



Asemakaavaluonnoksen selostus

(koskee kaavakarttaa piir.nro 29-18)

1.8.2018 korj. 27.8.2018

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Tammiharju**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 1,2,4 ja 5 sekä kiinteistöä 1:4.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 11. kaupunginosassa korttelit 559, xxx ..., sekä luonnonsuojelu-, lähivirkistys-, autopaikka-, ja katualueita.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7710

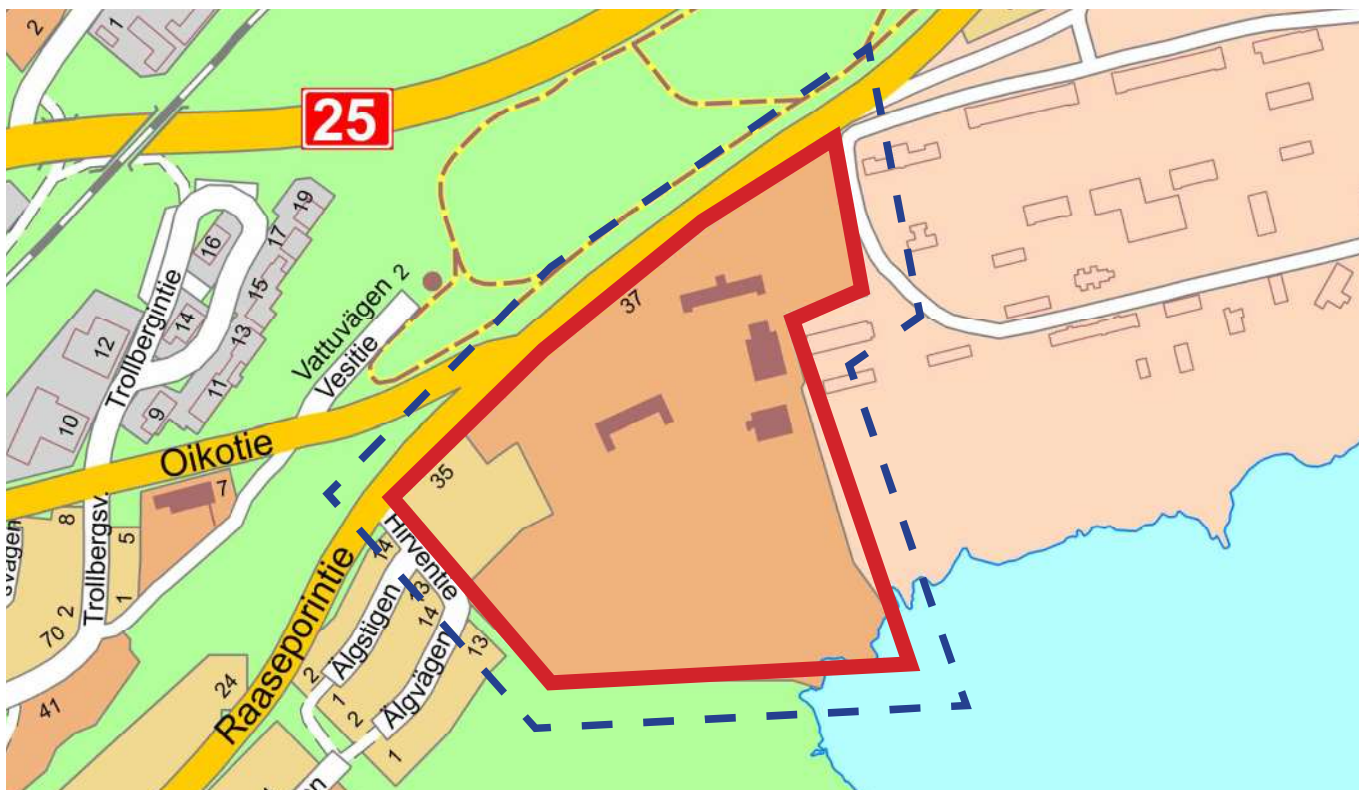
Vireilletulo Kuulutus 5.9.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 94
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 22.8.2018 § 109
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Kaupunginhallitus pvm § xx
Kaupunginvaltuusto pvm § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria ja se sijaitsee Tammisaaren keskustan alueella, Dragsvikin varuskunta-alueen ja Flyetin asuinalueen välissä.



Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue opaskartalla

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tammiharju.

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio siirretään vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään myös rakennusten suojelutarve.

Asumisen näkökulmasta kaavalla tavoitellaan viihtyisää ja hyvää elinympäristöä.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1.	Kaava-alueen sijainti	1
1.2.	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	2
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2.	Asemakaavaluonnos	3
2.3.	Asemakaavan toteutuminen	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2.	Suunnittelutilanne	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1.	Asemakaavan tarve	8
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	8
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.4.	Viranomaisyhteistyö	9
4.5.	Asemakaavan tavoitteet	9
5.	ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS	10
5.1.	Kaavan rakenne	10
5.2.	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	12
5.3.	Aluevaraukset	12
5.4.	Kaavan vaikutukset	15
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.6.	Nimistö	16
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2.	Toteutuksen ajoitus	17
6.3.	Toteutuksen seuranta	17
7.	YHTEYSTIEDOT	17

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Kaavaluonnoskartta ja määräykset (pienennös)
- Liite 2. Rakennukset
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Esimerkki tonttijaosta

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- A. Granström. Yrkeshögskolan Novia. 2013: Inventeringsrapport, Ekåsen (växten).
- Mikroliitti Oy. 2008: Tammisaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäännösinventointi 2008.
- Pöyry CM Oy. 2009: Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi. Rakennus- ja käyttöhistoria.
- Pöyry Environment Oy 20.8.2008: Luontoselvitys, Tammiharju-Dragsvikin asemakaava.
- Pöyry Environment Oy 22.8.2008: Inventering av kontaminerade marker i Ekåsen-området.
- Pöyry Environment Oy. 18.11.2008: Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys.
- Silvestris naturinventering ab 16.2.2015: Ekåsen, Naturinventering 2014.
- Sweco Ympäristö Oy. 2014: Raasepori, Tammiharjun asemakaavan rakennettavuusselvitys.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.

Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Luonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:
<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>.

2.2. Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on osoitettu toimisto-, hallinto-, ja myymälä- sekä asuinrakentamista Tammiharjun alueelle. Toiminnot on sijoitettu siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

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

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Tammiharjun alue on rakentunut vuosien 1912-1980 aikana ja siinä ilmentyy pala Suomen sairaala- ja varuskuntahistoriaa. Alue on toiminut pitkään ollut ulkopuolisilta suljettuna. Yksittäisten rakennusten käyttötarkoitus on muuttunut useaan otteeseen. Muutosten yhteydessä rakennuksia on korjattu ja sisätiloja muutettu kunkin aikakauden ihanteiden ja tarpeiden mukaan. Merkittävimmät muutokset on tehty 1980-luvun jälkeen toteutettujen peruskorjausten yhteydessä. Korjausten johdosta mielisairaalan käytössä olevat rakennukset eivät juuri sisätiloiltaan poikkea vastaavana ajankohtana peruskorjatuista rakennuksista.

3.1.1. Luonnonympäristö

Entinen sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistoja. Puistoissa on yksittäisiä vanhoja jalopuita, kuten tammia ja vaahteroita. Päärakennuksen pohjoispuolen puistossa on vanha puukujanne.

