



Asemakaavan selostus

20.11.2014

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 ja 4:1, sekä yhteisiä vesialueita 876-8-1 ja 876-7-1.

Asemakaavan muutos koskee Gumnäsin alueen voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 22–25, 35 sekä 122.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 22, 24, 25, 35, 300–305, katualueet, yleinen pysäköintialue, lähivirkistysalueet, maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, uimaranta-alue ja venesatama.

Laatija, konsultti Sito Oy, arkkitehti Pekka Vehniäinen
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
puh.: 020 747 6596
sähköposti: pekka.vehniainen@sito.fi

Vastuuhenkilö, kunta Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh.: 019 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

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 toimii asemakaavan valmisteluaineistona
Yhdyskuntatekninen lautakunta, 16.11.2012
Asemakaavaehdotus

Kaavoituslautakunta, 12.11.2014 § 145
Asemakaavaehdotus
Kaavoituslautakunta, 20.4.2016 §
Kaupunginhallitus, Kaupunginvaltuusto

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, Pohjan kirkonkylän tuntumassa. Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Vanha Turuntie ja kuntakeskus liikerakennuksineen, idässä kyläraja Gumnäsin ja Borgbyn välillä, lännessä Rantatie ja sen suuntaisesti kohti rantaa vedetty linja ja etelässä Pohjanpitäjänlahti. Kaava-alueen pinta-ala on noin 42,3 ha, josta maa-alaa on noin 38,4 ha.



1.2 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 ja määrittellään Gumnäsin tilan ja entisen puhdistamon alueen käyttötarkoitukset. Samalla tarkistetaan jo rakennettujen kortteleiden asemakaavat ja niiden määräykset. Kaavaa tehtäessä on tutkittu myös pienvenesataman sijoittamista alueelle sekä hulevesien luonnonmukaista hallintaa.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT.....	3
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaavan sisältö.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1	Osalliset.....	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1	Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2	Prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot ja niiden vertailu.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Työpaikat ja palvelut	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.3.1.	Korttelialueet.....	19
5.3.2.	Muut alueet.....	21
5.4	Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1	Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen	25
5.4.2	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	25
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	27
5.4.4	Liikennevaikutukset.....	27
5.4.5	Vaikutukset kauppaan.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	28
5.7	Nimistö.....	28
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteutuksessa huomioitavaa	29
6.3	Toteutuksen ajoitus.....	29
6.4	Toteutuksen seuranta	29

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotuksen kartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavaehdotuksen havainnekuva
3. Alueleikkaus ja aluejulkisivu
4. Poistuva asemakaava
5. Asemakaavaehdotuksen seurantalomake

1.5 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
- 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-arvon tarveharkinta, 9.3.2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1 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.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.201x.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.x.201x.

2.2 Asemakaavan sisältö

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

Gumnäsin tilan mäkialueelle muodostuu viisi korttelia, joille on osoitettu 8 uutta erillispientalotonttia, yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti ja yksi asuinpienalojen tontti. Tilamäen luoteislaidalle on osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue.

Entisen puhdistamon alueelle muodostuu kaksi erillispientalojen korttelia, joissa on yhteensä 8 erillispientalotonttia sekä yleinen pysäköintialue matonpesupaikkoineen ja Gumnäsin itäiselle niemelle erillispientalojen kortteli, jossa on yhteensä neljä erillispientalotonttia.

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 neljä 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 5920 k-m² ja uuden rakennusoikeuden määrä on 12929 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta asemakaava-alueella on 18212 k-m². Tästä asuinrakennusoikeutta on 11682 k-m², liiketilojen ja yleisten rakennusten rakennusoikeutta 3190 k-m² ja talousrakennusten, autosuojien ja teknisten rakennusten rakennusoikeutta 3340 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 21 kpl, joista tontteja uusille rakennuksille on 20 kpl.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Pohjan kirkonkylässä, Vanhan Turuntien varrella, Gumnäsintien ja Rantatien välissä sekä Gumnäsin niemessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 42,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Gumnäsin niemen ja Flitunin väliin jäävällä ranta-alueella on vaateliasta lajistoa kasvava ruovikko, joka on luontoinventoinnissa todettu maakunnallisesti arvokkaaksi. Puhdistamon pohjoispuolella sijaitsevalla mäellä on todettu olevan asuttu mäyrän pesäluolasto. Puhdistamon ja Gumnäsin niemen eteläkärjen väliin jäävällä alueella on kuusikkoa, tervalepikköä ja suurruohoniittyä, jotka myös on todettu paikallisesti arvokkaiksi (Vuorinen 2013).

Kaava-alue on maasto-olosuhteiltaan pääosin matalaa, josta korkeampina alueina erottuvat Gumnäsin tilan ympäristö, tanssilavan ympäristö ja puhdistamon pohjoispuolella sijaitseva mäki. Myös Gumnäsin itäisimmän niemen alue on muutamia metrejä keskimääräistä ylempänä. 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 mäen rinteillä on myös istutettua kasvillisuutta. Gumnäsin niemen alue on varttunutta mänty- ja kuusimetsää.

3.1.3 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.

Gumnäsin niemessä on Pohjan kunnan vanha jätevedenpuhdistamorakennus, joka ei ole enää toiminnassa (toiminta päättynyt 2007 ja rakennus on tarkoitus purkaa).

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 iskelmäkilpailuja. Tanssilava ja sen ympäristö on toiminut myös festivaalialueena jo useana vuonna peräkkäin.

Entisen puhdistamon vieressä on Pohjan kirkonkylän matonpesupaikka.

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 Naantalin 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 pintapoiminnassa 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)

Katuverkotot, 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 kunnallistekniikoinen rakennetaan ennen korttelien rakentamista toteutumista. Gumnänsentie rakennetaan asfalttipintaiseksi ja sen varteen tehdään kevyen liikenteen väylä.

Alueen rakennukset on kytketty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueella sijaitsee myös kunnan jätevedenpumppaamo. 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 sekä erillinen alue, jolla on toiminut jäteveden puhdistamo. Ympäristötutkimuksen (Ruohonen, 2010) mukaan alueiden maaperässä havaittiin vain lievästi taustatasosta kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kahdessa kaatopaikka-alueen maanäytteessä ylittyi lievästi arseenin kynnysarvopitoisuus. Puhdistamoalueen maaperässä ei havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuksessa kaatopaikan ympäristövaikutukset arvioitiin vähäisiksi.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavat ja asemakaavat

- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava vahvistettu 30.10.2014
- Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:
 - rakennuskaava 421, vahvistettu 12.4.1969
 - asemakaava 429, vahvistettu 9.12.1981

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-aluetta.

