



Asemakaavaehdotuksen selostus

10.6.2019

(koskee kaavakarttaa piir.nro 22-19)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Venemiehenkatu 2, asemakaava**

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

2 kaupunginosan korttelin 11 tonttia 66 sekä katualueita.

Kaavan laatija Raaseporin kaupunki

Kaava numero 7715

Vireilletulo Kuulutus 6.3.2014

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 26.2.2014 § 23 / päivitetty 19.9.2018 § 126
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Kaupunginhallitus pvm § xx
Kaupunginvaltuusto pvm § xx

x

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren vanhassa kaupungissa Stallörenin puiston eteläreunalla.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Venemiehenkatu 2.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muodostaa tontista asumiskäyttöön tarkoitettu korttelialue, jossa on mahdollista harjoittaa myös pienimuotoista liiketoimintaa.

Asumisen näkökulmasta kaavalla tavoitellaan viihtyisää ja hyvää elinympäristöä.

Sjöformansgatan osalta kaavaan korjataan kadun suomenkielinen nimi Vesimiehenkadusta Venemiehenkaduksi.

Rannan ja Raippatorin välisen katualueen nimi korjataan Sepänkadusta Länsivalliksi, kuten se tosiasiaassa on käytössä.

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.	Asemakaava	3
2.3.	Asemakaavan toteutuminen	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.2.	Suunnittelutilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1.	Asemakaavan tarve ja tavoite	9
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	10
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1.	Kaavan rakenne	10
5.2.	Mitoitus	10
5.3.	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	11
5.4.	Aluevaraukset	11
5.5.	Yleiskaavallinen tarkastelu	13
5.6.	Kaavan vaikutukset	14
5.7.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.8.	Nimistö	16
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2.	Toteutuksen ajoitus	16
6.3.	Toteutuksen seuranta	16
7.	YHTEYSTIEDOT	16

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Meritulvatarkastelu tontille 710-2-11-66, Venemiehenkatu 2, Tammisaari. Sitowise. 2019
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993. Mikko Härö
- Rakennettu ympäristö on inventoitu 1992 (Asko Salokorpi: Keskustarakentaminen Tammisaarissa. Raportti rakennuksista kaupunginosissa 1, 3, 5, 6).

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta ja kaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaava muutoksen vireille tulosta 26.2.2014.
- Vireille tulo kuulutuksella 6.3.2014.
- Kaavoituslautakunta merkitsi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kokouksessaan 19.9.2018 § 126.

2.2. Asemakaava

Tontti 710-2-11-66 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1020 k-m².

Entinen kylpylärakennus ja 1920 -luvun asuinrakennus ovat osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Tontille on mahdollista rakentaa yksi uudisrakennus ja ”uusi sauna” on mahdollista korvata talusrakennuksella.

Tontille on laadittu meritulvatarkastelu, minkä perusteella tontti esitetään asemakaavaehdotuksessa aidattavaksi tulvamuurilla.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.



Ilmakuva. Asemakaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Tontin 710-2-11-66 pinta-ala on 1 544 m² ja rakennusoikeus voimassa olevan kaavan mukaan on 650 m². Tontilla on neljä rakennusta. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Stallörenin puiston eteläreunassa.

Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa tontin.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä. Pihalla kasvaa kaupunkikuvallisesti merkittävä iäkäs tammi.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee meritulva-alueella.



Näkymä Stallörenin puiston uimarannalta.



Ote Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelusta.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY - 2009). Tammisaaren kaupunkirakenteen vanhin osa kirkon ja Ison Kirkkokadun ympäristössä periytyy katulinjoineen ja tonttijakoineen 1550-luvulta ja edustaa tiettävästi Suomen vanhinta säilynyttä suunnitelmallisesti rakentunutta kaupunkikokonaisuutta.

Kaavamuutosalue sijaitsee vanhan kaupungin ulkoreunalla. Länsipuolella tontin ja meren välissä on vain vanhan kaupungin länsireunan kiertävä täyttömaalle rakennettu katu (Länsivalli). Entisen kylpylärakennuksen pääjulkisivu avautuu pohjoiseen Stallörin puistoon ja kylpylärakennus onkin hyvin hallitseva rakennus puisto- ja ranta-alueen maisemassa.

Venemiehenkatu on vanhalle kaupungille tyypillinen pitkä ja kapea sivukuja, jota reunustavat rakennukset ja korkeat lauta-aidat.