Rakennetun ympäristön eteläpuolella on vanhaa, umpeen kasvavaa niittyaluetta. Ainakin osa niittymäisestä alueesta on saattanut olla puutarhakäytössä. Niityn eteläpuoleinen alue on kosteaa tervalepikkoa, joka on suojeltu luonnonsuojelulain luontotyypinä.

Entisen sairaala-alueen länsireuna on villiintynyttä puutarhaa; kasvillisuus on rehevää ja vanhoja puutarhalajeja esiintyy yleisesti. Kävelytien pohjoisosa on harvahkoa lehtomaisen kankaan sekametsää.

Osa kaava-alueesta on pohjavesialuetta.

Luonnonsuojelu

Flyetin tervaleppäkorpi (LTA010414) on luonnonsuojelualue. Suojelupäätös on annettu 4.11.2002.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueen länsireunalla on HUS työntekijöiden käyttöön rakennettu pienkerrostalo.

Yhdyskuntarakenne

Tammiharjun alue sijaitsee Tammisaaren taajaman itäosassa. Alue on osittain hyvin väljästi rakentunutta ja puistomaista. Kaava-alueen itäosa on tiiviimmin rakennettua ja siellä sijaitsee rakennuksia, jotka ovat olleet alueen toiminnan kannalta tärkeitä: entiset leipomo ja sikala sekä lämpölaitoksia.

Kaupunkikuva

Kasarmialueeseen liittyy siitä 1920-luvulla erotettu Tammiharjun sairaalan alue, jossa on parikymmentä 1910-1970-luvun rakennusta. Vanhimmat rakennukset ovat tiilisiä kasarmirakennuksia. Kolmikerroksinen piirimielisairaalan päärakennus on arkkitehti Axel Mörnen 1920-luvun lopulla suunnittelema. Henkilökunnan asuntoja alueelle on rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla.

Tammiharjun sairaalan ja Dragsvikin varuskunnan alueiden kaupunkikuvallista merkitystä korostaa alueiden käyttöhistorian eheys, mikä on jättänyt merkkinsä alueen rakennuskantaan ja miljööseen. Molemmat alueet ovat olleet käytännössä katsoen lähes koko historiansa ajan samojen pääkäyttäjien (puolustusvoimat ja mielisairaala) hallinnassa, mistä johtuen alueiden keskeiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa.



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Entistä mielisairaalan päärakennusta ollaan muuttamassa julkisen hallinnon viristorakennukseksi. Kaava-alueella toimivat tällä hetkellä mm. myös päiväkotia, maahanmuutajatoimisto ja pesula.

Virkistys

Sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiassa puistoja.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Raaseporintielle, jonne on kolme liittymää. Alueen sisällä on olemassa liikenneverkosto. Osa ajoteistä on kapeita ja päällystämättömiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöä (RKY): Dragsvikin kasarmialue. Alue on Suomen merkittävimpiä 1910-luvun kasarmialueita, missä venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet ovat säilyneet hyvin.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.



Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Raaseporintie on vilkasliikenteinen pääkatu. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

I -rakennuksen edustalla, rannan puolella, on todennäköisesti saastuneita maita. Maaperän puhdistustarve selvitetään kaavatyön aikana.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistöt 11-559-4 ja -5. Suomen valtio omistaa kiinteistön 403-1-4. HUS omistaa kiinteistön 11-559-2.

3.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

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

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

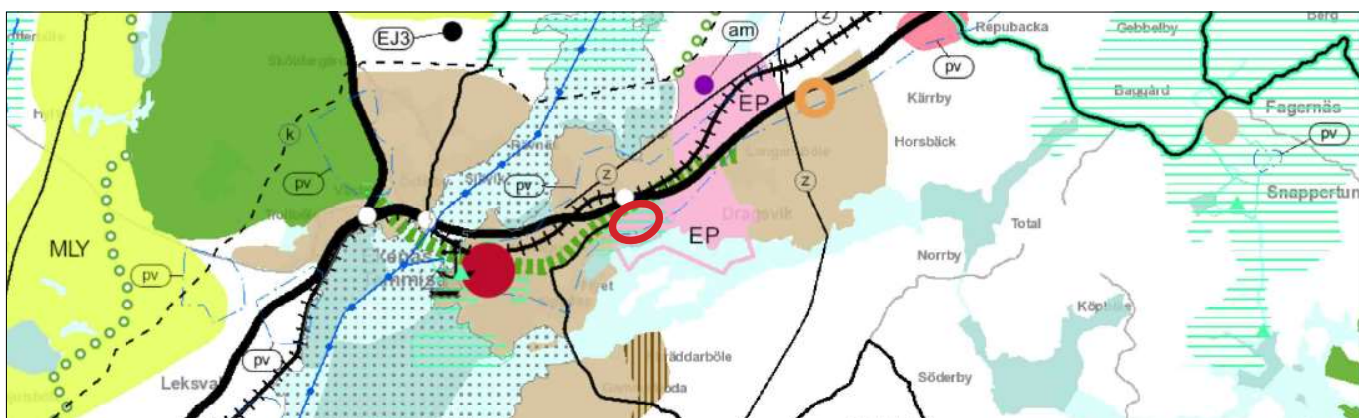
- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
- liikenteen varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Kaavamuutosalue on osoitettu punaisella soikiolla.

Uusimaa-kaava 2050 valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 27.2.-13.4.2018. Maakunta-kaavan kokonaisuus tehdään kaksiportaisena. Uusimaa-kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutujen vaihemaakuntakaavoista.

Rakennekaavassa ratkaistaan vain valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeät asiat. Rakennekaavassa ei ole esitetty erityisesti Tammiharjun alueeseen kohdistuvia merkintöjä tai määräyksiä.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen aluetta sekä osittain maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi ja lisäksi pohjavesialueeksi.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja.

Asemakaava

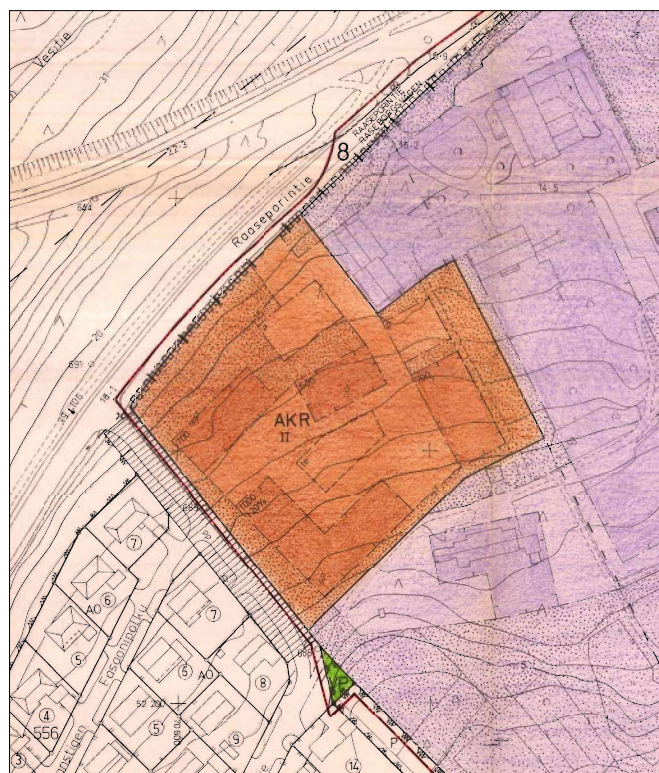
Sairaalan alueen asemakaava 527-65 on saanut lainvoiman 22.9.1992. Asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS). Alueen rakennusoikeus on 35 000 m² neljänä kerroksena. Eteläosassa on vesialue (W). Tontilla 2 voimassa oleva asemakaava 412-55 on saanut lainvoiman 20.11.1985. Tontti on osoitettu asuinrakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Muut suunnitelmat

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



Ote asemakaavasta 527-65



Ote asemakaavasta 412-55

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Tammiharjun alue erotettiin vuonna 1921 Dragsvikin kasarmialueesta. Se oli tarkoitettu Uudenmaan ja Turunmaan ruotsin- ja kaksikielisten kuntien piirimielisairaalaan varten. Alueella on tämän jälkeen ollut keskeinen osuus Länsi-Uudenmaan mielenterveyspotilaiden hoidossa. Toiminta on kuitenkin vuosien aikana vähentynyt, koska kunnat hoitavat potilaansa itse. Raaseporin kaupunki osti alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio siirretään vuoden 2019 aikana Tammiharjun alueelle.

