa säilytetään Vanhan Turuntien varressa sijaitsevat liike-, asuin- ja paloasemarakennukset. Tien varteen esitetään lisäksi kaksi uutta asuinkerrostalotonttia.

Gumnäsin tilanmäen alueelle muodostuu kuusi korttelia, joille on osoitettu yhdeksän erillispientalotonttia, yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja yksi asuinpientalojen tontti. Tilanmäen pohjoispuolelle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue.

Suurin osa kaava-alueesta säilyy lähivirkistysalueena, uimaranta-alueena ja maisemallisesti arvokkaana peltona. Yleisiä alueita kehitetään vastaamaan paremmin ulkoilu- ja virkistyskäyttöä rakentamalla niille uusia polkureittejä, pienvenesatama sekä osoittamalla rakennusoikeutta uusille pienille virkistyskäyttöä palveleville rakennuksille (mm. kioski-tyyppinen rakennus Gumnäsin juhlapaikan alueella). Gumnäsitie kunnostetaan vastaamaan uuden rakentamisen edellytyksiä ja alueelle rakennetaan lisäksi kolme lyhyttä uusia kortteleita ja venesatamaa palvelevaa katua. Alueen kunnallistekniikka uusitaan tarvittavilta osin.

Rakentamisen kokonaismäärä ja korttelialueen määrä on oleellisesti pienempi kuin ideasuunnitelmassa mm. alueen haastavista maaperä- ja tulvaolosuhteista johtuen.

Säilyvien rakennusten rakennusoikeuden määrä on 5900 k-m² ja uuden rakennusoikeuden määrä on 8118 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta asemakaava-alueella on 14018 k-m². Tästä asuinrakennusoikeutta on 8568 k-m², liiketilojen ja yleisten rakennusten rakennusoikeutta 3190 k-m² ja talousrakennusten, autosuojien ja teknisten rakennusten rakennusoikeutta 2290 k-m².

Asuinkerrostalotontteja alueella on kolme, joista kaksi on uusia tontteja. Asuin- ja liikerakennusten tontteja on kaksi olevaa ja yksi uusi ja erillispientalojen tontteja on yhteensä 9 kpl, joista tontteja uusille rakennuksille on 7 kpl. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu 1 uusi asuinpientalojen tontti.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta vastaa Raaseporin kaupunki.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Pohjan kirkonkylässä, Vanhan Turuntien varrella, Gumnäsintien ja Rantatien välissä sekä Gumnäsin niemessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha.

4.1.2 Luonnonympäristö

Pohjanpitäjänlahti on Natura 2000 -aluetta, jonka rajaus Pohjanpitäjänlahden perukassa kulkee rantaviivaa mukaillen. Kaava-alueeseen rajautuu myös lintuvesialueeksi ehdotettu suojelualue (Pohjanpitäjänlahden luonnonsuojelualue YSA203762).

Kaava-alue on maasto-olosuhteiltaan pääosin matalaa, josta korkeampina alueina erottuvat Gumnäsin tilan ympäristö ja tanssilavan ympäristö. Maasto kohoaa loivasti kohti kuntakeskusta (Vanhan Turuntien korkeusasema +6,0–9,0). Alue on kasvillisuudeltaan pääosin niittyä, josta tulee esiin paikoitellen yksittäisiä koivikkoja. Gumnäsin tilan mäki on etelä- ja länsirinteiltään havupuuvaltaista. Itäisin osa etelärinteestä on luontoinventoinnin (Vuorinen 2013) mukaan paikallisesti arvokkaaksi metsittynyttä puustoa, jonka alueella on runsaasti jalopuita sekä koristepensaita. Gumnäsin tilanmäen rinteillä on myös istutettua kasvillisuutta. Gumnäsin niemen alue on varttunutta mänty- ja kuusimetsää.

4.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen rakennuskanta

Kaava-alue on suurelta osin rakentamatonta.

Vanhan Turuntien varressa sijaitseva taitekattoinen rakennus (ent. leipomo) on 1900-luvun alusta. Sen vieressä sijaitseva asuin- ja liikerakennus on 1940–50-luvulta. Kulttuuriympäristön selvityksen mukaan rakennukset ovat kaupunkikuvalisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Rakennushistoriallisesti arvokas on myös arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema paloasema, joka valmistui 1950. Se on muodostanut yhden maiseman maamerkin perinteisessä kylämaisemassa, jossa asutus on sijoittunut nauhamaisesti tienvarteen (Karlsson 2013). Muut Vanhan Turuntien varressa olevat rakennukset sekä vanhempien rakennusten lisäosat ovat 70-luvulta.

Gumnäsin tilan rakennukset ovat eri-ikäisiä ja osin huonossa kunnossa. Vanhempi asuinrakennus on oletettavasti 1920-luvulta. Punatiilinen navetta on valmistunut 1936 (Karlsson 2013). Pihapiirissä sijaitsee myös asuinrakennus 1940–50-luvulta sekä liiteri.

Gumnäsin niemessä sijaitseva tanssilava on rakennettu vuonna 1959 ja se on säilynyt varsin hyvin alkuperäisenä.

Palvelut

Alueella on koirapuisto entiselle pienvenepoukamalle johtavan ajoreitin varrella. Koirapuiston paikalla on ennen toiminut maankaatopaikka. Kaatopaikan kohdalle on kasattu täyttömaata, minkä johdosta alueen korkeusasema on keskimäärin noin +2,5, eli n. 1,5 metriä ympäröivää maastoa korkeammalla.

Gumnäsin niemen uimaranta on luonnonkauniilla paikalla etelään avautuvan lahden pohjukassa. Pientä hiekkarantaa ympäröivät kalliot. Rantaan liittyy myös pieni kalliainen niemi, jossa on uimalaituri.

Gumnäsin tanssilavalla järjestetään kesäaikaan tansseja ja musiikkitapahtumia. Tanssilava ja sen ympäristö on toiminut myös festivaalialueena jo useana vuonna peräkkäin.

Muinaismuistot

Gumnäsin tilan alueella on muinaismuistorekisteriin merkitty muinaisjäänös: Gumnäs (mj. rek. nro 1000013996). Kyseinen muinaisjäänös on historiallisen ajan asuinpaikka, jossa viimeistään 1500-luvulla on sijainnut kartano.

Arkeologisen inventoinnin (28.5.2013 raportti) tuloksien myötä todettiin tarve tarkkuusinventointiin Gumnäsin tilalle.

Gumnäsin tilan alueelle (paikka on tunnettu myös nimellä Odnäs) tehtiin kesällä 2014 arkeologinen koekaivaus. Samalla tutkittiin tilan pihapiiri ja läheinen jalopuumetsä, joka on Odnäsin tilan vanhaa puustoa sekä Gumnäsin tilan pohjoispuolella sijaitseva peltoalue.

Gumnäs on Pohjan keskiaikaisen kirkon kaakkoispuolella sijainnut kylä, josta on varhaisin säilynyt maininta vuodelta 1460. Osa kylästä lahjoitettiin Naantalın luostarille. Kylässä on viimeistään 1500-luvulla ollut asuinkartano. (Karlsson, 2013)

Gumnäsin tontti sijaitsee kasvillisuudeltaan rehevällä kumpareella, josta suuri osa on nykyisin rakentamatta. Tontin pohjoispuoleiselta pellolta löytyi pintapöiminnässä keväällä 2005 pala 1500–1600-luvulle ajoittuvaa kivitavaraa (Karlsson, 2013).

Gumnäsin pihapiirin reunalta saatiin havaintoja paikalla säilyneistä historiallisen ajan kerrostumista. Löytöjen ja havaintojen perusteella kyseessä ovat ainakin Gumnäsin 1600–1800-lukujen asutusvaiheet. (Koivisto, 2014)

Arkeologisten esitutkimusten tulosten perusteella Gumnäsin peltoalueella ei ole säilynyt sellaisia historiallisen ajan kerrostumia, jotka olisivat esteenä alueen asemakaavoittamiselle. Jalopuumetsän todettiin muodostavan kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden, joka on syytä huomioida kaavatyössä. Sen länsireunalle tulisi tehdä tarkempia arkeologisia tutkimuksia, jos kaavasunnittelusta aiheutuu muuttuvaa maankäyttöä. Koekaivauksissa nykyisen navetan itäpuolella tavattiin ohuehkoa palomaakerrosta. Jos tällä alueella tehdään kaivutöitä muuttuvan maankäytön yhteydessä, suositellaan paikalle arkeologista valvontaa. (Koivisto, 2014)

Katuverkostot, kunnallistekniikka ja energiahuolto

Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkeva Vanha Turuntie on historiallisesti merkittävä tie ja on osa Pohjan kirkonkylän vanhimpia maisemallisia elementtejä yhdessä Pohjan kirkon ja rantamaiseman kanssa. Vanha Turuntie korotettiin yleiseksi maantiekseksi 1700-luvun lopussa (Karlsson, 2013).

Aluetta ympäröivät katualueet ovat olemassa. Alueen sisäiset katualueet kunnallistekniikoineen rakennetaan ennen korttelien rakentamista toteutumista. Gumnäsentie rakennetaan asfalttipintaiseksi ja sen varteen tehdään kevyen liikenteen väylä.

Alueen rakennukset on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Uudet rakennettavat alueet liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon.

Julkinen liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolitse Vanhaa Turuntietä pitkin kulkee päivittäin liikennöity julkinen liikenne, jota ylläpitää yksityinen yrittäjä.

Melualueet, ilmanlaatu

Alueelle ei ole tehty melu- tai ilmanlaatuselvitystä. Ei ole oletettavaa, että alueella olisi melu- tai ilmanlaatuongelmia.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Alueella sijaitsee vanha kaatopaikka ja puhdistamolietteen läjitysalue. Ympäristötutkimuksen (Ruohonen, 2010) mukaan alueiden maaperässä havaittiin vain lievästi taustatasosta kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kahdessa kaato-

paikka-alueen maanäytteessä ylittyi lievästi arseenin kynnysarvopitoisuus. Tutkimuksessa kaatopaikan ympäristövaikutukset arvioitiin vähäisiksi.

4.1.4 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Raaseporin kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on kuusi yksityistä maanomistajaa, jotka omistavat pienempiä yksittäisiä alueita.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavat ja asemakaavat

- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava vahvistettu 30.10.2014
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava , valmisteilla
- Alueella on voimassa rakennuskaava 315-100, vahvistettu 12.4.1969

Muut suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010, tullut voimaan 19.8.2011
Tonttijako ja kiinteistörekisteri, asemakaavamuutosalueen kiinteistörekisterin pitäjänä toimii Maanmittauslaitos.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Kaava-alueen pohjoisreunaan rajautuvat Pohjan kirkonmäki ympäristöineen sekä Suuri Rantatie ovat valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Alueiden arvot tulee ottaa huomioon myös lähialueelle kohdistuvissa muutoksissa.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Tällä hetkellä suurin osa kaava-alueesta on Fiskarsin–Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita.