Kulttuurimaisema-alueen inventointeja päivitetään parhaillaan. Aluetta koskeva uusi rajaus, 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

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

4.2 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)

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 15.6.2008.

4.3.3 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 asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

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

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa (MRL 66 § ja MRA 18 §) mukainen viranomaisneuvottelu. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.10.2009. Muita neuvotteluita tullaan järjestämään tarpeen mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 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.

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

4.4.2 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.

Kun pienvenesataman sijainti saatiin täsmennettyä kaavassa, laadittiin kaava-alueelle Natura-arvion tarveharkinta, jonka yhteenvedossa todetaan ettei kaavan mukaisesta maankäytöstä aiheudu merkittävää haittaa Natura-perusteena olevalle kasvi- tai eläinlajistolle.

Kaavaprosessin aikana valmistui myös luontoinventoinnin tarkennus, jossa todettiin kaava-alueelta useita paikallisesti arvokkaita luontoarvoja ja -kohteita, sekä yksi maakunnallisesti arvokas ruovikko kaava-alueen itärannalta. Ruovikko on merkitty kaavakartalle suojelumerkinnällä.

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.

4.5 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.

Ideasuunnitelman tonttikaavio, vaihtoehto 1



Ideasuunnitelman tonttikaavio, vaihtoehto 2



Vaihtoehto 1 havainnekuva



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 osaluueita kehittämien.

Suurimpina muutoksina ideasuunnitelmaan verrattuna asemakaavaehdotuksessa on alueen kokonaisrakennusoikeutta ja rakennusten lukumäärää vähennetty selvästi mm. maisemallisista ja kulttuurihistoriallisista syistä sekä heikosta maaperästä ja tulvariskistä johtuen. Katuverkko on samalla supistunut: mm. Gumnäsintien ja Rantatien yhdistävästä kadusta on luovuttu, koska myös sen varren kortteleista on luovuttu. Ideasuunnitelmassa esitetty pienvenesatama on siirretty entisen puhdistamon viereen eikä sen yhteyteen ole enää esitetty ravintolaa.

Kaava-alue on lisäksi pienennetty jättämällä ideasuunnitelman läntisin osa asemakaavan ulkopuolelle. Kaava-alueen pienentäminen johtuu siitä, että kyseiselle alueelle ei esitetty ideasuunnitelmassa muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Gumnäs–Klockaruddenin asemakaava-alueelle esitetään uusia erillispientalokortteleita, joille tulee yhteensä n. 21 erillispientalotonttia. Vanhan Turuntien varteen esitetään kahta pientä kerrostaloa omille tonteilleen. Gumnäsintien 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 neljä ja Gumnäsintietä kunnostetaan.

5.1.1 Mitoitus

Uudelle asuntorakentamiselle rakennusoikeutta on asemakaavassa osoitettu 8742 k-m². Olemassaoleva (2940k-m²) ja uudet rakentamisalueet yhteensä asemakaava-alueella tulee olemaan asuntorakentamista 11682 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 26138 m². Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa lukuunottamatta Gumnäsin niemen erillispientalotontteja, joille saa rakentaa yhden kerroksen. Tonttitehokkuudet vaihtelevet kortteleittain välillä $e=0.15-0.25$.

Lähivirkistysalueiden (VL-1, VL-2 ja VL-3) pinta-ala on noin 248641 m², uimaranta-alueen (VV) noin 9150 m² sekä maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden (MA) 31086 m².

Venesatama-alueen pinta-ala on noin 6811 m². Yleisen pysäköintialueen pinta-ala on noin 6070 m². Katualueen pinta-ala on noin 13345 m².

Väestömäärä

Kaava-alueella tulee olemaan yhteensä noin 234 asukasta, joista uusien asuinkortteleiden osuus on noin 175 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 kerrosneliometriä 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 51 autopaikkaa. LP-alue palvelee sataman ja viereisen urheilun alueen käyttäjiä. Gumnäsin vanhan puhdistamon tilalle on osoitettu toinen yleinen pysäköintialue (LP), jolla on noin 7 paikkaa. Se palvelee viereisiä asuinkortteleita sekä Gumnäsin itäisen

niemen virkistyskäyttäjiä. Alueella on lisäksi yleisiä autopaikkoja mm. Gumnäsin juhlapaikalla ja koirapuiston vieressä.

5.1.2 Työpaikat ja palvelut

Vanhan Turuntien varrelle kaavoitettuihin kumpaankin kahteen uuteen asuinkerrostaloon on osoitettu mahdollisuus 100 k-m²:n kokoiseen liike-, toimisto- tai palvelutiloilta 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 korttelien 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.

5.2 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 asuinkorttelien 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 rakenteellisin ja muin toimenpitein mahdollisimman suuressa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta ja imeyttää vedet maaperään.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. 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-alueita Vanhaa Turuntietä vasten ja samalla rajaavat katualuetta. Rakennukset sijoittuvat rinteeseen siten, että ne näyttäytyvät 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 avoipaikkoina ja katoksissa korttelialueen sisällä puistoaluetta vasten.

Voimassa olevan asemakaavan liike- ja asuinkerrostalojen 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 tiilineton. Neton 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.

Entisen puhdistamon alueelle muodostetaan kaksi uutta erillispientalojen (AO) korttelia. Kortteleiden väliin jäävä mäki jätetään osaksi lähivirkistysaluetta.

Gumnäsin itäisen niemen itäreunalle muodostetaan erillispientalojen korttelialue (AO), jonka tonteilla rakentaminen pyritään ohjaamaan kadunvarteen.

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 asuinkerrostalojen 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.