Kaava-alueen läntisen reunan tontilla 2 on vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat suurimmaksi osaksi toteuttamatta. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin mukaan huolehtia siitä, että asemakaavat ovat ajankohtaisia ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin muuttamaan vanhentuneita asemakaavoja. Täten on perusteltua ottaa tämä tontti mukaan kaavamuutokseen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

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

Viranomaisia

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

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Tammisaaren energia
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- HUS
- Puolustusvoimat
- Raaseporin luonto ry

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

4.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

4.5. Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen aluetta sekä maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi sekä lisäksi pohjavesialueeksi.

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Kaupungin toimenpideohjelmassa talouden tasapainottamiseksi on todettu, että Tammiharjun alueen potentiaali asuntorakentamiselle tulee inventoida. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalisen toiminnan ja terveydenhuollon rakentamisen korttelialueeksi, mikä ei mahdollista asuntorakentamista.

5. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Sairaalan päärakennus, entinen ylilääkärin asunto ja taloustoimisto sekä niitä ympäröivät puistoalueet säilytetään. Kaavamerkinnällä (Y) mahdollistetaan rakennusten monipuolinen käyttö julkisen hallinnon ja palveluiden rakennuksina.

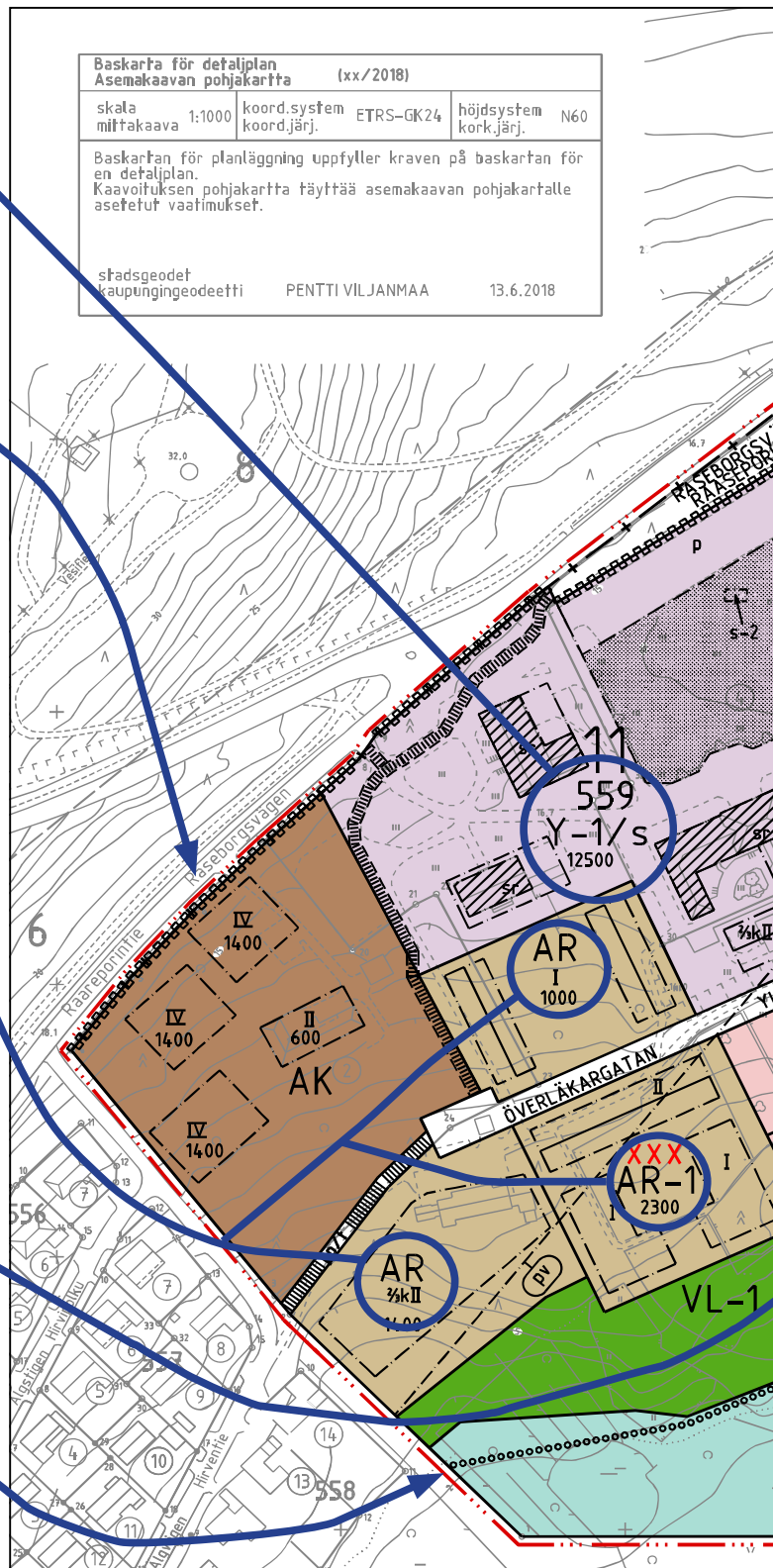
Raaseporintien puolelle on varattu rakennuspaikat kolmelle kerrostalolle.