Kulttuurimaisema-alueen inventointeja päivitetään parhaillaan. Aluetta koskeva uusi rajausta, joka on lausuntokierroksella, jättää kaava-alueen pohjoisosan (Vanhan Turuntien eteläpuoliset alueet) rajauksen ulkopuolelle. Gumnäsin alue ja ranta-alueet säilyvät rajauksen sisällä. Periaatepäätös on tarkoitus uusida vuoden 2015 aikana. (Karlsson, 2013)

Maakunnallisesti merkittävät kulttuurimaisemat ja rakennetun ympäristön kohteet

Kaava-alue on osa maakuntakaavassa (hyväksytty ja vahvistettu YM:ssä 8.11.2006) kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi määriteltyä suurempaa kokonaisuutta.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty, jotta alueelle saataisiin uusia asuintontteja sekä samalla vahvistettaisiin alueen virkistyskäyttöä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Pohjan kunnan omasta aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu jo aluksi kaavan tarkistaminen erityisesti omakotitalojen rakentamiseen soveltuvan tonttimaan osalta sekä Gumnäsin tilan tulevan käyttötarkoituksen määrittäminen.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- | | | |
|---------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| - kunnanvaltuustossa Pohjan kunnassa | 2.6.2008 | § 50 |
| - kaupunginhallituksessa Raaseporissa | 16.3.2009 | § 118 (kaava-alueen laajentaminen) |

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon 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 ja yritykset
- Pohjan kirkonkylän viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Pohjan kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

5.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 15.6.2008.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raaseporin kaupungin kaavoitus on tiedottanut Gumnäs–Klockarudden asema-kaavasta kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavan vireilletulosta on kuulutettu suomeksi ja ruotsiksi paikallisessa sanomalehdessä, Etelä-Uusimaassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Kaavan valmisteluaineisto (ideasuunnitelma 16.11.2012) asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle. Osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä asiasta. Kaavan valmisteluaineistosta järjestettiin yleisötilaisuus 31.1.2013, jossa esiteltiin alueelle laadittuja luonnoksia.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle:

*Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa*

Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 10.12.2014.

Ehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella korjattu asemakaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kaupunkilaisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Työn kuluessa on järjestetty tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille ja viranomaistahoille lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle kommentoitavaksi.

Kaavasta on pyydetty lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.10.2009. Muita neuvotteluita on järjestetty tarpeen mukaan.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.6.2001 ja niihin tehdyt tarkistukset 1.3.2009. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on edistää ja tukea

maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden saavuttamista, joista keskeisimpiä ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö.

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Kaava-alue on maakuntakaavan mukaan taajamatoimintojen aluetta ja lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa maaliskuussa 2013 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 30.10.2014. Kaava-alueelle ei 2. vaihemaakuntakaavassa ole esitetty uusia merkintöjä.



Kuva 2. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta punaisella.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan valmistelu on loppusuoralla ja maakuntavaltuuston on tarkoitus vahvistaa kaava toukokuussa 2017. Tämän vaihemaakuntakaavan tavoitteena on täydentää ja tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja vain tiettyjen teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatio toiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Ainoastaan kulttuuriympäristöteemassa on Gumnäs - Klockaruddenin kaava-alueelle esitettyjä merkintöjä, eikä niissä ole muutosta aikaisempaan maakuntakaavaan.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavaa laatiessa tulee soveltuvin osin huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Alueella on voimassa Pohjan kunnan oikeusvaikutuksen yleiskaava, joka ei sido asemakaavoitusta. Yleiskaava on hyväksytty Pohjan kunnanvaltuustossa 15.12.1976. Yleiskaavassa suurin osa alueesta on viheraluetta. Gumnäsin niemi, tanssilava ja uimaranta ympäristöineen ovat virkistysaluetta. Lisäksi alueelle on sijoitettu yleiskaavassa muutamia asuntoalueita eri tehokkuuksilla ja yksi yleisten rakennusten alue.

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Asemakaavan tavoite on:

- Luoda uusia tontteja ja monipuolistaa asuintarjontaa Pohjan keskustan tuntumassa Pohjanpitäjänlahden suojelutavoitteet huomioiden
- Säilyttää virkistysmahdollisuudet ja -palvelut
- Päivittää alueella voimassa olevaa asemakaavaa erityisesti rakentamattomien korttelialueiden osalta
- Määritellä Gumnäsin tilan tuleva käyttötarkoitus
- Tarkistaa rakennettujen kortteleiden asemakaavat ja niiden määräykset
- Selvittää mahdollisuutta yleisen pienvenesataman sijoittamiseen alueelle
- Selvittää vaihtoehtoja hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan

5.4.2 Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavaa tehtäessä valmistui alueen arkeologinen selvitys, jonka perusteella Gumnäsin tilan määlelle ehdotettujen tonttien lukumäärää pienennettiin.

Kulttuuriympäristön selvityksen avulla voitiin määrittää Vanhan Turuntien varrella sijaitsevien rakennusten sekä Gumnäsin tilalla säilyneiden rakennusten suojelun tarve. Lisäksi todettiin tanssilavan aluekokonaisuuden pitkä historia ja alueen säilyttämisen tarve virkistys- ja vapaa-aikakäytössä.

Kaavaprosessin aikana valmistui myös luontoinventoinnin tarkennus, jossa todettiin kaava-alueelta useita paikallisesti arvokkaita luontoarvoja ja -kohteita, sekä yksi maakunnallisesti arvokas ruovikko Gumnäsin itäisimmän niemen ja Flitun saaren välissä. Ruovikko on nyt kyseessä olevan kaava-alueen ulkopuolella.

Kaavahankkeen aikana laaditun Natura-arvion tarveharkinnan ja Natura-arvioinnin perusteella ei ole voitu luotettavasti todeta, että kaavahanke ei merkittävästi heikentäisi Naturavalinnan perusteena olleita luontoarvoja. Näissä arvioinneissa on todettu, että vaikutuksia aiheutuu kaavaan merkitystä LV-alueesta ja Gumnäsin itäisimmälle niemelle sijoitetusta pientalokorttelista. Pienvenesataman osoittaminen kaava-alueelle on katsottu erittäin merkitykselliseksi. Nyt arviointien pohjalta sen toteuttaminen on kaavassa, sen vaikutuksista huolimatta, mahdollista, mikäli sen toteuttamisessa otetaan huomioon arvioinnissa esitetyt lieventämistoimet (ns. kevyempi toteutus). Asuinkorttelista Itäisimmällä niemellä luovutaan ja kaava-aluetta pienennetään, jotta alueen Natura-arvojen säilyminen turvataan.

Lisäksi kaavaprosessin aikana tehtiin vesihuollon yleissuunnittelu ja hulevesitarkastelu. Suunnitelmassa selvitettiin tonttien toteuttamismahdollisuudet vesitalouden kannalta, määriteltiin tonttien sijainnit uusien ja muutettavien linjojen osalta sekä laadittiin vesihuoltoverkoston rakentamisen kustannusarvio. Hulevesitarkastelu tehtiin kaava-alueen

lisäksi koko Pohjan kirkonkylän alueelle. Tarkastelussa annettiin suositus hulevesien hallintajärjestelmän sijoittamisesta kaava-alueelle.

Kaava-alueelle on suunnittelun kuluessa laadittu myös katuverkon yleissuunnitelma, joka toimii kaavan toteuttamisvaiheessa katusuunnitelmien pohjana. Suunnitelmaa on päivitetty kaavasuunnittelun aikana, kun kaavassa uusien rakennuskorttelien sijainti on täsmentynyt. Yleissuunnitelmassa on laadittu myös alustava kustannusarvio uusien tonttikatujen rakentamiseen ja Gumnäsin tien parantamiseen.

5.5 Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vertailu

Ideasuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, projektipäällikkönä ja vastaavana suunnittelijana arkkitehti Pekka Vehniäinen, 16.11.2012) alueen maankäyttöratkaisuksi esitettiin kaksi vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan jonkin verran mm. korttelirakenteen, rakennusoikeuden sekä yleisten alueiden toimintojen sijoittelun osalta. Ideasuunnitelmaa käytettiin asemakaavan valmisteluaineistona ja se oli nähtävillä alkuvuonna 2013.

Kuva 3. Ideasuunnitelman tonttikaavio, vaihtoehto1



Kuva 4. Ideasuunnitelman tonttikaavio, vaihtoehto2



Kuva 5. Vaihtoehto1 havainnekuva



Kuva 6. Vaihtoehto 2 havainnekuva

Asemakaavaehdotuksen laadinta aloitettiin Sito Oy:ssä (projektipäällikkönä ja kaavan laatijana arkkitehti Pekka Vehniäinen) syksyllä 2013. Työn aikana ideasuunnitelman ratkaisuja on tarkennettu mm. siitä annetun palautteen pohjalta. Rinnakkaisia vaihtoehtoja ei kaavaehdotusvaiheessa ole tehty, vaan suunnittelua on viety eteenpäin eri osa-alueita kehittämällä.

Suurimpina muutoksina ideasuunnitelmaan verrattuna asemakaavaehdotuksessa on alueen kokonaisrakennusoikeutta ja rakennusten lukumäärää vähennetty selvästi mm. maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä sekä heikosta maaperästä ja tulvariskistä johtuen. Uusi katuverkko on samalla supistunut. Ideasuunnitelmassa esitetty pienvenesatama on siirretty Gumnäsin juhlapaikan viereen eikä sen yhteyteen ole enää esitetty ravintolaa.

Kaava-alue on lisäksi pienennetty jättämällä ideasuunnitelman läntisin ja itäisin osa asemakaavan ulkopuolelle. Kaava-alueen pienentäminen länsiosasta johtuu siitä, että kyseiselle alueelle ei esitetty ideasuunnitelmassa muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Itäosa kaavasta on jätetty pois kaavaehdotuksen toisen nähtävillä olon jälkeen. Toisesta ehdotuksesta saatujen palautteiden ja laaditun Natura-arvion takia, on katsottu, ettei itäiselle niemelle voida osoittaa kaavassa muuttuvaa maankäyttöä.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Gumnäs–Klockaruddenin asemakaava-alueelle esitetään uusia erillispientalokortteleita, joille tulee yhteensä n. 9 erillispientalotonttia ja yksi asuinpientalojen tontti. Vanhan Turuntien varteen esitetään kahta pientä kerrostaloa omille tonteilleen. Gumnäsitien varresta poistetaan nykyisessä asemakaavassa olevat kolme rivitalotonttia. Uusi pienvenesatama on esitetty kaava-alueen lounaisosaan. Kaava-alue säilyy suurimmaksi osaksi lähivirkistysalueena. Tanssilavan ympäristö ja uimaranta säilyvät nykyisessä käytössään. Uusia katuja tulee kolme, jotka johtavat pienvenesatamaan ja Gumnäsin kartanon mäelle. Lisäksi Gumnäsin tietä kunnostetaan.