Vanha kaupunki on pääosin pientalojen asutokortteleita. Raatihuoneentorin ja Kuninkaankadun lähiympäristössä on monipuolisesi erikoistavarakauppaa ja muuta palvelutoimintaa. Päivittäistavarakaupat ovat sijoittuneet rautatieaseman lähistölle n. 1,5-2 km etäisyydelle. Virkistyspalveluita on tarjolla Stallörenin puistossa ja Pohjoissataman alueilla.

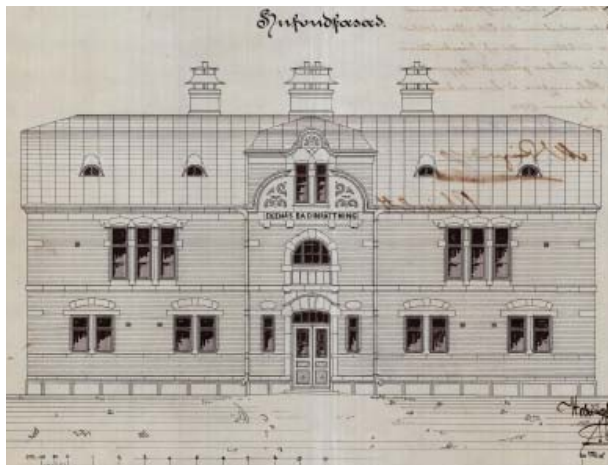
Entinen kylpylärakennus, ”vanha sauna”

Vuonna 1902 tehty aloite kylpylän rakentamiseksi toteutui jo seuraavana vuonna. Hankkeen takana oli konsuli Frans Höijer, jonka perustama yhtiö omisti laitoksen 1920 –luvun alkuun. Johannes Cederlöf mainitsee Tammisaaren historiassaan, että Hj. Åberg esitteli 1902 rakennushankkeen. Toteutuneet piirustukset laati arkkitehti Th. Höijer.

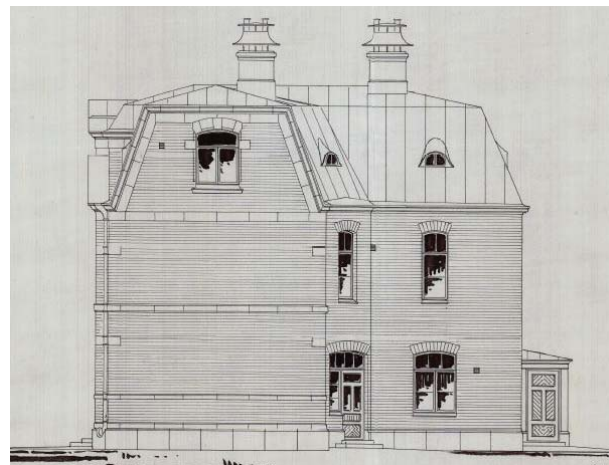
Tuloksena oli pohjoissaksalaisen renesanssin ja art nouveaun yhdistelmä; kaksikerroksinen, T-pohjainen 550 m² tiilirakennus. Julkisivu on puhtaaksi muurattua tiiltä varustettu keskisaliitilla ja jäsennöity rapatuin listoin ja detaljein.

Rakennuksen alakertaan sijoitettiin symmetrisesti naisten ja miesten yleiset saunat, joihin käytiin pihan puolelta. Yläkertaan sijoituivat herraskaisemmat, yksittäiset kylpyhuoneet, joihin käynti oli rakennuksen katusivulta.

Huonejako on hieman muuttunut alkuperäisestä ja joitakin ikkuna- ja oviaukkoja on suljettu. Kolmaskerros on uudistettu vuoden 2009 tulipalon jälkeen. Rakennusta on käytetty mm. kerhotilana ja ateljeena viime vuosina. Rakennus on ollut tyhjiällä vuodesta 2018.



Julkisivupiirustus vuodelta 1903



Julkisivu länteen, piirustus vuodelta 1903



Entisen kylpylärakennuksen pääjulkisivu, 2019



Julkisivu länteen, 2019

Saunarakennus, ”uusi sauna”

Sauna on vuonna 1969 rakennettu n. 150 m² puurakennus, joka on aiemmin toiminut yleisenä saunana. Tammisaaren uimahalli otettiin käyttöön vuonna 1998 ja pian sen jälkeen yleinen saunatoiminta loppui rakennuksessa.

Asuinrakennus

Keltainen puuasuinrakennus on rakennettu kiinni Venemiehenkatuun. Rakennus on kooltaan n. 70-80 m². Rakentamisajankohdan arvellaan rakennuspiirustuksista päätellen sijoittuvan vuodelle 1926. Rakennus edustaa 1920 -luvun klassismia, joka on nähtävissä mm. pystylaudoituksessa ja pystysuuntaisissa kuusiruutuisissa ikkunoissa. Rakennusta on käytetty asumiseen. Rakennus on ollut tyhjiään vuodesta 2018.