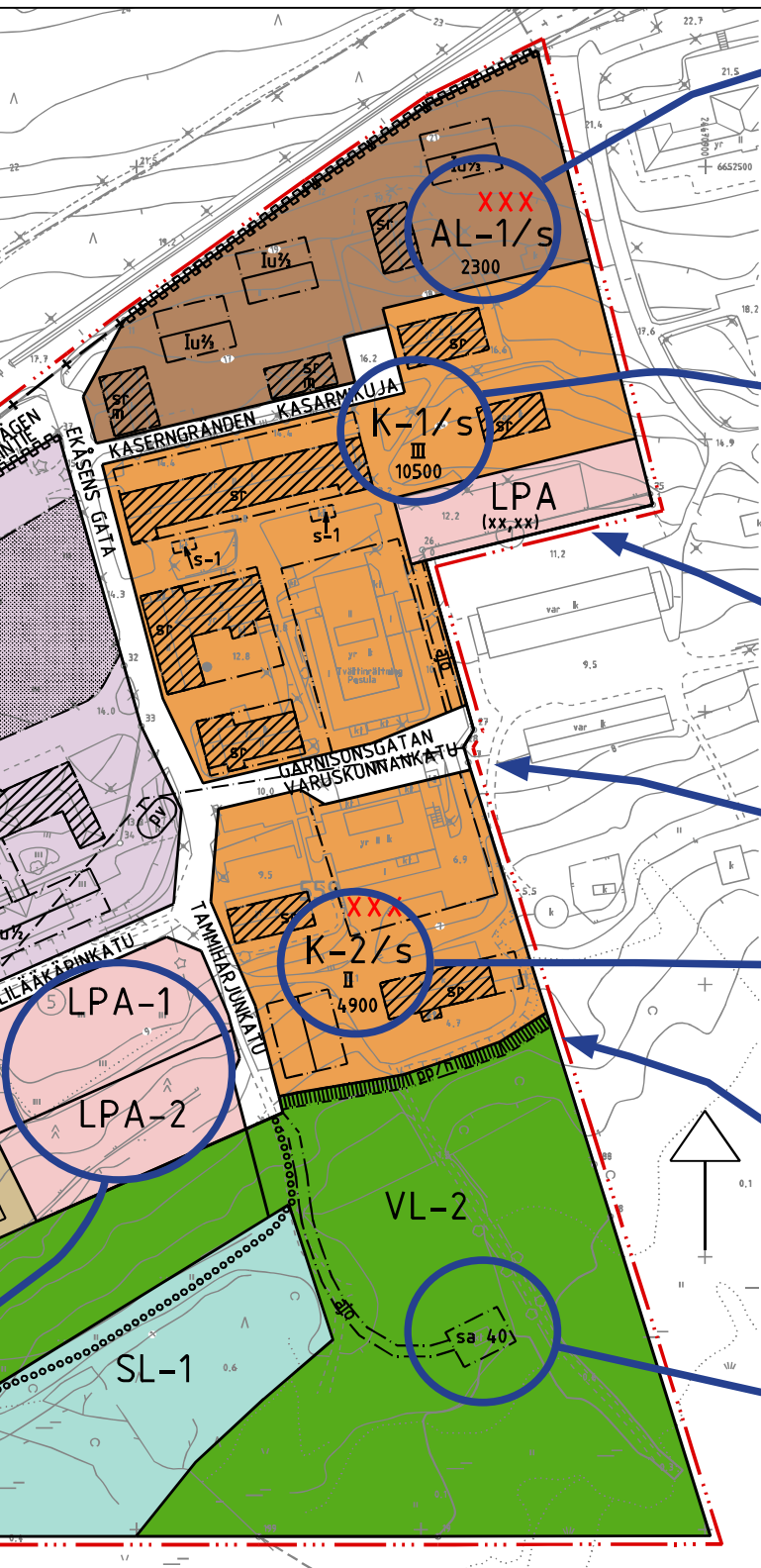
Pienipiirteinen asuinrakentaminen sijoittuu alueen länsireunalle, jossa on jo ennestään ollut asuinrakennuksia (ent. ylilääkärin asunto, lääkärin paritalo).

Kaava-alueen liikenne järjestetään nykyistä olemassa olevaa rakennetta hyödyntäen.

Päärakennuksen eteläpuolelle sijoitetaan pysäköintialueet, joiden maisemointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ulkoilureitti kulkee osittain luonnonsuojelualueella noudattaen nykyisen maastossa olevan polun sijaintia.





Kaavamääräys AL mahdollistaa rakennusten monipuolinen käytön liike-, toimisto ja asuintiloina. Tiiliset kasarmirakennukset säilytetään.

Uudet rakennuspaikat on sovitettu korttelialueelle siten, että alue säilyy kohtalaisen väljänä ja uusien rakennukset sopeutuvat sijainnin ja koon puolesta nykyisten rakennusten joukkoon.

K-1 korttelialueelle on mahdollista osoittaa myös palvelurakennuksia, kuten esimerkiksi päiväkotia. Merkinnällä mahdollistetaan tilojen monipuolinen käyttö ja tilojen joustava siirtyminen uuteen toimintaan.

LPA alueelle on osoitettu ajo-yhteys Varuskunnankadun kautta. Tulevaisuudessa ajoyhteys voidaan mahdollisesti toteuttaa Kasarmikadun kautta (Dragsvikin rannan asemakaava).

Varuskunnankatu yhdistyy Dragsvikin rannan asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyyn katuun.

K-2 korttelialueelle on mahdollista sijoittaa myös julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto-, toimisto- yms. tiloja.

Kevyen liikenteen yhteys yhdistyy Dragsvikin rannan asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyyn reittiin.

Niiltä osin kuin ranta-alue ei ole luonnonsuojelu- aluetta se varataan virkistyskäyttöön. Rantaan on osoitettu nykyisen grillikatoksen kohdalle rakennusala saunaa varten.

Mitoitus

Voimassa olevissa asemakaavoissa 14,5 ha suuruiselle YS -korttelialueelle on osoitettu 35 000 kem ja 1,42 ha suuruiselle asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) korttelialueelle 3 000 kem.

Kaavaluonnoksen mitoitus:

Alue	Pinta-ala (ha)	Rak.oik. (kem)
AK -Asuinkerrostalojen korttelialue	1,35	4 800
AR -Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue	1,63	4 700
AL -Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue	1,10	2 250
Y -Yleisten rakennusten korttelialue	2,70	12 550
K -Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	2,77	15 500
VL -Lähivirkistysalue	3,21	30
SL -Luonnonsuojelualue	1,28	0
LPA -Autopaikkojen korttelialue	0,90	0
Kadut	1,01	0
Yhteensä	15,9	35 030

Esimerkki tonttijaosta ja rakennusoikeuksien jakamisesta on esitetty liitteessä 4.

5.2. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Keskeisimmät puistoalueet säilytetään ja lähes kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Ranta osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön ja sen avoin maisema säilytetään.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Neljäkerroksisten kerrostalojen rakennuspaikat on osoitettu Raaseporintien puoleiselle tontin osalle, nykyisen asuinrakennuksen läheisyyteen. Autopaikoitus ja oleskelualueet on mahdollista sijoittaa tontin eteläosaan. Tontin sisäänajo on mahdollista järjestää Yliääkärinkadulta.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappautusta.

Rannan puoleisella AR -korttelilla sijaitsee rakennus D, lastenpsykiatrian osasto. Rakennus on toiminut aiemmin kahden lääkäriperheen asuntona ja on muunnettavissa takaisin asuinkäyttöön. Korttelin pohjoisreunalle on mahdollista rakentaa lisäksi rivitalo tai muu kytketty pientalo. Korttelin eteläosa on rakennettavuudeltaan huono eikä sitä ole sen vuoksi osoitettu rakennuspaikaksi.

Päärakennuksen länsipuolelle on osoitettu uusi AR -kortteli. Rakennusalat on sijoitettu siten, että ne muodostavat suojaisan piha-alueen.

AR-1

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta. Rakennukset sijoittuvat korttelialueen reunoille siten, että keskelle jää tilaa yhteiselle oleskelupihalle. Yliääkärinkadun puoleinen rakennus saa olla kaksikerroksinen, rannanpuoleiset rakennukset on mahdollista rakentaa siten, että osaan asunnoista on mahdollista toteuttaa terassit/parvekkeet etelän suuntaan. Kaikki asemakaavamääräyksissä vaaditut autopaikat saadaan sijoittaa viereiselle LPA-2 –korttelialueelle.