5.3.2. Muut alueet

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

Lähivirkistysalue pienenee hiukan kaava-alueen pohjoisimmassa osassa uuden kerrostalokorttelin myötä, entisen puhdistamon alueella, sekä 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 ja Gumnäsin itäisen niemen eteläisin kärki säilyvät ennallaan. Myös koirapuiston ja tanssilavan alueen toiminnot pysyvät nykyisellään. Lähivirkistysalueille on osoitettu kohde- ja osa-aluemerkintöjä oleville ja uusille pumppaamoille ja muuntamoille.

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 50 pysäköintipaikalle.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA)

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

Toinen maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi merkitty alue on pelto Gumnäsintien pohjoispuolella, Rengastien ja entisen puhdistamon välissä. Alue näkyy peltoalueena viimeistään 1900-luvun kartoissa. Kyseiselle alueelle voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu leirintäaluemerkintä (UU) poistetaan.

Katualueet ja pysäköintialueet (LP)

Gumnäsintietä parannetaan ja jatketaan paikallisena kokoojakatuna (ajorata sekä ajoradan vieressä oleva kevyen liikenteen väylä) Gumnäsin juhlapaikan tuntumaan ja tämän jälkeen tien linjaus muuttuu hieman pohjoisemmaksi ja kevyenliikenteen väylä erkane kadusta, kulkien vanhassa tienpohjassa. Entisen puhdistamon kohdalta katu haarautuu ja jatkuu tonttikatuna Gumnäsin niemelle. Vanhan Turuntien ja venesataman välisellä matkalla kokoojakatu noudattaa nykyistä katulinjausta. Katualuetta ei levennetä Gumnäsintien itäpuolisten korttelien puolelle.

Puhdistamon kohdalle kadun varteen osoitetaan yleinen pysäköintialue palvelemaan virkistysalueiden käyttäjiä sekä asukkaita. LP-alueelle on varattu alue uudelle jätteenkeräyspisteelle, joka helpottaa etupäässä alueen nykyisten ja uusien, pientaloissa sijaitsevien kotitalouksien jätehuoltoa. Jätteenkeräyspisteessä

voi olla keräysastiat esim. paperille, kartongille, biojätteelle, metallille, lasille ja pienikokoiselle ongelmajätteelle.

Tanssilavalle vievän tien varressa sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi ja sen viereen toteutunut pieni pysäköintialue merkitään kaavassa lähivirkistysalueen sisäiseksi pysäköintialueeksi. Myös uimarannan yhteydessä oleva pieni pysäköintialue säilyy nykyisellään ja merkitään kaavaan lähivirkistysalueen sisäiseksi pysäköintialueeksi.

Uusia tonttikatuja haarautuu yksi Gumnäsintieltä Gumnäsin tilan kortteleihin, uuteen pienvenesatamaan, sekä yksi Gumnäsin itäiseen niemeen.

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 saavesi-alueeksi kaavoitetuista alueista on merkitty lähivirkistysalueeksi. Vanhan puhdistamon tuntumassa sijaitsevalle ruovikkoalue on kaavassa saanut SL-merkinnän, arvokkaiden luontokohteiden takia.

5.4 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 taa-jamakeskuksen palveluista. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavan kautta tiivistetään olemassa-olevaa 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 ulkoilumahdollisuudet.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	<p>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.</p> <p>Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Uudet korttelit liitetään vesihuoltoverkkoon. Kaavassa osoitetun kierrätyspisteen avulla parannetaan alueen asukkaiden mahdollisuuksia kierrättää kotitalousjätteitä.</p>
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 erityisillä 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 säilyy nykyisellään, joten lievästi kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien

	<p>sien osalta kaava ei aiheuta muutoksia. Entisen puhdistamorakennuksen maaperässä ei PIMA-tutkimuksessa havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.</p>
<p>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä</p>	<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>Entisen puhdistamorakennuksen purkaminen parantaa maiseman laatua.</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 maisemapeltoalueita.</p> <p>Rakentaminen ohjataan kohtuulliselle etäisyydelle rannasta, jotta vaikutuksia Natura 2000 -alueelle ja rantaruovikoihin ei olisi.</p> <p>Pohjanpitäjänlahden luonnonsuojelualueelle ei esitetä kaavassa muutoksia.</p> <p>Maakunnallisesti arvokas ranta-alue Gumnäsin niemen ja Flitunin välissä säilyy nykyisellään ja saa lisäksi kaavassa suojelumerkinnän.</p> <p>Paikallisesti arvokkaat luontoalueet säilyvät pääosin nykyisellään ja ne ovat kaavassa lähivirkistysalueella. Alueiden rakenteen, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen on ohjattu kaavamääräyksillä.</p> <p>Vain pieni osa paikallisesti arvokkaista luontoalueista muuttuu kaavan myötä. Kaavan myötä rakentamista on esitetty Vanhan Turuntien eteläpuolella sijaitsevan luonnonlaidunalueen pohjoisosaan (missä sijaitsevan viemärikaivon on todettu ajoittain vuotaneen), Gumnäsin talon pihapiiriin</p>

	<p>sekä sen eteläpuolella sijaitsevalle metsittyneelle puistoalueelle. Osa jalopuualueesta on kaavassa merkitty puistoalueeksi.</p> <p>Lepakkojen päiväpiiloja todettiin Gumnäsin tilan tiilinavetassa, varastorakennuksessa ja tanssilavalla. Näistä rakennuksista kaavassa suojeltavaksi on suositeltu tiilinavetta ja tanssilavaa.</p> <p>Virkistysalueena paikallisesti tärkeänä pidetylle alueelle sijoittuva rakentaminen on hillittyä ja rajoittuu niemen itäpuolelle, jotta niemen eteläkärkeen suuntautuva ulkoilu ja retkeily eivät häiriintyisi ja niemenkärki koettaisiin edelleen julkiseksi alueeksi.</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>

5.4.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen

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

5.4.2 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 profiiliin kohottamiseen sekä pihapiirien kunnostamiseen.

Entisen puhdistamorakennuksen purkaminen parantaa maiseman laatua.

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 näkymien säilyttäminen kirkon suunnalta Pohjanpitäjänlahdelle on tutkittu alueleikkaus- ja aluejulkisivupiirustuksissa Vanhan Turuntien kohdalta. Näkymien vuoksi kyseiset asuin-kerrostalot tulee toteuttaa pohjamuodoltaan neliömäisinä ja siten, että ne rajaavat Vanhan Turuntien katutilaa olevien rakennusten linjassa. Lähivirkistysalueille on lisäksi merkittävä 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 herkimmillä 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 jatkaminen venesatamaan saakka, sekä kevyen liikenteen raitin erottaminen ajoradasta muuttavat Gumnäsintien luonteen katumaisemmaksi.