6.1.1 Mitoitus

Uudelle asuntorakentamiselle rakennusoikeutta on asemakaavassa osoitettu 5628 k-m². Olemassaoleva (2940k-m²) ja uudet rakentamisalueet yhteensä asemakaava-alueella tulee olemaan asuntorakentamista 8568 k-m². Lisäksi kaava-alueella sijaitsee liikerakennus ja kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusta korttelissa 22 sekä paloasema ja asuinkerrostalo korttelissa 24. Näiden olemassaolevien rakennusten käyttötarkoitus säilytetään.

Uusien asuinkerrostalotonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 10128 m². Tonteille saa rakentaa yhteensä 2400 k-m² asuinrakennusoikeutta ja 200 k-m² liike-, toimisto- tai palvelutiloja neljässä kerroksessa ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,30$.

Erillispientalotonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 10677 m². Tonttitehokkuudet vaihtelevat kortteleittain välillä $e=0.25-0.50$.

Lähivirkistysalueiden (VL-1, VL-2 ja VL-3) pinta-ala on noin 178109 m², uimaranta-alueen (VV) noin 9149 m² sekä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) 10289 m².

Venesatama-alueen pinta-ala on noin 7320 m². Yleisen pysäköintialueen pinta-ala on noin 7043 m². Katualueen pinta-ala on noin 7730 m².

Väestömäärä

Kaava-alueella tulee olemaan yhteensä noin 171 asukasta, joista uusien asuinkorttelien osuus on noin 113 asukasta. Uuden asuinrakentamisen asumismuotona on pääasiassa pientaloasuminen. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutusyksiköiden koosta ja asuntojakaumasta.

Pysäköintimitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueella pysäköinnin mitoitus on vähintään 1 autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohti tai vähintään 0,8 ap/asunto sekä vähintään 1 vierasautopaikka / 1000 k-m², AL- ja KTY-1-korttelialueilla vähintään 1 ap / 120 k-m² ja erillispientaloalueella (AO) ja asuin pientaloalueella (AP) 2 ap/asunto.

Venesataman läheisyyteen on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP-merkintä), jolla on noin 115 autopaikkaa. LP-alue palvelee sataman ja viereisen urheilualueen käyttäjiä. Kaava-alueella on lisäksi yleisiä autopaikkoja mm. Gumnäsin juhlapaikalla ja koirapuiston vieressä.

6.1.2 Työpaikat ja palvelut

Vanhan Turuntien varrelle kaavoitettuihin kumpaankin kahteen uuteen asuinkerrostaloon on osoitettu mahdollisuus 100 k-m²:n kokoiseen liike-, toimisto- tai palvelutiloille talon maantasokerrokseen kadun puolelle. Liiketilaa on mahdollista jakaa myös useammalle liikkeelle tai yritykselle. Uutena palveluna asemakaavassa esitetään pienvenesatamaa, jonka yhteydessä voi sijaita 150 k-m²:n suuruinen huolto- tai talousrakennus.

Kaava-alueella sijaitsee lihakauppa ja muutamia erikoiskaupan liikkeitä korttelissa 22. Näiden kortteleiden käyttötarkoitus pidetään ennallaan, joten niissä on mahdollisuus jatkaa nykyistä liiketoimintaa ja kehittää sitä edelleen. Alueen muista olemassa olevista palveluista säilytetään paloasema, VPK:n harjoituskenttä, koirapuisto, tanssilava sekä uimaranta.

Asemakaava-alueella voidaan arvioida olevan kaavan toteuduttua kymmenkunta työpaikkaa.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisuutta, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

Asemakaavaehdotus selkeyttää Pohjan keskustan rakennetta rajaamalla Vanhan Turuntien varren yhtenäisellä rakennusrivistöllä ja tukee toimenpiteitä keskittää asuinrakentamista olemassa olevien julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä pääliikenneväylien läheisyyteen. Uusien asuinkortteleiden rakentamisen myötä voidaan olemassa olevien liikenneväylien turvallisuutta parantaa. Käyttämättömäksi jääneiden alueiden ilmettä voidaan kehittää asuinrakentamisen ja muiden alueelle tuotavien uusien toimintojen myötä.

Kaava ei heikennä olemassa olevia lähivirkistysalueita, vaan säilyttää niiden tärkeimpiä osia ja ominaisuuksia. Kaava tukee lähivirkistysalueiden käyttöä ja kehittämistä uuden venesataman ja uusien reittien myötä.

Kaavamääräyksillä ja aluerakenteella mahdollistetaan luonnontilaiseksi jäävien alueiden arvojen säilyminen myös asemakaavan toteutuksen jälkeen. Alueella tulee rakenteellisiin ja muin toimenpitein mahdollisimman suuressa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1. Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet (AK / AL / AO/ AP)

Voimassa olevan asemakaavan osa Vanhan Turuntien varressa sijaitsevasta liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueesta korttelissa 22 (ALK) sekä osa puistosta (PI) ja lähivirkistysalueesta (PL) 22 muutetaan asuinkerrostalojen (AK/s-1) korttelialueeksi. Asuinkerrostalokortteliin sijoitetaan kadun puolelle kaksi nelikerroksista kerrostaloa, jotka suojaavat etelään ja puistoon päin avautuvaa piha-aluetta

Vanhaa Turuntietä vasten ja samalla rajaavat katualuetta. Rakennukset sijoittuvat rinteeseen siten, että ne näyttävät Vanhalle Turuntielle kolmikerroksisina ja pihan puolelle nelikerroksisina. Rakennusten rakennusala on määritelty siten, että rakennusten tulee olla pohjamuodoltaan neliömäisiä, jotta näkymät Vanhalta Turuntieltä merelle säilyvät rakennusten väleistä. Pysäköinti on maantasossa avopaikkoina ja katoksissa korttelialueen sisällä puistoaluetta vasten.

Voimassa olevan asemakaavan liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) korttelissa 23 laajennetaan puistoon päin ja jaetaan kahdeksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi (AL/s-1). Samalla ne liittyvät kortteliin 22, koska välissä sijainnut puistoalue muutetaan kortteliksi. Tonteilla sijaitsevat 1900-luvun alkupuolen asuin- ja liikerakennukset merkitään säilytettäväksi (merkintä sr-1).

Kortteli 24, joka on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja jossa on kaksikerroksinen pienkerrostalo, säilyy ennallaan. Sille osoitetaan mahdollisuus rakentaa autokatos tai -talli pysäköintialueelleen.

Rivitalokortteli (AR) 25 muutetaan osaksi lähivirkistysaluetta, sillä paikan rakennettavuus on huono.

Gumnäsin tilan mäellä oleva yleisten rakennusten korttelialue (Y) poistetaan ja korvataan erillispientalojen korttelialueella (AO) ja asuin-, liike- ja toimistorakennuksen korttelialueella (AL). Mäen pohjoinen puoli muutetaan kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja eteläpuolella lähivirkistysalueeksi (VL-3). Gumnäsin tila lohkotaan pienemmiksi erillispientalojen (AO) tonteiksi ja olemassaoleville rakennuksille osoitetaan omat tonttinsa. Olevista rakennuksista säilytettäväksi merkitään (sr-1) 20-luvun asuinrakennus sekä 30-luvun tiilinavetta. Navetan muuttaminen liiketilaksi mahdollistetaan kaavamerkinnällä (AL). Myös 40–50-luvun erillispientalo voidaan säilyttää, mutta sille ei esitetä suojelua. Gumnäsinmäen ja rannan väliin jäävä alue osoitetaan osaksi lähivirkistysaluetta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten (Y) korttelialue 24, jolla sijaitsee vapaapalokunnan paloasema pysyy nykyisellään, ja paloasemalle esitetään suojelumerkintää (sr-1). Harjoituskentän laidalle on osoitettu rakennuspaikka talousrakennukselle.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Vanhan Turuntien varressa sijaitsevan liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueen (ALK) länsiosa muutetaan asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1), jolla olemassa oleva liikerakennus voi jatkaa toimintaansa. Korttelialueelle saa rakentaa yhden asunnon, jonka tulee olla osa toimitilarakennusta.

6.3.2. Muut alueet

Lähivirkistys- ja uimaranta-alueet (VL-1, VL-2, VL-3 ja VV)

Lähivirkistysalue pienenee hiukan kaava-alueen pohjoisimmassa osassa uuden kerrostalokorttelin myötä ja Gumnäsin niemen alueella. Toisaalta lähivirkistysalueeseen liitetään entinen rivitalojen korttelialue Gumnäsintien

varressa sekä pelto- ja ranta-alueita Gumnäsin tilan ympäriltä. Kokonaisuudessaan virkistysalueet pienenevät noin 0,5 ha.

Uimaranta-alue säilyy ennallaan. Myös koirapuiston ja tanssilavan alueen toiminnot pysyvät nykyisellään. Lähivirkistysalueille on osoitettu kohdemerkintöjä oleville ja uusille pumppaamoille.

Venesatama (LV)

Gumnäsin läntiselle niemelle, juhlapaikan läheisyyteen, osoitetaan pienvenesatama. Satamassa tulee olemaan n. 40 - 60 pienvenepaikkaa. Satamaan on osoitettu varaus 150 k-m² rakennukselle, joka voi olla esim. venekerho tai huoltorakennus. Lisäksi venesataman läheisyyteen on varattu alue noin 100 pysäköintipaikalle.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA)

Gumnäsin mäen pohjoispuolella sijaitseva, Gumnäsin tilaan aikoinaan kuulunut peltoalue merkitään maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alueelta on löytenyt muinaisjäänöksiä ja alueen säilyttäminen avoimena on olennaista maisemallisten arvojen kannalta sekä Gumnäsin tilan rakennusten näkyvyyden takaamiseksi kirkonkylän suunnalta ja Gumnäsintien varresta tarkasteltuna.

Katualueet ja pysäköintialueet (LP)

Gumnäsintietä parannetaan ja jatketaan paikallisena kokoojakatuna (ajorata sekä ajoradan vieressä oleva kevyen liikenteen väylä). Vanhan Turuntien ja venesataman välisellä matkalla kokoojakatu noudattaa nykyistä katulinjausta.

Tanssilavalle vievän tien varressa, voimassa olevassa kaavassa merkitty, yleinen pysäköintialue (LP) säilytetään ja laajennetaan kaavassa. Myös uimarannan yhteydessä oleva pieni pysäköintialue säilyy nykyisellään ja merkitään kaavaan lähivirkistysalueen sisäiseksi pysäköintialueeksi.