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alue sijoittuu Raaseporintien viereen ja siellä on ennestään tiilisiä kasarmirakennuksia. Rakennukset ovat olleet viime vuodet lähinnä toimistokäytössä. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohde-merkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden rakennuksia. Kortteliin kuuluvat sairaalan pää- ja lisärakennus (F ja G), entinen taloustoimisto (A) ja entinen yliääkärin asunto (E). Rakennukset tulevat lähinnä Raaseporin kaupungin käyttöön; päärakennukseen sijoitetaan kaupungin hallinto ja tekninen virasto.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Entisessä miehistökasarmissa (N) toimii tällä hetkellä lastentarha. Korttelialueella sijaitsee lisäksi pesula sekä kaksi alun perin lämpökeskuskäytössä (K, L ja M) ollut rakennusta. Korttelialueen itäosassa sijaitsee kylmä varasto. Pesulaa lukuun ottamatta rakennukset on esitetty suojeltaviksi. Kaavamerkintä mahdollistaa palvelurakennusten sijoittamisen korttelialueelle. 40 % asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan sijoittaa LPA-1 korttelialueelle.

K-2

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto-, toimisto- yms. tiloja. Puolet asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saadaan sijoittaa LPA-2 –korttelialueelle. Entinen leipomorakennus (H) ja entinen sikala (I) ovat esitetty suojeltaviksi rakennuksiksi. Ravintolarakennusta (J) ei esitetä suojeltavaksi.

5.3.2. Muut alueet

VL-1 ja VL-2

Lähivirkistysalue. VL -merkintä avaa rannan yleiseen käyttöön. Ranta-alueen avoimet näkymät tulee säilyttää.

SL-1

Luonnonsuojelualue. LTA010414, Flyetin tervaleppäkorpi.

LPA-1

Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on ympäröitävä suojaistutuksilla. Autopaikkarivien väliin on istutettava puita ja pensaita. Korttelialue on varattu Y-1 – ja K-1 -kortteleiden pysäköintiä varten.

LPA-2

Autopaikkojen korttelialue. Autopaikkarivien väliin on istutettava puita ja pensaita. Korttelialue on varattu AR-1 ja K-2 – kortteleiden pysäköintiä varten. AR-1 korttelin autopaikat saa kattaa.

5.3.3. Suojelukohteet

Alueen rakennukset on inventoinut Pöyry CM Oy. Inventoinnin perusteella 14 rakennusta on esitetty suojeltavaksi sr -kohdemerkinnällä. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja osalla on myös arkkitehtonista arvoa. Suojelumääräykset perustuvat MRL § 57 mom. 2.

- Rakennus A, taloustoimisto: Edustava 1950 -luvun rakennus. Rakennus on ollut olennainen osa mielisairaalan toimintaa.
- Rakennus E, entinen ylilääkärin asunto: Edustava 1930 -luvun rakennus, suunnittelijat A. Mörne ja W.G. Palmqvist.
- Rakennus F, entinen mielisairaala (päärakennus): Valmistunut vuonna 1930. Suunnittelija A. Mörne. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- Rakennus H, entinen leipomo: Rakennettu 1912-13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- Rakennus I, entinen sikala: Rakennettu 1912-13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- Rakennus K, lämpökeskus: Edustava 1960 -luvun rakennus.
- Rakennus L ja M, Kosthålli: Kulttuurihistoriallisesti (toiminnallisesti) olennainen osa aluetta.
- Rakennus N, entinen miehistökasarmi: Rakennettu 1912-13. Siirtynyt varuskunnalta sairaalan käyttöön. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- Rakennukset O, P, R ja S: Edustavia 1900 -luvun alun punatiilisiä varuskuntarakennuksia.
- Varistorakennus: Rakennettu vuonna 1912-13.

Inventoinnin perusteella myös kaksi katosta on esitetty suojeltavaksi. Entisen mielisairaalan rauhälliset potilaat saivat ulkoilla aidatuilla kävelypihoilla, jonne rakennettiin myös ruokailukatokset. Katoksilla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Päärakennuksen edustalla sijaitsevassa puistossa on Martti Peitson graniittiveistos kylpevä neito vuodelta 1975, jota esitetään myös suojeltavaksi.

Alueen rakennuskanta on esitetty liitekartalla 2. Rakennukset.

5.4. Kaavan vaikutukset

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

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

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

Väestö

Kaava-alueella on muutamia asuntoja sairaalan henkilökunnalle. Kaavamuuotos mahdollistaa rivi- ja kerrostalojen rakentamisen alueelle ja lisää asukasmäärää nykytilanteesta.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuuotoksella on vaikutuksia Raaseporin kaupungin julkisten palveluiden sijoittumiseen sekä jossakin määrin Tammisaaren asuntotarjontaan. Lisäksi kaava mahdollistaa monipuolisesti toimisto- ja lähipalveluita alueelle.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva tiivistyy käyttötarkoituksenmuutoksen myötä. Keskeiset puistoalueet säilytetään Raaseporintien puolella.

Tammiharjun alueen ominaispiirteet muuttuvat erityisesti kaava-alueen länsiosassa, jonne on esitetty kolme kerrostaloa. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole ollut keskeinen osa mielisairaalan toimintaa. Runsaspuustoisella tontilla sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen luhtitalo.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY)

Lähes kaikki nykyiset rakennukset suojellaan. Uudisrakennusten sovittamiseksi RKY -alueen ominaispiirteisiin on erityistä huomiota kiinnitetty rakennusten sijoittamiseen, mittasuhteisiin ja ulkoasuun. Lisäksi piha-alueiden ominaispiirteiden säilyttämiseksi on annettu määräyksiä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuuotos mahdollistaa nykyistä enemmän ja monipuolisemmin palveluita ja elinkeinotoimintaa alueella.

Virkistys

Ranta-alueet avautuvat yleiseen käyttöön. Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteys ranta-alueelle. Reitti yhdistää Dragsvikin rannan (kaava-alue) ja mahdollisen tulevan rantareitin Estholmenin kautta kohti keskustaa.

Liikenne

Kaavaratkaisu perustuu pitkälti alueen olemassa oleviin liikennejärjestelyihin. Nykyiset alueen sisäiset ajotiet muutetaan kaduiksi. Alueen liikenne tulee lisääntymään nykyisestä. Suurin liikennemäärä on todennäköisesti aamulla 8-9 aikaan ja iltapäivällä toimistotyöajan päätyttyä. Tämä aiheuttaa tarpeen parantaa Tammiharjunkadun ja Raaseporintien liittymää.

Dragsvikin rannan asemakaavaehdotuksessa on esitetty kulkuyhteys Tammiharjun alueen puolelta Varuskunnankadun kautta uudelle asuinalueelle. Pesulan lastausalue ulottuu esitetylle Varuskunnankadun katualueelle, mistä johtuen katualuetta on levennetty pesulan kohdalla. Pesulan lastaustoiminta on päivittäistä, mutta lyhytaikaista.

Pysäköinti

Liike- ja toimistotilat lisäävät paikoitustarvetta nykyisestä. Olemassa olevat paikoitusalueet hyödynnetään ja niiden lisäksi päärakennuksen eteläpuoleinen pallokenttä ja sen alapuolinen alue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi.

Tekninen huolto

Ei vaikutuksia tekniseen huoltoon.

Luonnonympäristö

Rakentamisen myötä lähes kaikki vanhat puutarha-alueet poistuvat päärakennuksen eteläpuolelta. Virkistysalueet rannassa säilytetään.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle ei sijoiteta toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhäiriöitä.