Gumnäs–Klockaruddenin kaava-alue sivuaa Natura 2000 -aluetta sekä itäpuolellaan maakunnallisesti arvokasta rantaruovikkoa. Kaavassa ei ole esitetty entisen puhdistamon pohjoispuoliseen kortteliin omarantaisia tontteja, vaan rakentamisen ja tonttien väliin on jätetty lähivirkistysalueena säilytettävä kaistale. Rakentamisalueiden keskittämällä kadunvarteen pyritään toisaalta rajaamaan katutilaa, mutta myös pitämään rakentaminen kohtuullisella etäisyydellä rannasta.

Puhdistamon pohjoispuolella sijaitsevalla mäellä on todettu olevan asuttu mäyrän pesäluolasto. Alue jätetään kaavassa osaksi lähivirkistysaluetta ja ohjataan kaavamääräyksellä metsäiseksi ja puustoiseksi alueeksi.

Gumnäsin itäiselle niemelle kaavoitettu erillispientalojen korttelialue lohkaisee kapean siivun paikallisesti arvokkaaksi todetuilta kuusikko- ja tervalepikköalueelta, jotka on todettu tärkeiksi lepakkojen saalistusalueiksi. Kortteli sijoittuu pääosin arvokkaiden alueiden eteläpuolelle. Kortteliin johtava katu kulkee arvokkaan luontoalueen läpi ja muuttaa alueen luonnetta rakennetummaksi. Kaavamääräyksillä ohjataan kuitenkin säilyttämään alue puustoisena. Tonttien ollessa omarantaisia ja ulottuessaan osittain vesialueelle, sijaitsee kortteli myös osittain Natura-2000 alueella.

Selvityksessä vaikutuksista Natura-arvoihin on todettu, ettei kaavan mukaisella maankäytöllä ole merkittävää haittaa Natura-perusteena olevalle kasvi- tai eläinlajistolle. Natura-perusteena olevan kasvilajin tähtimukulaparran esiintymä sijaitsee n. 300 metrin päässä korttelista, eikä korttelin 305 käytöllä olisi siten vaikutuksia esiintymään. Korttelin läheisyydessä sijaitseva keväinen sula-alue on myös tärkeä ruokailevalle ja levähtävälle linnustolle. Tämä sula-alue ulottuu lähimmillään noin 200 metrin etäisyydelle korttelista 305, joka on Natura-arviossa todettu olevan riittävä etäisyys, jotta korttelin kielteiset vaikutukset suojelun perusteena olevalle linnustolle ovat vähäisiä tai kohtalaisia.

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 päiväntuntipaikkojen säilyttämiseen ohjataan kaavamääräyksillä.

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

Virkistysalueena paikallisesti tärkeänä pidetylle alueelle (Gumnäsin itäisen niemen kärki) sijoittuva rakentaminen on rajoitettu yhteen kerrokseen. Lisäksi kortteli on sijoitettu niemen itäpuolelle, jolloin niemen kärkeen suuntautuva ulkoilu ja retkeily voi edelleen jatkua ja niemen luonne säilyy julkisena. Lisäksi niemestä avautuva näkymä Pohjanpitäjänlahtea pitkin säilyy ennallaan.

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

Pienvenesatama on sijoitettu Gumnäsin läntisimmälle niemelle, Gumnäsin juhlapaikan läheisyyteen. Koko kaava-alue rajautuu rannoiltaan Natura- 2000 alueeseen, ja siksi venesatama ulottuu myös tälle alueelle. Pienvenesataman vaikutuksista Natura-2000 arvoihin on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan kaavassa esitetty venesataman ala on niin pieni, että kokonaisuutta katsottaessa luontotyyppien ekologinen rakenne ja toiminta säilyvät elinkelpoisina venesatamasta huolimatta. Venesatama lisää myös liikennettä vesialueella. Satama on kuitenkin sijoitettu syvimpään kohtaan ja mahdollisimman kauas Natura-perusteena olevista tähtimukulaparran esiintymistä, jolloin sen liikenteelliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Lisäksi olemassa olevan yksityisen pienvenesataman vilkasliikenteinen tuloväylä kulkee lähempänä pesivälle linnustolle tärkeää Grundetin saarta kuin kaavaan sijoitetun uuden pienvenesataman arvioitu tuloväylä.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen itäosa on ennestään rakentamatonta. Gumnäsin itäiselle niemelle sijoitettu asuin-kortteli muuttaa kyläläisten ja lintuharrastajien keskuudessa suosittua ulkoilualueetta rakennetumpaan suuntaan, mutta toisaalta parantaa niemen saavutettavuutta.

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

5.4.4 Liikennevaikutukset

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

5.4.5 Vaikutukset kauppaan

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Raaseporin nimistötoimikunta antaa lausunnon kaavaehdotukseen laadituista uusista kadunnimistä ehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kaavassa annetaan neljä uutta kadunnimeä. Lisäksi nimen saavat virkistysalue, jossa sijaitsee tanssilava ja kevyenliikenteenreitti, joka kulkee Pohjan keskustasta koirapuiston ohi, meren rantaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 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).

Asuinrakentamisen korkeusasemiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten lattiakoron on oltava vähintään +3,0. Liiallisia täyttöjä ja maastonleikkauksia tulee välttää. Tonttien rajoilla maanpinnan korkeus on sovitettava ympäristöön, tarvittavat luiskaukset on toteutettava tontin puolella. Rakennusluvan ehtona on vaadittava selvitys tontin korkeusasemista suhteessa ympäröivään maastoon ja katuihin.