Uusia tonttikatuja haarautuu yksi Gumnäsintieltä Gumnäsin tilan kortteleihin ja uuteen pienvenesatamaan.

Lähivirkistysalueille on asemakaavassa osoitettu ulkoilureittejä, joista tärkein kulkee Vanhalta Turuntieltä korttelien 22 ja 24 välistä Pohjanpitäjänlahden rantaan nykyisellä paikallaan.

AK-korttelialueen länsilaitaan tehdään tontin sisäinen ajoreitti, joka toimii myös yleisenä jalankulun ja pyöräilyn reittinä. Reittiä pitkin pääsee lähivirkistysalueen reitistöön.

Vesi-alueet (W)

Asemakaavan rantaviiva on tarkistettu vastaamaan paremmin todellista rantaviivaa eli osa aiemmista lähivirkistysalueista (jotka ovat todellisuudessa olleet merta) on muutettu vesialueeksi myös asemakaavassa. Toisaalta osa vesialueeksi kaavoitetuista alueista on merkitty lähivirkistysalueeksi.

6.4 Kaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (MRL 54 §)

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Uudet kaavoitettavat alueet kytkeytyvät olemassaolevaan kaupunkirakenteeseen ja sijaitsevat noin kilometrin säteellä taajamakeskuksen palveluista. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavan kautta tiivistetään olemassaolevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin kaava-alueen rajojen ulkopuolella lukuun ottamatta tavanomaista perusparantamista.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaava mahdollistaa asuinrakentamista Pohjan kirkonkylän taajama-alueella, josta on saatavissa kaikki peruspalvelut. Alue tarjoaa erinomaiset ulkoilu mahdollisuudet.
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 logistisesti ja liikenneverkko huomioiden edullisesti. Päivittäiset joukkoliikenteen yhteydet palvelevat enintään kilometrin säteellä. Alueella on toimiva kevyenliikenteen ja ulkoilureittien verkosto ja sitä on kaavan myötä mahdollista kehittää. Lopullinen toteutuksen laatu määräytyy katusuunnitelmien toteutuksen myötä. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Uudet korttelit liitetään vesihuoltoverkkoon.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat ja turvallisemmat kevyen liikenteen väylät Gumnäsin alueella sekä selkeämmän taajamakuvan Pohjan kirkonkylän alueella. Asuinmiljöön laatu varmistetaan erityi-

	sillä kaavamääräyksillä koskien mm. hulevesien hallintaa ja istutuksia. Kaava täydentää ja tasapainottaa Pohjan kirkonkylän väestörakennetta.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisu turvaa olemassa olevien asuin- ja liikerakennusten olemassaolon Vanhan Turuntien varressa sekä tarjoaa mahdollisuuden muutamalle uudelle liiketilalle uusien asuinkerrostalojen kivijalassa Vanhan Turuntien varressa. Alueen lisääntyvä asukasmäärä tukee kirkonkylän nykyisten palveluiden kysyntää.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole todettu olevan merkittäviä ympäristöhaittoja. Entisen kaatopaikka-alueen käyttö koirapuistona säilyy nykyisellään. Lievästi kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien osalta kaava ei aiheuta muutoksia.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	<p>Kaava-alueella sijaitseva, rakennushistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytetty. Kaavan ajatuksena on vanhojen rakennusten lähiympäristöjen maltillisella rakentamisella pyrkiä alueiden toiminnan kehittämiseen ja profiilin kohottamiseen sekä pihapiirien kunnostamiseen.</p> <p>Gumnäs–Klockaruddenin kulttuurimaisemalliset arvot on pyritty säilyttämään pitämällä rakentaminen pienimittakaavaisena ja sijoittamalla rakentamisalueet metsäisille mäki-alueille. Maisemallisesti arvokkaimpien näkymien säilymiseksi kaavassa on osoitettu maisemapeltoalue.</p> <p>Rakentamista ei ohjata rannoille, jotta vaikutuksista Natura 2000 -alueelle ja rantaruovikoihin vältyttäisiin.</p> <p>Pohjanpitäjänlahden luonnonsuojelualueelle ei esitetä kaavassa muutoksia.</p> <p>Paikallisesti arvokkaat luontoalueet säilyvät pääosin nykyisellään ja ne ovat kaavassa lähivirkistysalueella. Alueiden rakenteen, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen on ohjattu kaavamääräyksillä.</p>

	<p>Kaavan myötä rakentamista on esitetty Vanhan Turuntien eteläpuolella sijaitsevan luonnonlaidunalueen pohjoisosaan (missä sijaitsevan viemärikaivon on todettu ajoittain vuotaneen), Gumnäsin talon pihapiiriin sekä sen eteläpuolella sijaitsevalle metsittyneelle puistoalueelle. Osa jalopuualueesta on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi.</p> <p>Lepakkojen päiväpiiloja todettiin Gumnäsin tilan tiilinetassa, varastorakennuksessa ja tanssilavalla. Näistä rakennuksista kaavassa suojeltavaksi on suositeltu tiilinettaa ja tanssilavaa.</p> <p>Lähivirkistysalueen kaikki kevyen liikenteen reitit ja polut on säilytetty kaava-alueella. Kaavassa ehdotetaan myös uusia kevyen liikenteen reittejä.</p>
<p>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</p>	<p>Kaavan uudet asuinkorttelit tulevat osittain nykyiselle lähivirkistysalueelle. Toisaalta osa nykyisiä korttelialueita muutetaan virkistysalueeksi.</p> <p>Alue sijaitsee merenlahden rannalla ja virkistysreitistö on alueella monipuolinen. Alueella nykyisin sijaitsevat virkistyspalvelut tulevat säilymään kaavan toteutuksen jälkeenkin.</p>

6.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

- Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.
- Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten julkisivujen yleispiirteisestä väri-tyksestä, kattomuodosta ja sen väriytyksestä sekä joissain kortteleissa katon harja-suunnasta.

6.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella sijaitseva, rakennushistoriallista arvoa omaava rakennuskanta on säilytetty. Kaavan ajatuksena on vanhojen rakennusten lähiympäristöjen maltillisella rakentamisella pyrkiä alueiden toiminnan kehittämiseen ja profiilin kohottamiseen sekä pihapiirien kunnostamiseen.

Gumnäs–Klockaruddenin kaava-alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi määriteltyä suurempaa kokonaisuutta. Lisäksi Gumnäsin alue ja ranta-alueet ovat osa Fiskarsin–Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueetta. Tärkeiden näkyvien

säilyttäminen kirkon suunnalta Pohjanpitäjänlahdelle on tutkittu alueleikkaus- ja aluejulkisivupiirustuksissa Vanhan Turuntien kohdalla. Näkymien vuoksi kyseiset asuin-kerrostalot tulee toteuttaa pohjamuodoltaan neliömäisinä ja siten, että ne rajaavat Vanhan Turuntien katutilaa olevien rakennusten linjassa. Lähivirkistysalueille on lisäksi merkitty nä-merkinnällä avoimena pidettäviä maisematila-alueita.

Kaavan valmisteluaineistoon saatujen kommenttien ja lausuntojen perusteella kaavaehdotuksen tonttien ja uuden rakennusoikeuden määrää on vähennetty huomattavasti. Rakentaminen kaava-alueen maisemallisesti herkimällä alueella on pientalovaltaista ja enintään kaksikerroksista. Rakentaminen ei siten merkittävästi erotu kaukomaisemassa. Lisäksi uudet pientalokorttelit on sijoitettu peltomaiseman metsäisille mäki-alueille, joten kaukomaiseman näkymät säilyvät pääosin ennallaan.

Gumnäsintien parantaminen, sekä kevyen liikenteen raitin erottaminen ajoradasta muuttavat Gumnäsintien luonteen katumaisemmaksi.

Gumnäs–Klockaruddenin kaava-alue sivuaa koko rantaviivaltaan Natura 2000 –aluetta. Kaavasta on jätetty pois sellaiset alueet, joiden on katsottu Natura-arviointien yhteydessä heikentävän Natura valinnan perusteena olleita luonnonarvoja. Kaavasta jätettiin pois Gumnäsin itäisimmän niemen asuinkorttelit sekä koko vanhan jätevedenpuhdistamon lähialue.

Pienvenesatama on sijoitettu Gumnäsin läntisimmälle niemelle, Gumnäsin juhlapaikan läheisyyteen. Koko kaava-alue rajautuu rannoiltaan Natura- 2000 alueeseen, ja siksi venesatama ulottuu myös tälle alueelle. Pienvenesatama säilytetään kaavassa, mutta sen merkintään lisään tarkentavia määräyksiä sen toteuttamisesta. Toteuttamisessa otetaan huomioon Natura-arvioinnissa mainitut lieventämistoimet: kevyt toteutus, ei ruoppauksia, kelluvat rakenteet ja ketjuankkurointi ilman pohjaan ulottuvia virtauksia estäviä rakenteita.

Gumnäsin tilan, joka on luontoarvoiltaan todettu paikallisesti arvokkaaksi sekä arkeologista arvoa omaavaksi alueeksi, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden osien säilyminen pyritään turvaamaan kaavamääräyksillä. Pihapiirin säilymisen kannalta olennaisimmat tekijät kaavassa suositellaan säilyttämään. Lepakkojen päivehtimispaikkojen säilyttämiseen ohjataan kaavamääräyksillä.

Gumnäsin tilan itäpuolella sijaitseva, paikallisesti arvokkaan metsittyneen puiston alue on pyritty säilyttämään kokonaisuutena.

Lähivirkistysalueen kaikki kevyen liikenteen reitit ja polut on säilytetty kaava-alueella. Kaavassa ehdotetaan myös uusia kevyen liikenteen reittejä.

6.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta olemassa olevien lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen negatiivisesti. Uudet asuinkorttelit eivät merkittävästi lisää liikennettä. Katujen parantamisen myötä asuinviihtyvyys ja turvallisuuden tunne voivat kohentua.

6.4.4 Liikennevaikutukset

Uusien asuinkortteleiden rakentamisen myötä liikenne Gumnäsintiellä lisääntyy hiukan, mutta vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

6.4.5 Vaikutukset kauppaan

Kaavassa säilytetään nykyisten asuin- ja liiketilojen käyttötarkoitus ja esitetään asuin-kerrostalojen korttelialueelle mahdollisuus uusille pienille kivijalkaliiketoille. Alueen asukasmäärän kasvu lisää ostovoimaa Pohjan kirkonkylässä ja tuo lisää käyttäjiä palveluille. Asemakaavalla ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia alueen kauppaan.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

6.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

6.7 Nimistö

Kaavassa annetaan kolme uutta kadunnimeä. Gumnäsin tilanmäen rakennuspaikoille johtavat kaksi uutta katua saavat nimikseen Gumnäsin kartanon kuja ja Gerda Knaapisen kuja sekä venesatamaan Gumnäsin tiestä risteävä katu nimetään Golitsynin tieksi. Lisäksi virkistysalueelle, jossa sijaitsee tanssilava, annetaan nimi Gumnäsin juhlapaikka ja kevyenliikenteenreitille, joka kulkee Pohjan keskustasta koirapuiston ohi meren rantaan, annetaan nimeksi Vääpelin polku.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kunnallistekniikan rakentamisen pääperiaatteet on määritelty asemakaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmissa.