Ulkoilureitti sijaitsee nykytilanteessa osittain luonnonsuojelualueella. Toteutuessaan yhtenäinen ranta-alueita seuraileva ulkoilureitti lisää todennäköisesti käyttäjien määrää. Selkeästi rajatulla ja opastetulla reitillä ulkoilu ei aiheuta nykyistä suurempaa kuormitusta luonnonsuojelualueelle.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.6. Nimistö

Kaava-alueelle muodostuu uusia katualueita. Katujen nimien taustalla ovat viittaukset alueen aikaisempaan toimintaan.

Uudet ehdotetut kadunnimet:

- Tammiharjankatu
- Kasarmikuja
- Varuskunnankatu
- Ylilääkärikatu

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
simon.store@raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Elina Kurjenkatu 11
10300 Karjaa

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

anne.lindholm(at)raasepori.fi

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20___, § __ i protokollet.

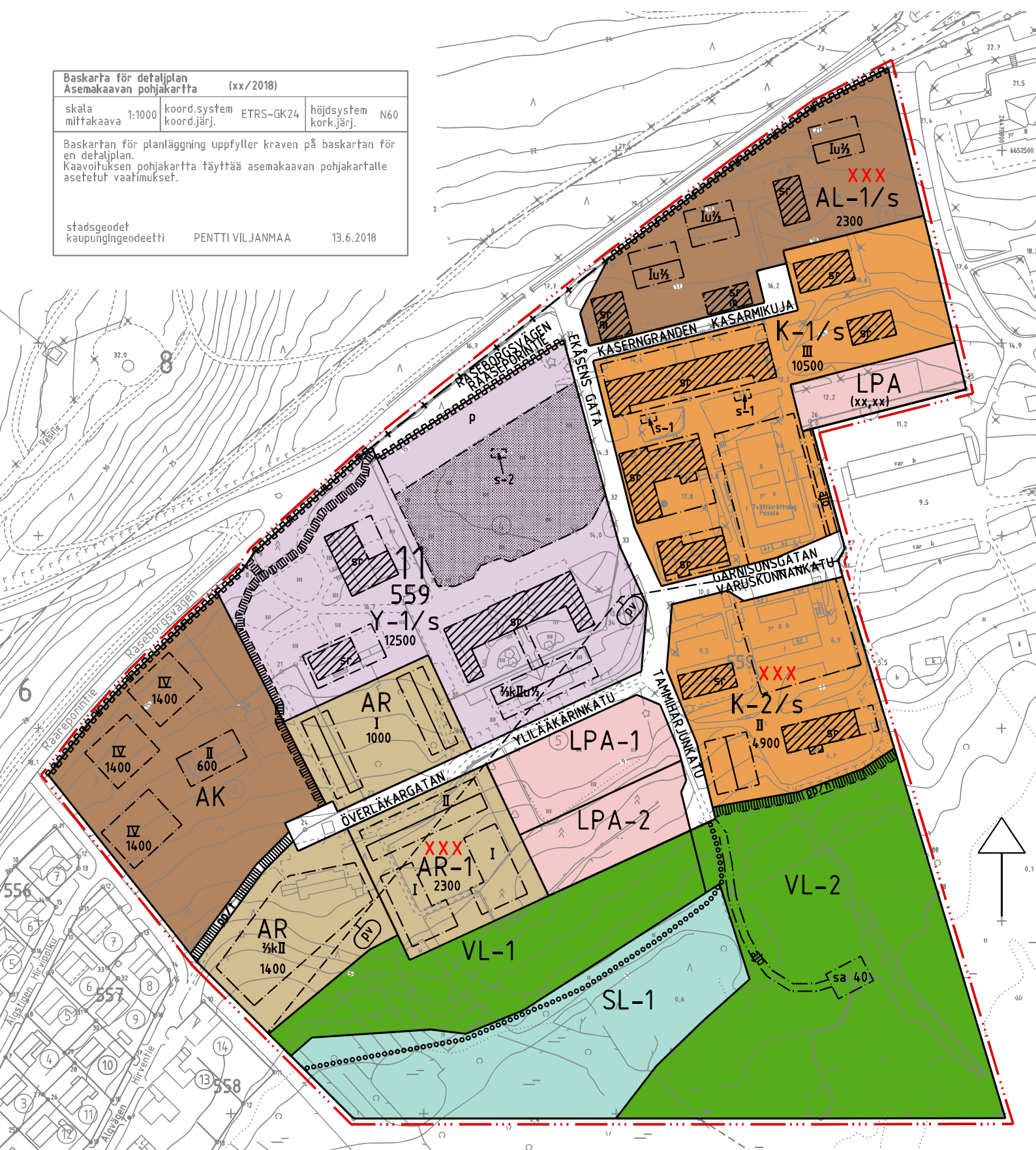
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	23-18	22.08.2018
 RASEBORG RAASEPORI	EKÅSEN DETALJPLAN UTKAST TAMMIHARJU ASEMAKAAVA LUONNOS	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 1.8.2018
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer / Piirustusnumero
	1273/2013	7710
		29-18

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)

Baskarta för detalplan Asemakaavan pohjakartta (xx/2018)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.	höjdsystem N60 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detalplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	13.6.2018



Detaljplan

Planområdet berör:

I stadsdel 11, kvarter 559

tomterna 1,2,4 och 5 samt

fastighet 1:4.

Med detaljplaneändringen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 559, XXX..... och

område för bilplatser, samt naturskydds-,
gatu- och närrekreationsområden.

Asemakaava

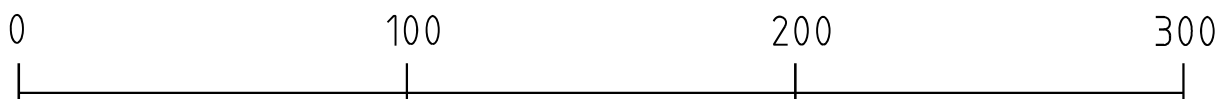
Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 11, kortteli 559

tontit 1,2,4 ja 5 sekä kiinteistö 1:4.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 11 korttelit 559, XXX.....,
sekä autopaikka-, luonnonsuojelu-, katu-
ja lähivirkistysalueet.



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

AR

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Alla bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna får placeras i LPA-2-kvartersområdet.

AR-1

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. De nya byggnadernas fasader ska byggas så att de passar ihop med de byggnader som anvisats som skyddade genom objektsbeteckning i fråga om fasadens byggnadsmaterial, proportioner, ytor och färgsättning.

AL-1

Kvartersområde för allmänna byggnader.

30% av de bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna får placeras i LPA-1-kvartersområdet.

Y-1

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Området är det även tillåtet att placera offentliga närtjänster. 40% av de bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna får placeras i LPA-2-kvartersområdet.

K-1

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Området är det även tillåtet att placera myndighets-, kontors- och övriga utrymmen för förvaltning. Hälften av de bilplatser som krävs i detaljplanebestämmelserna får placeras i LPA-2-kvartersområdet.

K-2

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalujen korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kaikki asemakaavamääräyksissä vaaditut autopaikat saadaan sijoittaa LPA-2-korttelialueelle.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriytyksen osalta.

Yleisten rakennusten korttelialue. 30% asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saa sijoittaa LPA-1-korttelialueelle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluita. 40% asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saa sijoittaa LPA-2-korttelialueelle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös julkista hallintoa varten tarkoitettuja virasto-, toimisto- yms. tiloja. Puolet asemakaavamääräyksissä vaadituista autopaikoista saa sijoittaa LPA-2-korttelialueelle.