6.3 Toteutuksen ajoitus

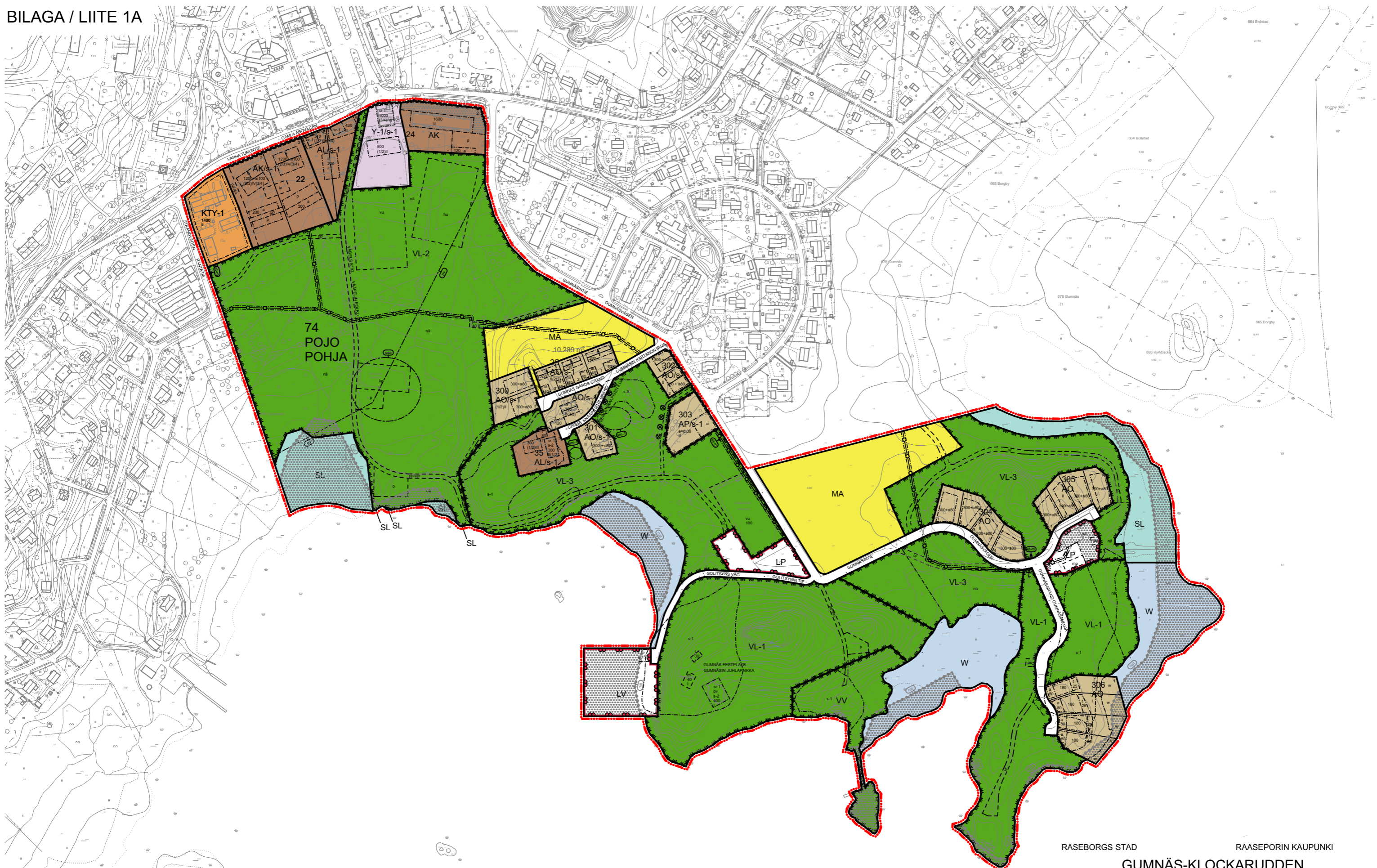
Kaavan korttelien rakentaminen voidaan toteuttaa, kun kunnallistekniset liityntätyöt on tehty ja kadunrakentaminen on suoritettu tarvittavin osin.

6.4 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Espoossa 20.11.2014
Pekka Vehniäinen, Sito Oy

Raaseporissa 29.3.2016
Leena Kankaanpää



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI

GUMNÄS-KLOCKARUDDEN

Stadsdel 74, Pojo.
 Detaljplaneändringen berör kvarteren 22, 23, 24, 25, 35 och 122 samt gatu-, park-, sport- och trafikområden.
 Detaljplaneändring.
 Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 300-306 samt gatu-, rekreations-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla åker- och vattenområden.

74. kaupunginosa, Pohja.
 Asemakaavan muutos koskee kortteille 22, 23, 24, 25, 35 ja 122 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja liikennealueita.
 Asemakaavan muutos.
 Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosassa 74 kortit 22, 24, 25, 35, 300-306 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, maisemallisesti arvokkaita peltomaatusta ja vesialueita.



RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

GUMNÄS-KLOCKARUDDEN

Stadsdel 74, Pojo.

Detaljplaneändringen berör kvarteret 22, 23, 24, 25, 35 och 122 samt gatu-, park-, sport- och trafikområden.

Detaljplaneändring.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 35, 300-306 samt gatu-, rekreations-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla åker- och vattenområden.

74. kaupunginosa, Pohja.

Asemakaavan muutos koskee kortteita 22, 23, 24, 25, 35 ja 122 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosassa 74 korttelit 22, 24, 25, 35, 300-306 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, maisemallisesti arvokkaita peltoalueita ja vesialueita.



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.



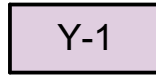
Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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



Yleisten rakennusten korttelialue. Rakennukseen saa liittää tornin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Kvartersområde för affärslokaler. På området får byggas kontorsbyggnader och sådana industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter.



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

Närrekreationsområde. På området kan anläggas stignät och smärre byggnader och servicepunkter för rekreation. Kalhygge, marktäkt, terrängutfyllnad och -skärning, ändringar i strandmiljön eller andra åtgärder som äventyrar områdets landskapsvärden är förbjudna.



Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa polkuverkoston sekä virkistyskäyttöön tarkoitettuja vähäisiä rakennuksia ja palvelupisteitä. Avo-hakkuut, maankaivu, maaston täyttö ja -leikkaukset, rantaympäristön muutokset tai muut toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen maisema-arvoja ovat kiellettyjä.

Närrekreationsområde. 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.



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 laidun-alueena.

Närrekreationsområde. Område där närkvarterens boende och rekreation bör tas i beaktande vid åtgärder inom skogsvården



Lähivirkistysalue. Alue, jonka metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee huomioida lähikorttelien asuminen ja virkistyskäyttö.