7.2 Toteutuksessa huomioitavaa

Ennen rakentamiseen ryhtymistä pohjasuhteet on varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla. Tulevien rakennusten kohdilta, katualueelta sekä putkilinjojen kohdilta on suositeltavaa, että kairauksia tehdään noin 20 metrin välein (tarvittaessa tiheämpään).

Kaava-alueen uusilla rakennuspaikoilla sekä katuja tai muita kulkuväyliä rakennettaessa sekä viemäreitä ja ojia kaivettaessa on maaperän mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitettävä ja huomioitava asianmukaisesti rakentamisessa.

Asuinrakentamisen korkeusasemiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten lattiakoron on oltava vähintään +3,0. Liiallisia täyttöjä ja maastonleikkauksia tulee välttää. Tonttien rajoilla maanpinnan korkeus on sovittava ympäristöön, tarvittavat luiskaukset

on toteutettava tontin puolella. Rakennusluvan ehtona on vaadittava selvitys tontin korkeusasemista suhteessa ympäröivään maastoon ja katuihin.

7.3 Kaavataloudelliset toteuttamisedellytykset

Kaavan toteuttaminen kaava-alueen pienentämisen jälkeen perustuu suurimmalta osin olemassa olevien katujen ja kunnallistekniikan hyödyntämiseen. Kaavataloudellisesti alueen rakentaminen on siksi edullinen toteuttaa.

Uusia katuja tarvitsee kaava-alueelle rakentaa kolme, uusia rakennuspaikkoja varten kaksi ja yksi, joka johtaa pienvenesatamaan. Gumnäsintietä tullaan parantamaan vastaamaan paremmin pienvenesataman takia hieman kasvavia liikennemäärien tarpeita. Uusia katuja rakennetaan yhteensä vain noin 530 metriä ja niiden rakennuskustannuksiksi on alustavasti arvioitu 170 000 €.

Gumnäsin itäisimmän niemen yksittäisen korttelin jäätyä kaavan ulkopuolelle myös kunnallistekniikan rakentamiskustannukset jäävät pienemmiksi, kun erillisiä pumppaamoja ei niemelle tarvitse rakentaa.

7.4 Toteutuksen ajoitus

Kaavan korttelien rakentaminen voidaan toteuttaa, kun kunnallistekniset liityntätyöt on tehty ja kadunrakentaminen on suoritettu tarvittavin osin.

7.5 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raaseporissa 5.6.2017
Leena Kankaanpää

GUMNÄS-KLOCKARUDDEN

Stadsdel 74, Pojo.

Detaljplaneändringen berör kvarter 22, 23, 24, 25 och 35 samt gatun-, park-, sport- och trafikområden.

Detaljplaneändring.

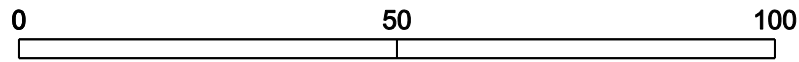
Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 35, 300-303 samt gatun-, rekreativ-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla åker- och vattenområden.

74. kaupunginosa, Pohja.

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 22, 23, 24, 25 ja 35 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosassa 74 korttelit 22, 24, 25, 35, 300-303 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, maisemallisesti arvokkaita peltoalueita ja vesialueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för småhus.

Kvartersområde för fristående småhus.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområde för allmänna byggnader. Till en byggnad får anslutas ett torn utöver den byggnadsrätt som antecknats i detaljplanen och oberoende av antalet våningar.

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

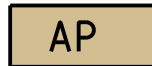
Område för närrekreation. På området kan anläggas stignät samt mindre byggnader och servicepunkter för rekreation. Kalhygge, marktäkt, terrängutfyllnad och -skärning, ändringar i strandmiljön eller andra åtgärder som äventyrar områdets landskapsvärden är förbjudna. Inom områdets strandområde bör bevaras en minst 20 meter bred strand-skogszon för att trygga fladdermössens fångst- och förflytningsrutten. Vid skötsel av trädbeståndet i zonen bör avståndet mellan fullvuxna träd vara maximalt 15 meter.

Område för närrekreation. Område där karaktären bör bevaras. Områdets kulturlandskapsmässiga värden samt områdets struktur, terrängform och vegetationens bevarande bör speciellt tas i beaktande vid åtgärder inom skogsvården. Området bör bevaras öppet, t.ex. som betesområde.



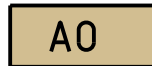
AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



AP

Asuinpientalojen korttelialue.



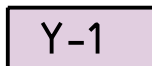
AO

Erillispientalojen korttelialue.



AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennukseen saa liittää tornin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.



KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.



VL-1

Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa polkuverkoston sekä virkistyskäyttöön tarkoitettuja vähäisiä rakennuksia ja palvelupisteitä. Avohakkuut, maankaivu, maaston täyttö ja -leikkaukset, rantaympäristön muutokset tai muut toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen maisema-arvoja ovat kiellettyjä. Alueen ranta-alueella tulee säilyttää vähintään 20 metrin levyinen rantametsävyöhyke lepakoiden saalistus- ja kulkureittien turvaamiseksi. Vyöhykkeellä puustoa hoidettaessa tulee täysikasvuisten puiden etäisyys toisistaan olla maksimissaan 15 metriä.



VL-2

Lähivirkistysalue. Alue jonka luonne tulee säilyttää. Metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuurimaisemalliseen arvoon sekä alueen rakenteen, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilymiseen. Alue tulee säilyttää avoimena, esimerkiksi laidunalueena.

Område för närrekreation. Område där närkvarterens boende och rekreation bör tas i beaktande vid åtgärder inom skogsvården. Inom områdets strandområde bör bevaras en minst 20 meter bred strandskogszon för att trygga fladdermössens fångst- och förflyttningsrutter. Vid skötsel av trädbeståndet i zonen bör avståndet mellan träd i sin fulla storlek vara maximalt 15 meter.



Lähivirkistysalue. Alue, jonka metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee huomioida lähikorttelien asuminen ja virkistyskäyttö. Alueen ranta-alueella tulee säilyttää vähintään 20 metrin levyinen rantametsävyöhyke lepakoiden saalistus- ja kulkureittien turvaamiseksi. Vyöhykkeellä puustoa hoidettaessa tulee täysikasvuisten puiden etäisyys toisistaan olla maksimissaan 15 metriä.

Område för badstrand.



Uimaranta-alue.

Småbåtshamn. Byggandet av småbåtshamnen bör förverkligas utan försämrande verkningar gällande Natura-området. I området får inte muddras. Bryggornas konstruktioner bör vara lätta och flytande, utan konstruktioner som når till botten och förhindrar strömningar.



Pienvenesatama. Pienvenesataman rakentaminen tulee toteuttaa ilman Natura-alueeseen kohdistuvia heikentäviä vaikutuksia. Alueella ei saa ruopata. Laiturien rakenteet tulee olla kevyitä ja kelluvia, ilman pohjaan ulottuvia virtausta estäviä rakenteita.

Område för allmän parkering.



Yleinen pysäköintialue.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Området bör bevaras öppet.



Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena.

Naturskyddsområde. Område som är skyddat eller som skall skyddas med stöd av naturvårdslagstiftningen.



Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue.

Vattenområde.



Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



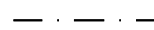
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



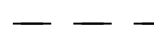
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



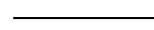
Osa-alueen raja.

Riksgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

74

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

22

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

1

Ohjeellisen tontin numero.

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

GUMNÄSVÄGEN

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

800

Rakennusoikeus kerrosala neliömetreinä.

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.

Ett bråktal i parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens första våning.


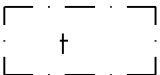
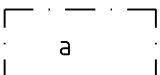
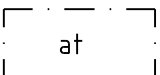
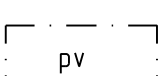
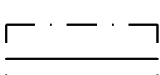
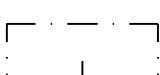
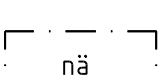
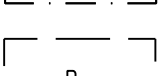
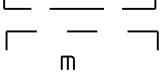
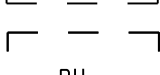
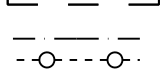
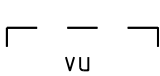
(3/4)IV

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

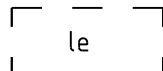
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

1/2kl

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

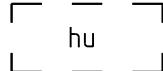
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	lu(2/3)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal i parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens översta våning.	IV(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnaden som får användas till affärs-, kontors- och servicelokaler, utöver den angivna våningsytan i kvadratmeter.	+m100	Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi.
Exploateringsstal, d.v.s. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.30	Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefullt område där skala för byggande och viktiga vyer bör bevaras. Byggandet på området bör anpassas till miljön och landskapet. Över byggnadsplaner bör begäras landskapsmuseets utlåtande.	/s-1	Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, jolla rakentamisen mittakaava ja tärkeät näkymät tulee säilyttää. Alueelle tehtävä rakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja maisemaan. Rakennussuunnitelmista tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där ekonomibyggnaad får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.		Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där ekonomibyggnaad får placeras.		Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta för byggnader för fritidstjänster.		Vapaa-ajan palveluiden rakennusten rakennusala.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Landskapsrum som bör behållas huvudsakligen öppet samt passa in i sin omgivning, vilket möjliggör vy över Pojoviken.		Maisematila, joka tulee säilyttää pääasiassa avoimena, sulautuen ympäröivään maastoon ja mahdollistaen näkymän Pohjanpitäjänlahdelle.
Riktgivande del av område reserverad för parkering.		Sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikaksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för butik av kioskityp.		Sijainniltaan ohjeellinen kioskityypiselle myymälälle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för en pumpstation.		Sijainniltaan ohjeellinen pumppaamolle varattu alueen osa.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för idrott.		Sijainniltaan ohjeellinen urheilua palveleva alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för lek och utevistelse.



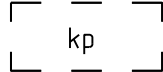
Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för fördröjning och behandling av dagvatten.



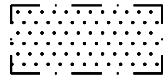
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för hundpark.



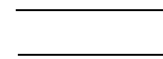
Sijainniltaan ohjeellinen koirapuistoksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



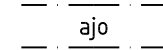
Istutettava alueen osa.

Gata.



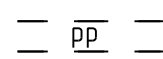
Katu.

Körförbindelse.