Tontilla sijaitsee lisäksi vuonna 1974 rakennettu talousrakennus.



Uusi sauna



Sisätilat, uusi sauna



Näkymä Venemiehenkadulta



1920 -luvun asuinrakennus



Panoraama sisäpihalta

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Kaukolämpöverkosto on olemassa suunnittelualueen vieressä. Katuverkosto on rakennettu.

3.2. SuunnittelutilanneValtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaava-alue kuuluu alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

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

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:

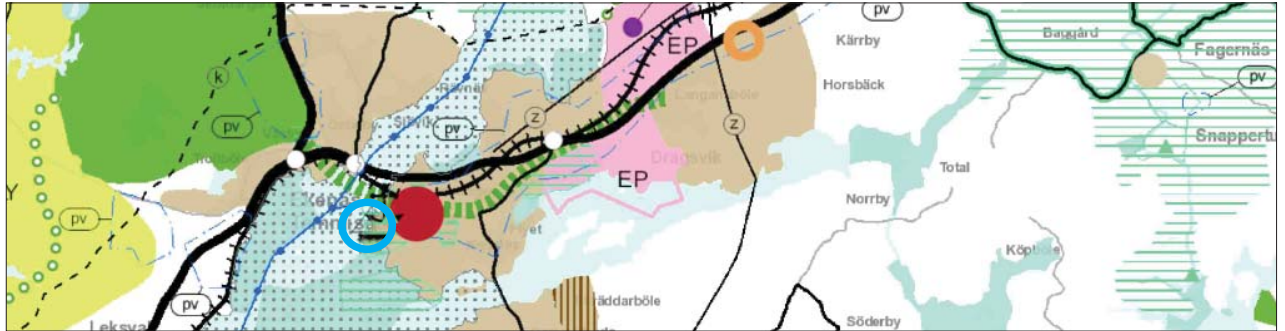
- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, tullut voimaan 2017:

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

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uusimaa-kaava 2050 ehdotus on ollut lausunnoilla 21.3.–24.5.2019. Ehdotuksessa kaavamuuotosalue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017.
Suunnittelualue on merkitty turkoosilla soikiolla.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Asemakaava nro. 565-64 on saanut lainvoiman 7.5.1992. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (Y/s). Rakennusoikeus korttelille on 650 m².

Kaavan tavoitteena on ollut Vanhan kaupungin säilyttäminen historiallisena kaupunginosana mahdollisimman aidossa ja tarvelemättömässä muodossa. Historiallisesti kasvaneen rakennuskannan huomioiminen oli kaavassa kaiken alueella tapahtuvan uusiutumisen lähtökohta.

Vanhan kaupungin alueelle on kaavassa osoitettu Y/s -merkinnällä vain entisen kylpylärakennuksen tontti. Asemakaavassa ei ole otettu kantaa siihen, mikä tyyppistä julkista toimintaa tontti palvelee.

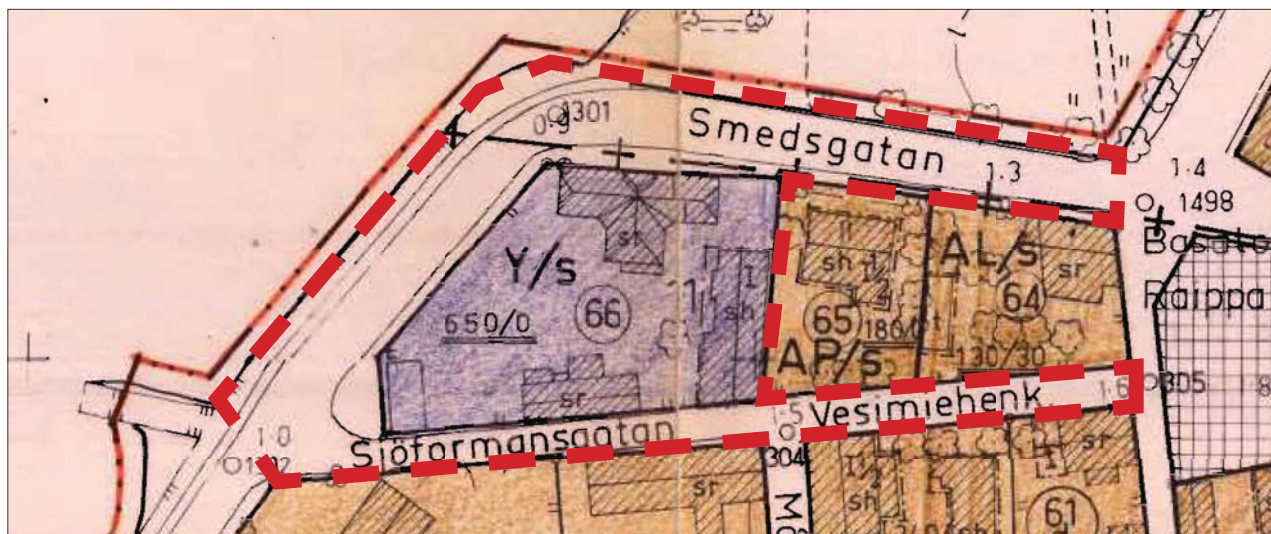
Entinen kylpylärakennus ja asuinrakennus ovat merkitty kaavaan sr -merkinnällä. sr = *Rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta ratkaiseva tai oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa tai muulla tavoin hävittää.*