Simstrand.



Uimaranta.

Båthamn.



Venesatama.

Allmän parkeringsplats.



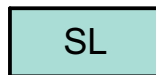
Yleinen pysäköintialue.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



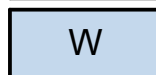
Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena.

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 områdegräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

Byggnadsrätt uttryckt i våningsytas kvadratmeter.

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

Ett bråktal i parentes framför ett romerskt nummer visar en hur stor del av ytan på byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens första våning.

Ett bråktal i parentes efter ett romerskt nummer visar en hur stor del av ytan på byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens översta våning.

Talet visar i kvadratmeter en hur stor del av byggnaden som får användas till affärs-, kontors- och servicelokaler, utöver den angivna våningsytan i kvadratmeter.

Exploateringstalet, d.v.s. våningsytan i förhållande till tomtarealen.

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.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där en ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta för byggnader för fritidstjänster.

Byggnadsyta där en butik av kioskyp får placeras.

Del av tomtens areal som skall bevaras som vattenområde.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

En linje som visar byggnadens åsriktning.

Riktgivande område som reserverats för en pumpstation.

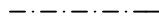
För ledning reserverad del av område.

En områdesdel för avfallshantering och återvinning.

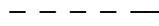
Riktgivande områdesdel för idrott.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

74

Kaupunginosan numero.

POJ

Kaupunginosan nimi.

22

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

GUMNÄ

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

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

(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.

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.

+m100

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloksi.

e=0.20

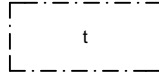
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

/s-1

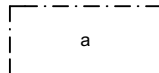
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, jolla rakentamisen mittakaava ja tärkeät näkymät tulee säilyttää. Alueelle tehtävä rakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja maisemaan. Rakennussuunnitelmista tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.



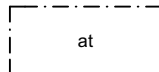
Rakennusala.



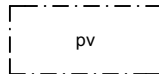
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



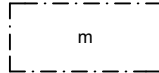
Auton säilytyspaikan rakennusala.



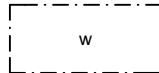
Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



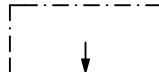
Vapaa-ajan palveluiden rakennusten rakennusala.



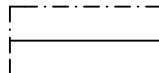
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskiyppisen myymälän.



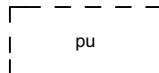
Vesialueena säilytettävä tontin osa.



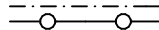
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



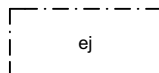
Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



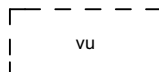
Ohjeellinen pumpaamolle varattu alue.



Johdoille varattu alueen osa.



Jätehuoltoa ja kierrätystä palveleva alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen urheilua palveleva alueen osa.

Riktgivande områdesdel för lek och rekreation.

Landskapsrum som bör behållas huvudsakligen öppet samt passa in i sin omgivning, vilket möjliggör vy över Pojoviken.

Riktgivande områdesdel för fördröjning och behandling av dagvatten.

Riktgivande områdesdel för hundpark.

Riktgivande del av området för mattvätt.

Del av området som skall planteras.

Gata.

Riktgivande del av området för fotgängare och cyklister.

Riktgivande del av området för fotgängare och cyklister som också kan användas som trafikled.

Riktgivande körförbindelse.

Riktgivande förbindelse för servicekörning.

Riktgivande friluftsled.

Parkeringsplats.

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

Del av gatuområdets gräns, var man inte får arrangera fordonsförbindelse.

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

Viktigt grundvattenområde.

Del av område på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad forn lämning. 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.

Eventuellt förorenat markområde. Eventuell förorening av markgrunden bör utvärderas och iståndsättas för att lämpa sig för rekreativ användning.

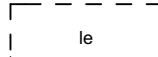
Område som hör till eller förelagits höra till nätverket Natura 2000.

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.

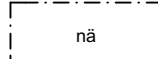
Byggnad som är viktig föröknings- och rastplats för fladdermöss. I området finns enligt NVL 49§ skyddade föröknings- och rastplatser för fladdermöss, vilkas förstörande eller försämrande är förbjudet. Med byggnads renoverings- eller ändringsåtgärder får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats.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

Del av område som bör bevaras trädbevuxet. Vid områdets skogsårdsåtgärder bör områdets särskilda värden beaktas. På området bör man sträva till att bevara som skyddsträdbestand unga skogsalmar 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.

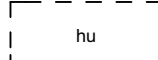
Trädrad som skall bevaras.



Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Maisematila, joka tulee säilyttää pääasiassa avoimena, sulautuen ympäröivään maastoon ja mahdollistaen näkymän Pohjanpitäjänlahdelle.



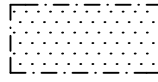
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelemiseen varattu alueen osa.



Sijainniltaan ohjeellinen koirapuistoksi varattu alueen osa.



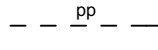
Sijainniltaan ohjeellinen matonpesupaikalle varattu alueen osa.



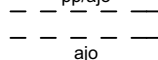
Istutettava alueen osa.



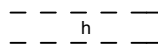
Katu.



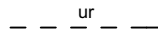
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



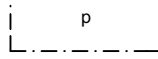
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota saa myös käyttää ajoyhteytenä.



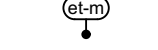
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.



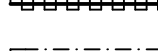
Sijainniltaan ohjeellinen huoltoajoyhteys.



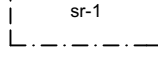
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.



Pysäköimispaikka.



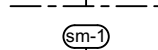
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



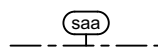
Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista tai kulttuurihistoriallista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



Tärkeä pohjavesialue.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.



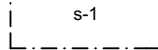
Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tulee arvioida ja kunnostaa virkistyskäyttöön soveltuvaksi.



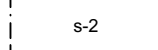
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.



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



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 muutostöimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen lausunto.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alueen 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 työkonereilla.



Säilytettävä puurivi.

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 brädtytor.

I fall 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 byggas två bostäder, av vilkas våningsyta högst hälften kan vara affärsutrymme.

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

I fall byggnader inom AO kvartersområde i kvarteren 304, 305 och 306 placeras på mindre än 4 meters avstånd från tomtgräns mot annan tomt, bör ifrågakvarter fasads fönster vara minst 180 cm ovanför golvnivån.