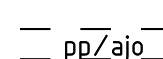
Ajoyhteys.

Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.



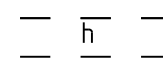
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik, som också kan användas som körförbindelse.



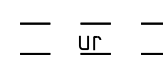
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota saa myös käyttää ajoyhteytenä.

Riktgivande förbindelse för servicekörning.



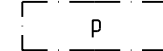
Ohjeellinen huoltoajoyhteys.

Riktgivande friluftsled.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Riktgivande objektbeteckning reserverad för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator.



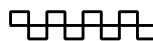
Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Objektbeteckningen för till sitt läge riktgivande naturvattentag för anskaffning av släckvatten för räddningsverket. Objektets förverkligande kräver förhandlingar med räddningsmyndigheterna.



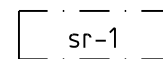
Sijainniltaan ohjeellinen pelastuslaitoksen sammutusveden hankintaa palveleva luonnonvedenottamon kohdemerkintä. Kohteen toteuttamisen vaatii neuvottelua pelastusviranomaisen kanssa.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakets arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. I samband med behandling av bygglov bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.



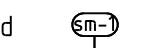
Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Viktigt grundvattenområde.



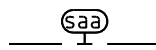
Tärkeä pohjavesialue.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, skada och på annat sätt röra området. Museiverkets utlåtande skall begäras om åtgärder och planer som gäller området.



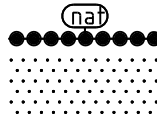
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaisia rauhoitettua kiinteää muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Eventuellt förorenat markområde. Förorening och reningsbehov av markgrunden bör utvärderas och markgrunden bör iståndsättas vid behov för att lämna sig för rekreativ användning.



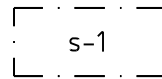
Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ja maaperä tulee tarvittaessa kunnostaa virkistyskäyttöön soveltuvaksi.

Område som hör till nätverket Natura 2000. På området råder muddringsförbud.



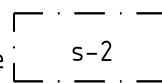
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Alueella on voimassa ruoppauskielto.

Del av område, som skall bevaras som ett viktigt fladdermusområde. Bevarandet av artens förekomst, fångstplatser och förflyttningsleder bör tryggas. Vid trädskötsel och planering av belysning bör beaktas fladdermössens krav på omgivningen.



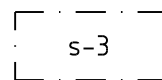
Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Lajin esiintyminen, saalistuspaikkojen ja siirtymäreittien säilyminen on turvattava. Puustoa hoidettaessa ja valaistusta suunniteltaessa on otettava huomioon lepakoiden ympäristövaatimukset.

Byggnad som är viktig föröknings- och rastplats för fladdermöss. I området finns enligt NvL 49§ skyddade föröknings- och rastplatser för fladdermöss, vilkas förstörande eller försämrande är förbjudet. Med byggnadens renoverings- eller ändringsåtgärder får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid bygglovskedet bör begäras behörig miljömyndighets utlåtande.



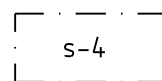
Rakennus joka on tärkeä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella sijaitsee LsL 49§:n mukaan suojeltuja lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Rakennuksen kunnostus- ja muutostyönteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Del av område där det finns värdefulla ädelträd. Området bör bevaras trädbevuxet och vid områdets skogsvårdsåtgärder bör områdets särskilda värden beaktas. På området bör man sträva till att bevara som skyddsträdbestånd unga skogsallmar i gott skick och askar. På området är det förbjudet att gräva, samla i högar eller lagra jordmaterial eller byggnadsmaterial. Man bör sträva till att undvika att skada rötter och grävingsarbeten bör planeras utanför omkretsen av trädens toppar. Genom området får inte köras med arbetsmaskiner.



Arvokkaita jalopuita sisältävä alueen osa. Alue tulee säilyttää puustoisena ja metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee alueen erityisarvot ottaa huomioon. Alueella on pyrittävä säilyttämään suojapuustona hyväkuntoisia nuoria vuorijalavia ja saarnia. Alueella ei saa kaivaa eikä kasata tai varastoida maa-aineksia tai rakennusmateriaaleja. Puiden juurien vahingoittamista on pyrittävä välttämään ja kaivutyöt on suunniteltava puiden latvojen kehän ulkopuolelle. Alueen läpi ei saa ajaa työkoneilla.

Del av område som bevaras som viktigt förökningsområde för åkergrödan. På området finns platser där åkergrödan förökar sig, och som skyddats i enlighet med NvL 49§. Att förstöra och försämra dessa platser är förbjudet. Det är förbjudet att muddra området eller annars ändra naturen.



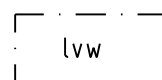
Tärkeä viitasammakoiden lisääntymisalueena säilytettävä alueen osa. Alueella sijaitsee LsL 49§:n mukaan suojeltuja viitasammakon lisääntymispaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen ruoppaaminen ja muu luontoa muuttava toiminta on kielletty.

Trädrad som skall bevaras.



Säilytettävä puurivi.

Del av området för en småbåtshamn som skall bevaras som vattenområde och där båtbyggare får placeras.



Vesialueena säilytettävä venesatama alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarter 22 i AK/s-1-kvartersområdet skall takformen för bostadsbyggnader vara sadeltak och takfärgen skall vara mörkgrå. Fasadmaterialet för bostadsbyggnader skall vara puts med ljus färgsättning. Gårdsbyggnader och täckta bilparkeringar skall ha gröntak och deras fasader skall bestå av ljusa brädytor.

Ifall balkonger placeras i byggnader inom AK/s-1 kvartersområde i kvarter 22 på andra fasader än den mot Pojoviken, bör dom vara indragna.

På kvartersområdet KTY-1 i kvarter 22 får byggas en bostad vars våningsyta högst är 20 % av kvartersområdets sammanlagda våningsyta. Bostaden skall vara del av byggnad, vars huvudsakliga användningsändamål är KTY-1.

Inom AL/s-1 kvartersområde i kvarter 22 får i byggnaden placeras två bostäder. Av byggnadens våningsyta kan högst hälften vara affärsutrymme.

Inom A0 kvartersområden får på tomt byggas en bostad. Sidobostäder får inte byggas. Taklutningen bör vara mellan 1:3 och 1:4.

I kvarter 25, 35, 300, 301, 302 och 303 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara röd och takens färg mörkgrå.

I kvarter 25 bör bostadsbyggnaderna passa stilmässigt ihop med stilen på bostadsbyggnaden på tomt 1 i kvarter 35. Bostadsbyggnaderna skall vara ursprungligen före 1930-talet byggda och flyttade byggnader med stockstomme. I kvarter 25 bör bostadsbyggnadernas sockelbeklädnad vara natursten. Taket bör vara åstak och takmaterialet falsad plåt.

Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats, bör planteras eller på annat sätt sättas i vårdat skick. Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

Kvarter får inte omgärdas mot VL-1-, VL-2-, VL-3- eller MA-områden på annat sätt än med planteringar.

På nya byggplatser och vid byggande av gator eller andra leder, samt vid grävande av avlopp och diken bör förekomsten av jordmånens eventuellt sura sulfatjordar utredas och beaktas på ett behövligt sätt vid byggandet.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

AK/s-1-korttelialueella korttelissa 22 tulee asuinrakennusten kattomuodon olla harjakatto ja katon värin tulee olla tummanharmaa. Asuinrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rappaus ja sen väriytyksen vaalea. Piharakennusten ja autosuojien kattojen tulee olla viherkattoja ja niiden julkisivujen vaaleita lautapintoja.

Mikäli rakennuksiin AK/s-1-korttelialueella korttelissa 22 sijoitetaan parvekkeita muille kuin Pohjanpitäjänlahden puoleisille julkisivuille, tulee niiden olla sisäänvedettyjä.

KTY-1-korttelialueella korttelissa 22 saa rakentaa yhden asunnon, jonka kerrosala on enintään 20 % korttelialueen kokonaiskerrosalasta. Asunnon tulee olla osa rakennusta, jonka pääkäyttötarkoitus on KTY-1.

AL/s-1-korttelialueella korttelissa 22 saa rakennukseen sijoittaa kaksi asuntoa. Rakennuksen kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla liiketilaa.

A0-korttelialueilla saa tontille rakentaa yhden asunnon. Sivuasuntoja ei saa rakentaa. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:3-1:4.

Kortteleissa 25, 35, 300, 301, 302 ja 303 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla punainen ja katon värin tumman harmaa.

Korttelissa 25 tulee asuinrakennusten sopia tyylillisesti korttelin 35 tontilla 1 sijaitsevan asuinrakennuksen tyyliin. Asuinrakennuksien tulee olla alunperin ennen lukua 1930 rakennettuja ja siirrettyjä hirsirunkoisia rakennuksia. Korttelissa 25 tulee asuinrakennusten sokkelin verhouksen olla luonnonkiveä. Katon tulee olla harjakattoja kattomateriaalin saumattu pelti.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Kortteleita ei saa aidata VL-1-, VL-2-, VL-3- tai MA-alueita vasten muuten kuin istutuksin.

Uusilla rakennuspaikoilla sekä katuja tai muita kulkuväyliä rakennettaessa sekä viemäreitä ja ojia kaivettaessa on maaperän mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen selvitetävä ja huomioitava asianmukaisesti rakentamisessa.

Minimiantal bilplatser:

På AK-kvartersområden: 1 bp/80 m² våningsyta eller minst 0,8 bp/bostad samt därtill 1 bp /1000 m² våningsyta för gästparkering.

På AP-kvartersområden: 2 bp/bostad.

På AL-kvartersområden: 1 bp/120 m² våningsyta.

På AO-kvartersområden: 2 bp/bostad.

På KTY-1-kvartersområden: 1 bp/120 m² våningsyta.

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning.

Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas av miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förorening av grundvatten). Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningensarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds bygghälsa och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall en hanteringsplan av grundvattnet uppgöras. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar. Källarutrymmen under markytan och byggnad av jordvärmebrunnar är förbjudet. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvatten och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AK-korttelialueilla: 1 ap/80 k-m² tai vähintään 0,8 ap/asunto ja lisäksi vieras pysäköintiä varten 1 ap/1000 k-m².

AP-korttelialueilla: 2 ap/asunto.

AL-korttelialueilla: 1 ap/120 k-m².

AO-korttelialueilla: 2 ap/asunto.

KTY-1-korttelialueilla: 1 ap/120 k-m².



Osa kaava-alueesta sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella.