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)

Område för närrekreation. Naturskyddsområdets näromgivning ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



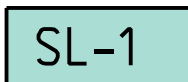
Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualan lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Område för närrekreation. Ädelträd, klubbalar och almar ska bevaras i strandområdena. Området ska skötas som en park och den öppna utsikten mot havet ska bevaras.



Lähivirkistysalue. Ranta-alueiden jalopuut, tervalepät ja jalavat tulee säilyttää. Aluetta tulee hoitaa puistomaisena ja näkymät merelle tulee säilyttää avoimina.

Naturskyddsområde. LTA010414, Flyets alkärr.



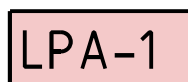
Luonnonsuojelualue. LTA010414, Flyetin tervaleppäkorpi.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser. Kvartersområdet ska omges med skyddsplanteringar. Träd och buskar ska planteras mellan raderna av bilplatser. Kvartersområdet har reserverats för Y-1- och K-1-kvarterens parkering.



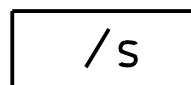
Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on ympäröitävä suojaistutuksilla. Autopaikkarivien väliin on istutettava puita ja pensaita. Korttelialue on varattu Y-1- ja K-1-kortteleiden pysäköintiä varten.

Kvartersområde för bilplatser. Kvartersområdet ska omges med skyddsplanteringar. Kvartersområdet har reserverats för AR-1- och K-2-kvarterens parkering. Bilplatserna i kvarter AR-1 får förses med tak.



Autopaikkojen korttelialue. Korttelialue on ympäröitävä suojaistutuksilla. Korttelialue on varattu AR-1 ja K-2-kortteleiden pysäköintiä varten. AR-1 korttelin autopaikat saa kattaa.

Område där miljön bevaras. Sådana särdrag på gårdsområdena som är värdefulla med tanke på kulturhistorien ska bevaras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att anpassa nybyggnaderna till sin omgivning. Planteringarna på nya gårdsområden ska anpassas till områdets särdrag. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge ett utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.



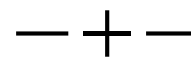
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Piha-alueiden kulttuurihistorian kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakennusten sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Uusien piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



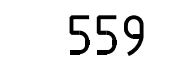
Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.



Korttelin numero.

Namn på gata.



Kadun nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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



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

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)

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.

2/3 kII

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.

II u 1/2

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

Byggnadsyta.



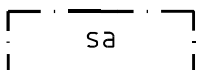
Rakennusala.

Byggnadsyta där butik får placeras.



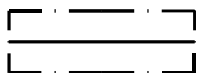
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

Byggnadsyta där bastu får placeras.



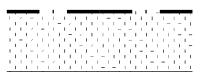
Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Linje som anger takåsens riktning.



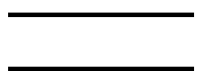
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



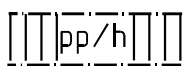
Katu.

Friluftsled.



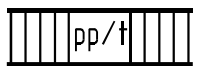
Ulkoilureitti.

Områdesdel reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten.



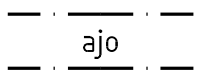
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

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



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

Körförbindelse.



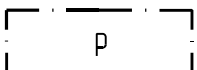
Ajoyhteys.

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



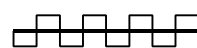
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

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



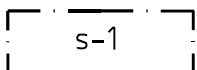
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(1,2,3)

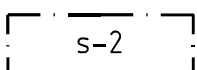
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Del av område som skall skyddas. Tak som ansluter till f.d. mentalsjukhusets rastgårdar.



Suojeltava alueen osa. Katos, joka liittyy ent. mielisairaalan kävelypihoihin.

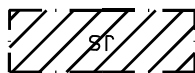
Del av område som skall skyddas. Martti Peitson granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitson graniittiveistos.

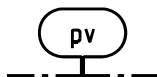
Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)

Byggnad som skall skyddas.



Suojeltava rakennus.

Viktigt grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt. Bestämmelserna preciseras i förslaget.



Veden hankintaa varten färkeä pohjavesialue. Määräykset tarkennetaan ehdotukseen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Dragsvik kaserner (RKY-2009)

Kvartersområdena kan vid behov avgränsas med vegetation (häckar, planteringar, pergolakonstruktioner). Bygga staket är tillåtna mot Raseborgsvägen och garnisonsområdet.

Dagvatten bör fördröjas och ledas kontrollerat till mottagande vattendrag.

AK- och AR-områden

Planteringarna i gårdsområdena ska anpassas till områdets särdrag. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge ett utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.

AK-område

Huvudfärgen på byggnadernas fasader bör vara ljus. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte.

AR-område

Byggnaderna ska ha sadeltak. Takmaterialet ska ha en svart eller mörkgrå färg. Ljus rapping ska användas som huvudsakligt material för fasaderna.

Krav på bilplatser minst:

-bostad	1 bp/85 m ² -vy
-affärs-, kontors-, och andra serviceutrymmen	1 bp/80 m ² -vy

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Dragsvikin kasarmit (RKY-2009).

Korttelialueita voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat, istutukset, pergolarakenteet). Rakennetut aidat ovat sallittu Raaseporintietä ja varuskunta-alueita vasten.

Hulevedet tulee viivyttää ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

AK- ja AR-alueet

Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

AK-alue

Julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

AR-alue

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalin on oltava väriykseltään musta tai tumman harmaa.

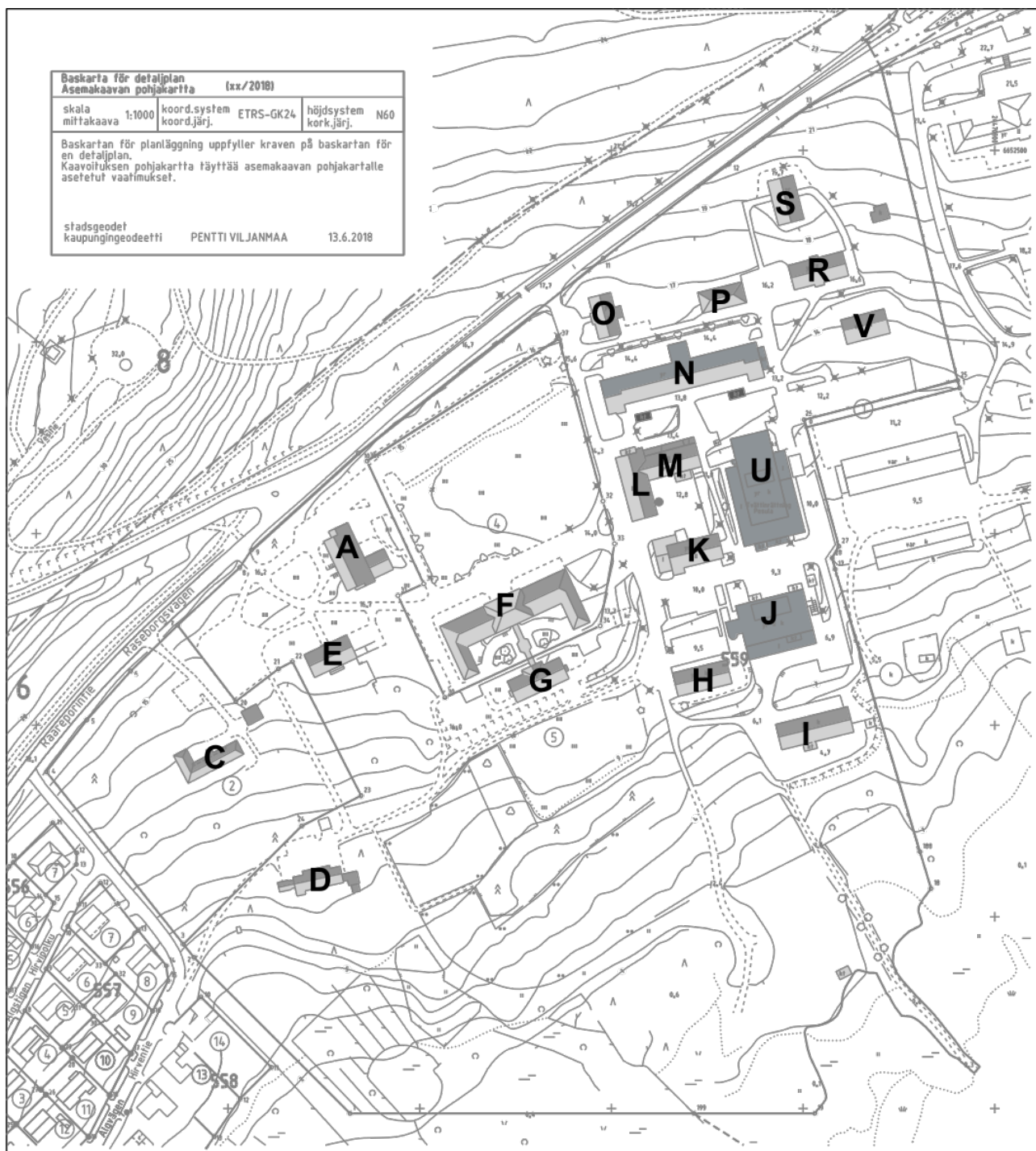
Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta.