Saunarakennus on merkitty kaavaan sh -merkinnällä. sh = *Rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta yleinen merkitys. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan toiminnallisista syistä korvata uudisrakennuksella sillä edellytyksellä, että uudisrakennus arkkitehtonisessa mielessä parantaa kaupunginosan rakennettua ympäristöä.*

Lisäksi kaavassa on annettu runsaasti määräyksiä koskien suojeltuja rakennuksia sekä uudisrakentamista.

Rakennusjärjestys

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



Ote asemakaavasta nro. 565-64. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja tavoite

Kaupungilla ei ole käyttöä kiinteistölle ja sen rakennuksille, vaan ne ovat tällä hetkellä tyhjiä. Kaupungin tavoitteena on myydä tontti. Voimassa olevassa kaavassa tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla rakennettu ympäristö säilytetään (Y/s). Tavoite on muuttaa merkintä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jossa ympäristön erityispiirteet tulee säilyttää (AL/s) tai vastaavaksi sopivaksi merkinnäksi.

Asumisen näkökulmasta kaavalla tavoitellaan turvallista, terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä.

Sjöformansgatan osalta kaavaan korjataan kadun suomenkielinen nimi Vesimiehenkadusta Venemiehenkaduksi.

Rannan ja Raippatorin välisen katualueen nimi korjataan Sepänkadusta Länsivalliksi, kuten se tosiasiaa on käytössä.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta ja kaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaava muutoksen vireille tulosta 26.2.2014.
- Vireille tulo kuulutuksella 6.3.2014.
- Kaavoituslautakunta merkitsi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kokouksessaan 19.9.2018 § 126.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

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 maakuntamuseo
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan palo- ja pelastuslaitos

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Muut toimijat

- Gamla Stan i Ekenäs r.f.

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin eri hallintokuntien kesken sekä muiden viranomaisten kanssa järjestetään suunnittelu-työn kuluessa tarvittaessa neuvotteluja.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Entinen kylpylärakennus ja 1920 -luvun asuinrakennus ovat osoitettu suojelluiksi rakennuksiksi. Saunarakennus on mahdollista korvata uudella rakennuksella minkä lisäksi tontille on osoitettu uusi rakennusala Venemiehenkadun ja Länsivallin kulmaan.

Kortteli tulee aidata tulvamuurilla, joka tulee verhoilla siten, että se soveltuu kaupunkikuvaan tai sen eteen voidaan istuttaa pensasaita.

5.2. Mitoitus

Korttelin kokonaiskerrosala on 1020 k-m². Kaavamääräyksen mukaan korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten.

5.3. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Uudisrakentamiselle sekä lisä- ja korjausrakentamiselle on annettu kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on turvata vanhan kaupungin kaupunkikuvan säilyminen. Uudisrakentaminen täydentää rakennettua ympäristöä ja on alisteista vanhalle kaupunkiympäristölle. Vanhan kaupungin erikoiluonteesta johtuen asemakaava ja sen määräykset ovat suhteellisen tiukat.