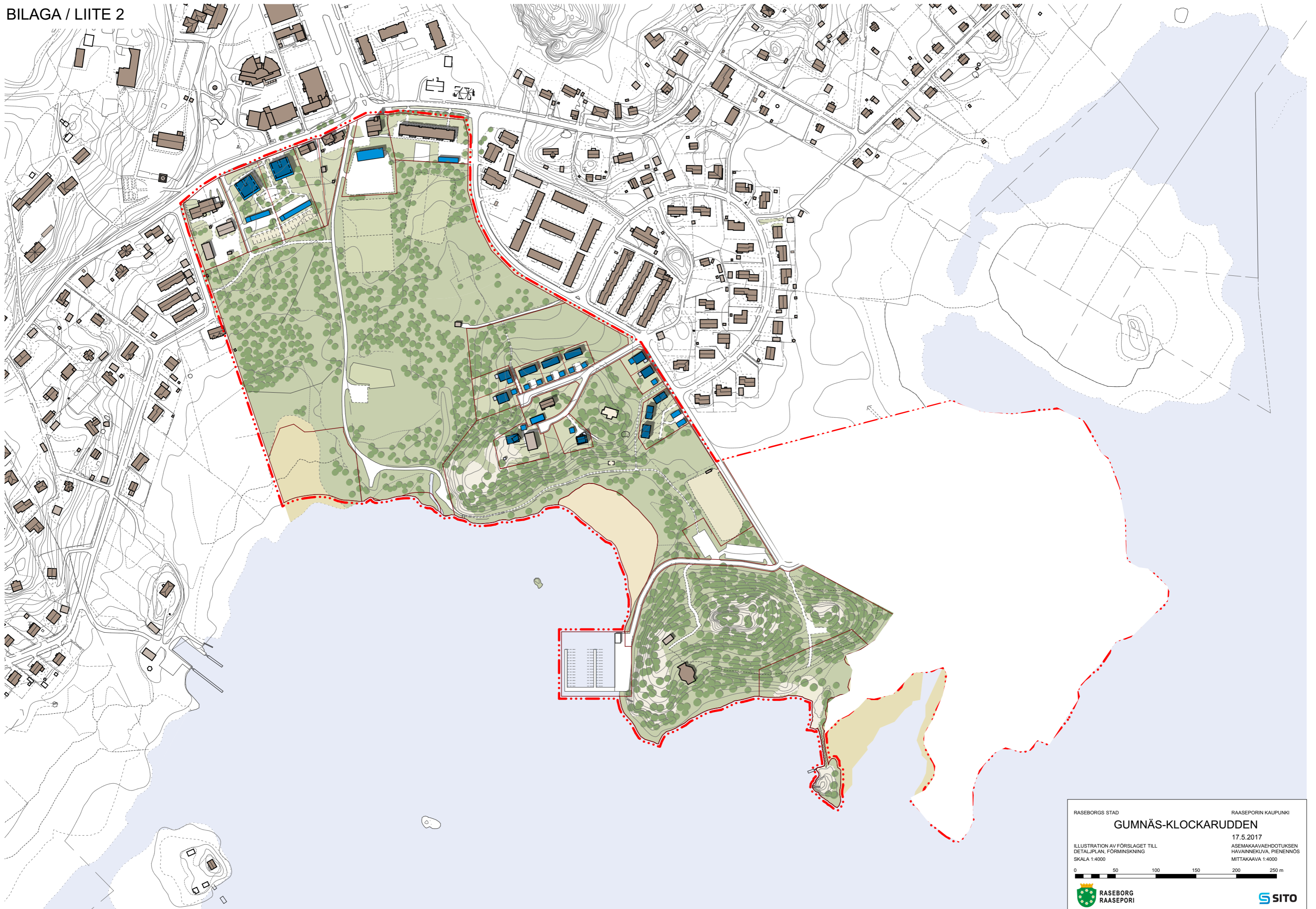
Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tapeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaisten kellaritilojen ja maalämpökaivojen rakentaminen on kielletty. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaisten öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä alueella.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 19.6.2017, § 82 i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 19.6.2017, §:n 82 tekemän päätöksen mukainen.



På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

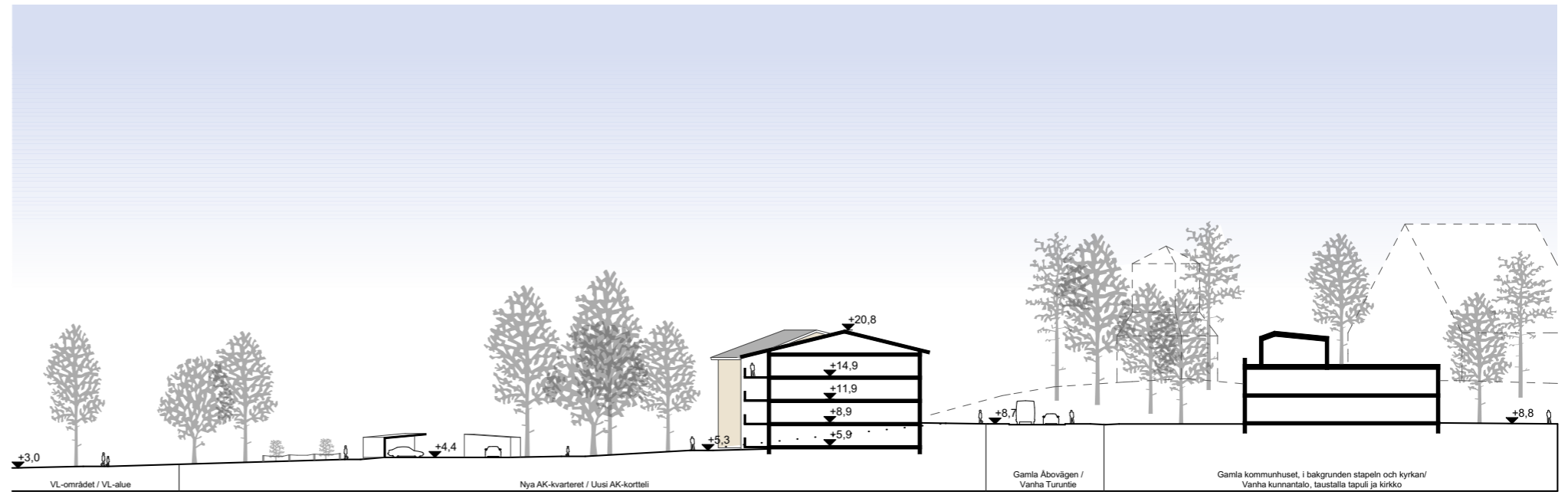
Behandling/Käsittely		Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT		17-17	19.6.2017 §82	
STDS / KH		17-17	12.6.2017 §283	
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		13-17	31.5.2017 §65	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		20-16	16.5-22.6.2016	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus (SITO)		8-16	20.4.2016	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		35-14	1-19.12.2014 och /ja 7-19.1.2015	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus (SITO)		23-14	12.11.2014	
Offentligen framlagd, idéplan / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelma			14.1-15.2.2013	
STN, beredningsmaterial, idéplan / YKL, valmistelumateriaali, ideasuunnitelma			16.11.2012	
		GUMNÄS-KLOCKARUDDEN FÖRSLAG/EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		 stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 5.6.2017	
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		samt:287/2009	7602	24-17



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI
GUMNÄS-KLOCKARUDDEN
17.5.2017
ILLUSTRATION AV FÖRSLAGET TILL ASEMÄKAÄVAEHDOTUKSEN
DETALJPLAN, FÖRMINSKNING HAVAINNEKUVA, PIENENNÖS
SKALA 1:4000 MITTAKAAVA 1:4000