Autopaikkavaatimus vähintään:

-asunnot	1 ap/85 k-m ²
-liike- ja toimisto-, ja muut palvelutilat	1 ap/80 k-m ²

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.



Rakennus - Nykyinen- tai suunniteltukäyttötarkoitus / Alkuperäinen käyttötarkoitus

- A - Toimisto ja arkisto / Taloustoimisto
- C - Asuinrakennus / Asuinrakennus
- D - Asuinrakennus / Lääkärien paritalo
- E - Sote / Yliääkärin asunto
- F - Toimistotila / Mielisairaalan päärakennus
- G - Sote / Päärakennuksen laajennus
- H - Näyttelytila, konttoritila, asuinrakennus / Leipomo
- I - Varikko / Sikala
- J - Kokoustila / Ravintola
- K - Tekninentila / Lämpökeskus
- L - Sote / Lämpökeskus
- M - Sote / Pesula

- N - Päiväkot / Miehistökasarmi
- O - Sote / Upseerirakennus
- P - Sote/ Päävartio
- R - Sote / Upseerirakennus
- S - Asuinrakennus / Komendantin asunto
- U - Pesula / Pesula
- V -Varasto / Varasto

*sote=kaupunki vuokraa tiloja sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluita varten

Liite 3. Havainnekuva

RASEBORGS STAD
RAASEPORIN KAUPUNKI

DETALJPLAN FÖR EKÄSEN
TAMMIHARJUN ASEMAKAAVA

UTKAST
LUONNOS

VISUALISERING
HAVAINNEKUVA

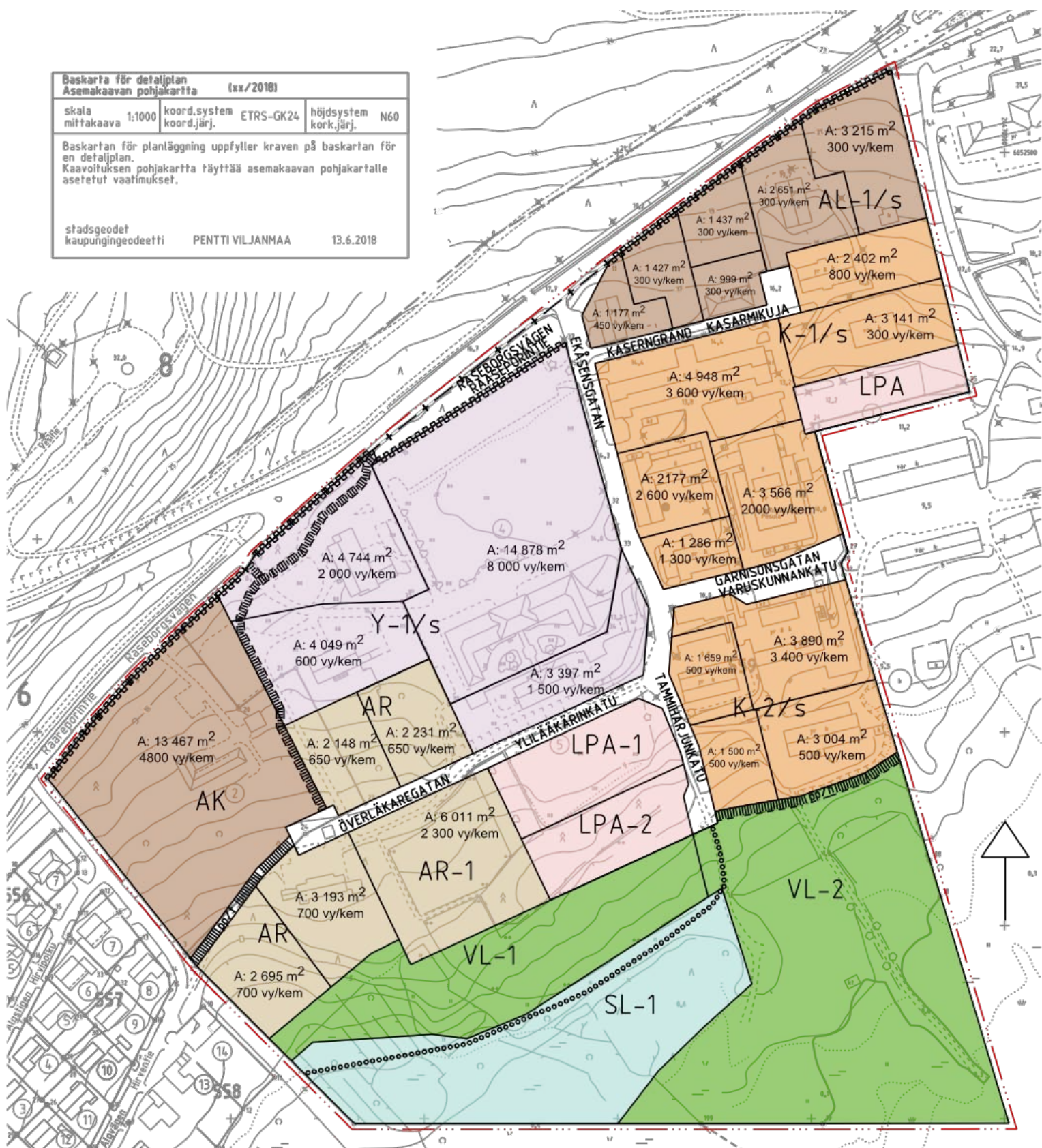
1.8.2018

PLANLÄGGNINGSENHETEN, RASEBORGS STAD
KAAVOITUSYKSIKÖ, RAASEPORIN KAUPUNKI



Liite 4. Esimerkki tonttijaosta ja rakennusoikeuksista

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (xx/2018)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem N60 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	13.6.2018



A = Tomt areal / Tontin pinta-ala
vy / kem = Byggrätt / Rakennusoikeus