I kvarter 25, 35, 300, 301 och 302 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 före 1930-talet byggda byggnader med stockstomme. I kvarter 25 bör bostadsbyggnadernas sockelbeklädnad vara natursten. Taket bör vara åstak och takmaterialet falsad plåt.

I kvarter 303 och 304 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara ljus och takfärg mörkgrå.

I kvarter 305 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara mörk och takfärg mörkgrå.

Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats, bör planteras eller på annat sätt sättas i värdt 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.

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 bilplats/bostad.

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

På AO-kvartersområden: 2 bp / bostad.

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

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggande och annan markanvändning på området kan begränsas av miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förorening av grundvatten). Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävningar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner 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 i området.

Inom hela planområdets strandområde bör bevaras en minst 20 meter bred strandskogszon för att trygga fladdermössens fångst- och förflytningsrutiner. Vid skötsel av träbeståndet i zonen bör avståndet mellan träd i sin fulla storlek vara maximalt 15 meter.

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

AL/s-1-korttelialueella korttelissa 22 saa rakentaa kaksi asuntoa, joiden kerrosalasta korkeintaan puolet voi olla liiketilaa.

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

Mikäli rakennus sijoitetaan AO-korttelialueella kortteleissa 304, 305 ja 306 alle 4 metrin etäisyydelle toista tonttia vasten olevasta tontinrajasta, tulee kyseisen julkisivun ikkunoiden olla vähintään 180 cm lattiatason yläpuolella.

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

Korttelissa 25 tulee asuinrakennusten sopia tyyllisesti korttelin 35 tontilla 1 sijaitsevan asuinrakennuksen tyyliin. Asuinrakennuksen tulee olla ennen lukua 1930 rakennettuja hirsirunkoisia rakennuksia. Korttelissa 25 tulee asuinrakennusten sokkelin verhouksen olla luonnonkiveä. Katon tulee olla harjakatto ja kattomateriaalin saumattu pelti.

Kortteleissa 304 ja 305 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla vaalea ja katon värin tumman harmaa.

Korttelissa 306 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla tumma ja katon värin tumman harmaa.

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.

Autopaikkojen vähimmäsmäärät:

AK-korttelialueilla: 1 ap / 80 k-m² tai vähintään 0,8 ap / asunto ja lisäksi vieraspysäköintiä 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. Erityistä 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 tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. 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. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä alueella.

Koko kaava-alueen ranta-alueella tulee säilyttää vähintään 20 metrin levyinen rantametsävyöhyke lepakoiden saalistus- ja kulkureittien turvaamiseksi. Vyöhykkeellä puustoa hoidettaessa tulee täysikokoisten puiden etäisyys toisistaan olla maksimissaan 15 metriä.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse el. -fullmäktige beslut __.__.20__ under __ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen tai -valtuuston pöytäkirjan __.__.20__, __ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	20-16			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	8-16			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		1.12.-19.12.2014 och/ja 7.1.-19.1.2015		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	23-14	12.11.2014		
Offentligen framlagd / Julkisesti nähtävillä		14.1.-15.2.2013		
STN, beredningsmaterial, idéplan / YKL, valmistelumateriaali, ideasuunnitelma		16.11.2012		
 GUMNÄS-KLOCKARUDDEN FÖRSLAG / EHDOTUS				
Konsult/Konsultti 		Daterad/Päiväys 25.4.2016		
stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE				
Beredare/Valmistelija Pekka Vehniäinen	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt Pekka Vehniäinen		saat: 287/2009	7602	20-16





RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI
GUMNÄS-KLOCKARUDDEN
23.3.2016

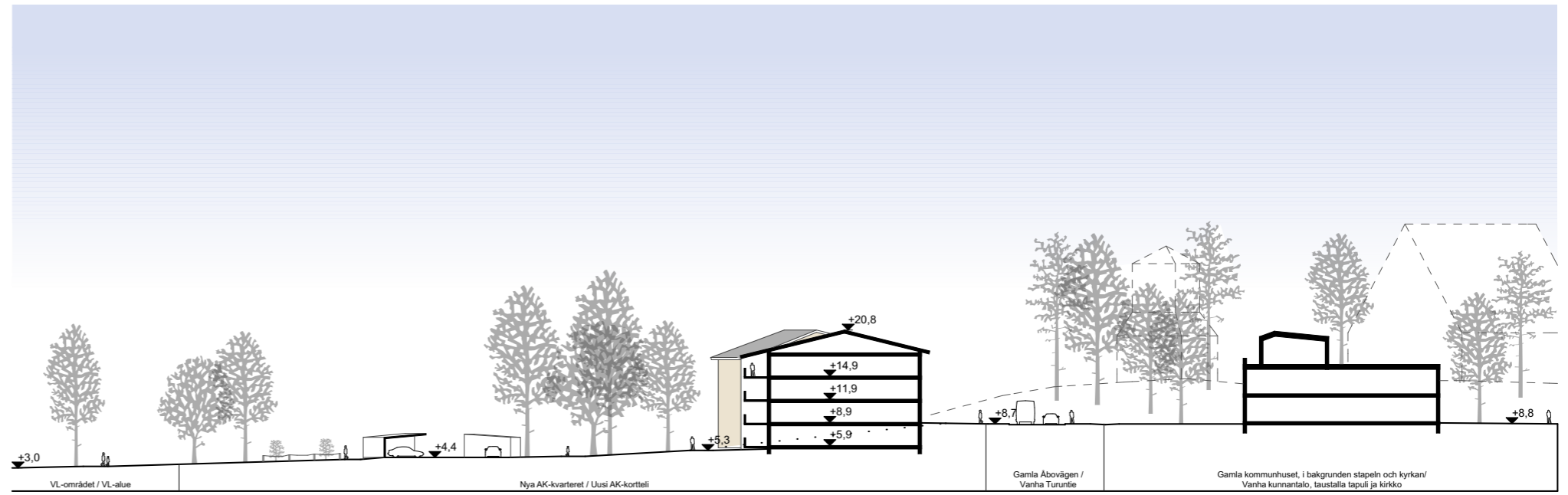
ILLUSTRATION AV FÖRSLAGET TILL
DETALJPLAN, FÖRMINSKNING
SKALA 1:4000

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN
HÄVINNEKUVA, PIENENNÖS
MITTAKAAVA 1:4000