0 50 100 150 200 250 m

 RASEBORG
RAASEPORI 

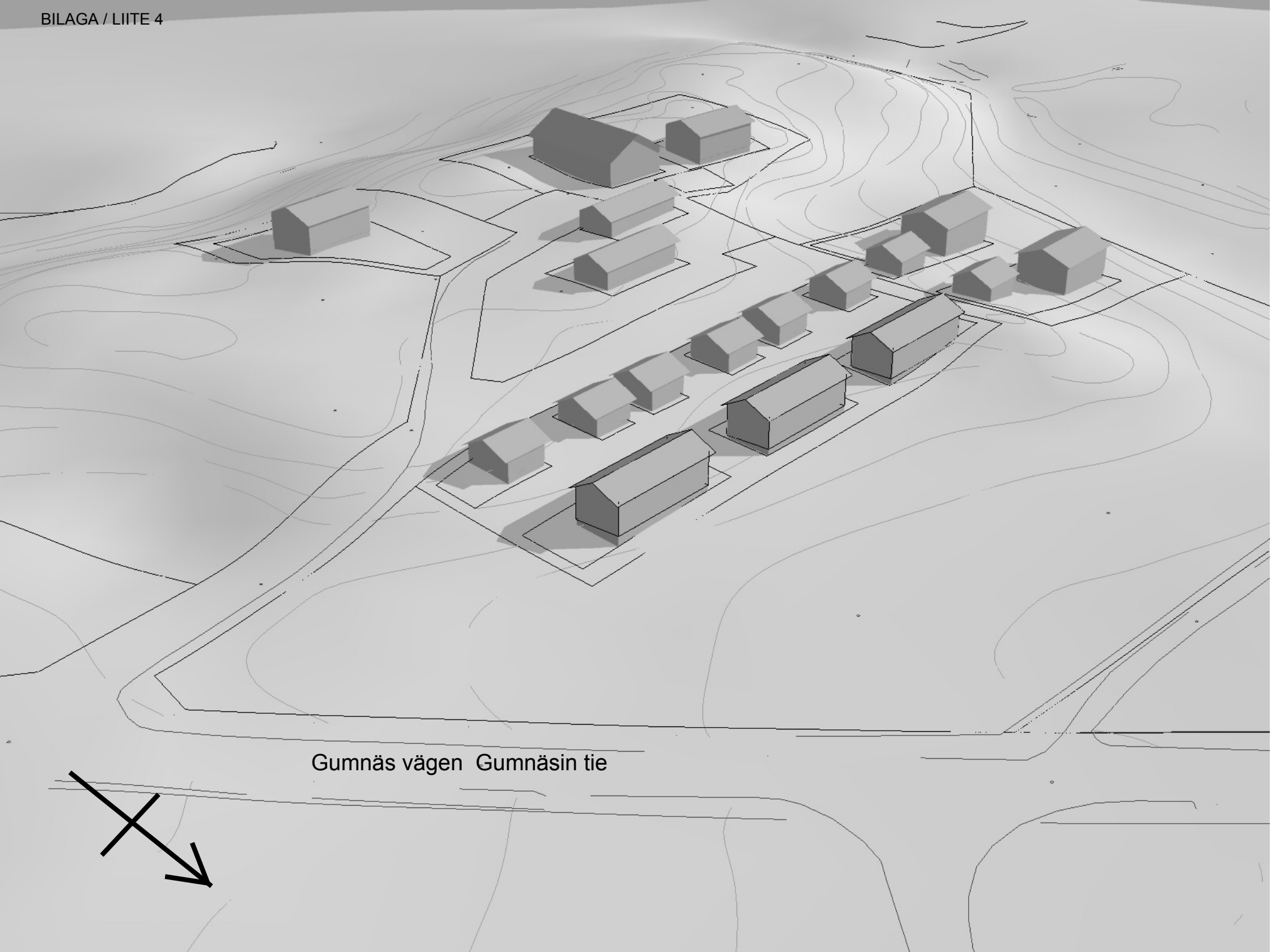


SEKTION/LEIKKAUS A-A

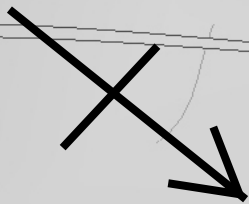


SEKTION LÄNGS GAMLA ÅBOVÄGEN / LEIKATTU PITKIN VANHAA TURUNTJETÄ

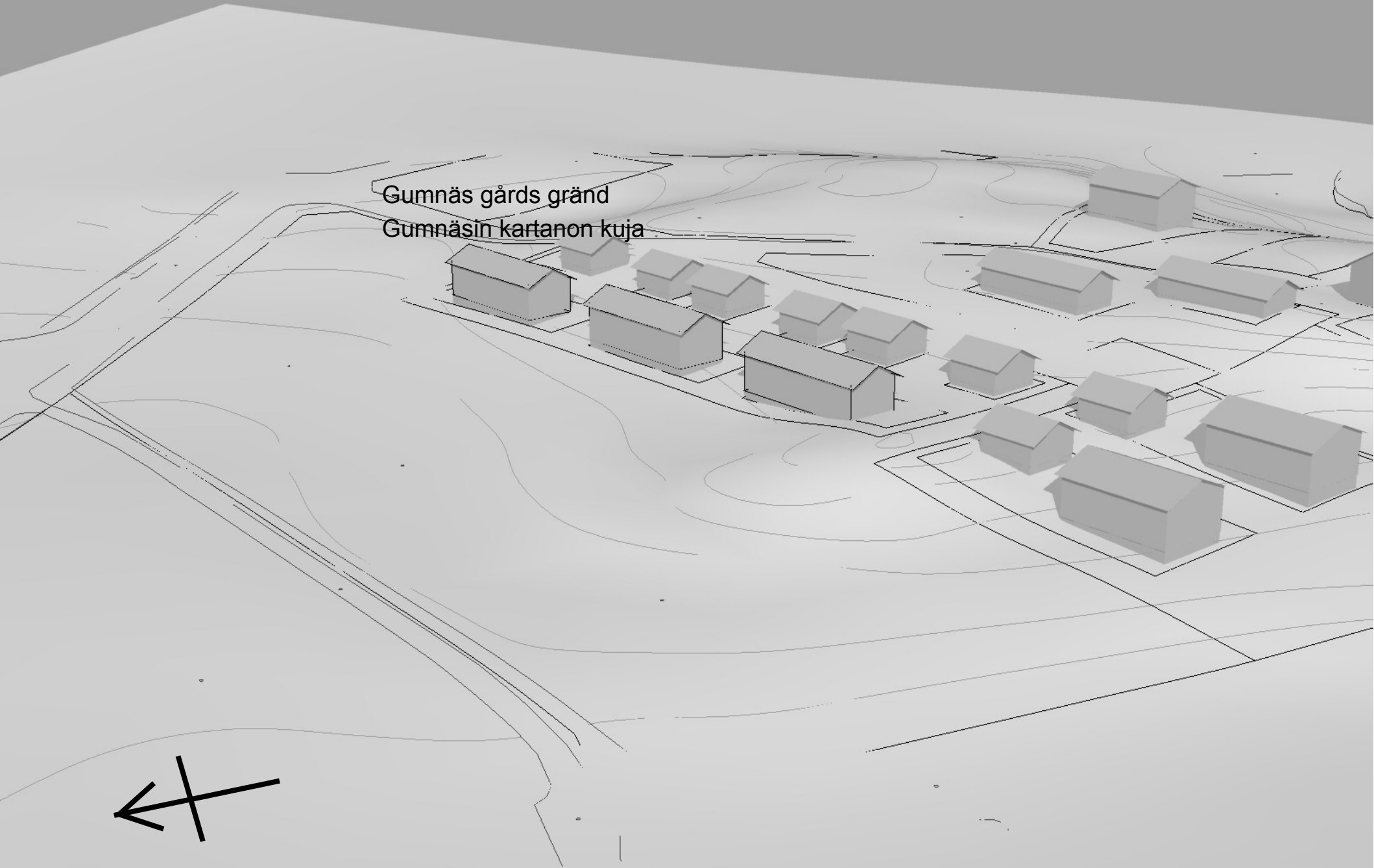
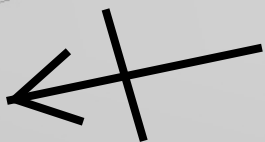
SEKTION/LEIKKAUS B-B



Gumnäs vägen Gumnäsin tie

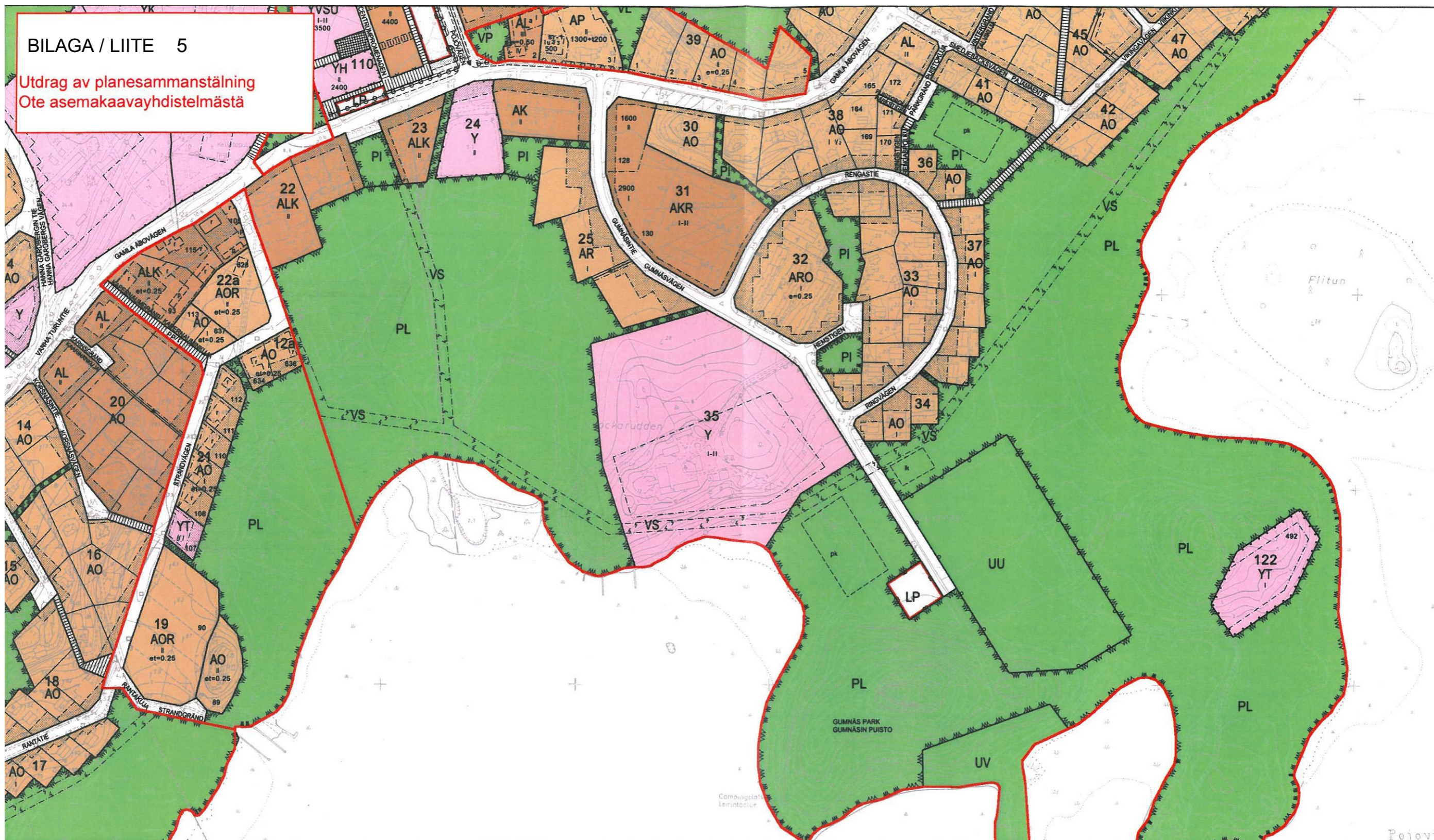


Gumnäs gårds gränd
Gumnäs in kartanon kuja



BILAGA / LIITE 5

Utdrag av planesammanställning
Ote asemakaavayhdistelmästä



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	22.05.2017
Kaavan nimi	Gumnäs-Klockarudden		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	26.03.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7602
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	29,8992	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	29,8992

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	29,8992	100,0	13748	0,05		7568
A yhteensä	3,5762	12,0	10058	0,28		6918
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5268	1,8	1500	0,28		500
C yhteensä						
K yhteensä	0,5392	1,8	1400	0,26		0
T yhteensä						
V yhteensä	18,7258	62,6	640	0,00		0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2093	7,4	150	0,01		150
E yhteensä						
S yhteensä	0,8914	3,0				
M yhteensä	1,0289	3,4				
W yhteensä	2,4016	8,0				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		0		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	2740		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	29,8992	100,0	13748	0,05		7568
A yhteensä	3,5762	12,0	10058	0,28		6918
AK	1,5518	43,4	4720	0,30		3120
AP	0,2760	7,7	828	0,30		828
AO	1,0677	29,9	3190	0,30		2770
AL	0,6807	19,0	1320	0,19		200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5268	1,8	1500	0,28		500
Y	0,5268	100,0	1500	0,28		500
C yhteensä						
K yhteensä	0,5392	1,8	1400	0,26		0
KTY	0,5392	100,0	1400	0,26		0
T yhteensä						
V yhteensä	18,7258	62,6	640	0,00		0
VL	17,8109	95,1	610	0,00		0
VV	0,9149	4,9	30	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	2,2093	7,4	150	0,01		150
Kadut	0,7730	35,0				
LV	0,7320	33,1	150	0,02		150
LP	0,7043	31,9				
E yhteensä						
S yhteensä	0,8914	3,0				
SL	0,8914	100,0				
M yhteensä	1,0289	3,4				
MA	1,0289	100,0				
W yhteensä	2,4016	8,0				
W	2,4016	100,0				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		0		
ma	0,0000		0		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	6	2740		
Asemakaava	6	2740		