0 50 100 150 200 250 m

 RASEBORG
RAASEPORI

 SITO



SEKTION/LEIKKAUS A-A

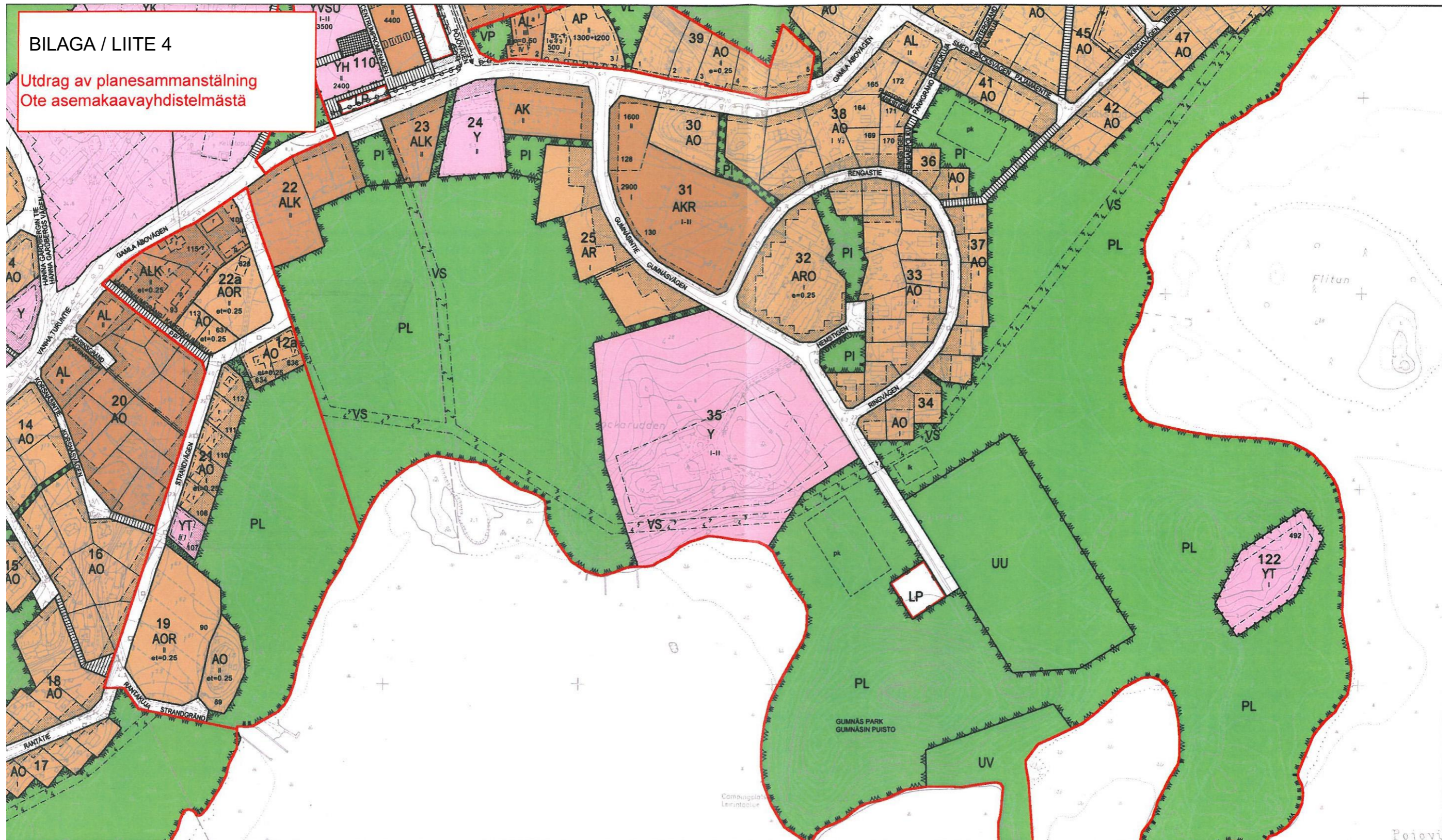


SEKTION LÄNGS GAMLA ÅBOVÄGEN / LEIKATTU PITKIN VANHAA TURUNTIETÄ

SEKTION/LEIKKAUS B-B

BILAGA / LIITE 4

Utdrag av planesammanställning
Ote asemakaavayhdistelmästä



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.04.2016
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]	-42,8300	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	-42,8300

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	42,8304	-100,0	17762	0,04		11742
A yhteensä	5,1202	12,0	14232	0,28		11092
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5268	1,2	1500	0,28		500
C yhteensä						
K yhteensä	0,5392	1,3	1400	0,26		0
T yhteensä						
V yhteensä	25,7790	60,2	480	0,00		0
R yhteensä						
L yhteensä	2,6226	6,1	150	0,01		150
E yhteensä						
S yhteensä	1,9553	4,6				
M yhteensä	3,1086	7,3				
W yhteensä	3,1787	7,4				

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	42,8304	-100,0	17762	0,04		11742
A yhteensä	5,1202	12,0	14232	0,28		11092
AK	1,5518	30,3	4720	0,30		3120
AP	0,2739	5,3	822	0,30		822
AO	2,6138	51,0	7370	0,28		6950
AL	0,6807	13,3	1320	0,19		200
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5268	1,2	1500	0,28		500
Y	0,5268	100,0	1500	0,28		500
C yhteensä						
K yhteensä	0,5392	1,3	1400	0,26		0
KTY	0,5392	100,0	1400	0,26		0
T yhteensä						
V yhteensä	25,7790	60,2	480	0,00		0
VL	24,8641	96,5	480	0,00		0
VV	0,9149	3,5				
R yhteensä						
L yhteensä	2,6226	6,1	150	0,01		150
Kadut	1,3345	50,9				
LV	0,6811	26,0	150	0,02		150
LP	0,6070	23,1				
E yhteensä						
S yhteensä	1,9553	4,6				
SL	1,9553	100,0				
M yhteensä	3,1086	7,3				
MA	3,1086	100,0				
W yhteensä	3,1787	7,4				
W	3,1787	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		