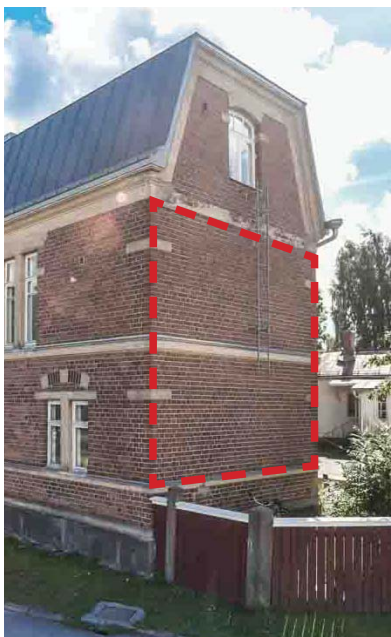
Korttelin käyttötarkoituksen muutoksella tuetaan rakennusten pysymistä käytössä ja niiden säilymistä.

5.4. Aluevaraukset

AL-1/s -korttelialue

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista. Kaavalla ei oteta kantaa siihen mihin rakennuksista liike- ja/tai toimistotilat sijoitetaan.

Entinen kylpylärakennus ja 1920 -luvun asuinrakennus ovat suojeltuja rakennuksia (sr). Entinen kylpylärakennus on arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennuksen länsipäädyssä vain ylimmässä kerroksessa on ikkuna. Kaavalla sallitaan ikkuna-aukkojen avaaminen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Ikkuna-aukkojen ei ole tarkoitus olla koko kerroksen panoraamaikkunat, vaan niiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon länsipäädyn muurimainen luonne. Ikkunoilla voidaan tuoda rakennukseen uusi ajallinen kerroksellisuus. Kolmannen kerroksen eteläjulkisivulle on mahdollista rakentaa pienet, kattamattomat ja lasittamattomat parvekkeet. Parvekkeiden tulee sopia rakennuksen tyyliin; ne voivat olla esimerkiksi ranskalaiset parvekkeet tai parvekkeet pienellä tasanteella.



Entisen kylpylärakennuksen länsipäätyyn on mahdollista avata ikkuna-aukot.



Modernit ikkunat muurimaisessa julkisivussa. Ark. Sigurd Lewerentz.



2. krs sisältä. Länsisiipi.



Uutta ja vanhaa; Sinebrychoff -kortteli, Helsinki



Kolmanteen kerrokseen voidaan rakentaa pienet, avonaiset parvekkeet.

1920 -luvun asuinrakennuksella on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennuksen runko on esitetty kaavaehdotuksessa suojeltavaksi, mutta sisäänkäyntien korvaaminen on mahdollista. Rakennuksen suojeluarvo on sen sijoittumisessa vanhan kaupungin rakenteeseen ja kadunpuoleisessa julkisivussa.



Asuinrakennuksen läntinen sisäänkäynti



Asuinrakennus sisäpihalta, sisäänkäynnit on mahdollista korvata.

Pihalla kasvaa suuri tammi, joka on kaupunkikuvan kannalta merkittävä ja se on esitetty suojeltavaksi asemakaavaehdotuksessa. Suojelu ei estä puun hoitoleikkaamista.

Terasseja ja katoksia on sallittua rakentaa niin, että ne ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sopivat olemassa olevaan rakennukseen eikä niiden asema korostu katukuvassa. Muutoin rakennusjärjestyksen mukaisia rakennelmia ei sallita kaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

Jotta pihapiiri saataisiin toimivaksi ja nykyajan asumistarpeisiin sopivaksi, on saunarakennuksen historialliset rakennukset (sh) -merkintä poistettu. Rakennus on mahdollista purkaa ja sen tilalle voidaan rakentaa talousrakennus, jonne voidaan sijoittaa esimerkiksi varastotiloja, tilat jäteasioille ja/tai autokatokset. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin. Uudisrakennuksen enimmäiskorkeudeksi on määritetty +6.0 metriä (N2000), joka on lähellä nykyisen saunarakennuksen korkeutta. Naapurin rajaan kiinni tulevaan seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

Venemiehenkadun ja Länsivallin puoleiselle tontin osalle, nykyisen talousrakennuksen paikalle, on osoitettu rakennusala kiinni tontin rajaan. Uudisrakennuksen enimmäiskorkeudeksi on määrätty +8.5 metriä (N2000), jolloin se jää alisteiseksi entiselle kylpylärakennukselle (n. +12.5 m) sekä viereisen tontin asuinrakennukselle (n. +10.0 m).

Uudis-, lisä- ja uudelleenrakentaminen tulee sovittaa ja sopeuttaa kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennustyyliin. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, värityksen, julkisivujen jäsentelyn, ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta. Vanhan kaupungin hallitseva kattomuoto on satulakatto ja sen kaltevuus vaihtelee 1:2 ja 1:3 välillä. Rakennusten kadunpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.

Kortteli sijaitsee meritulva-alueella ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä tulee kortteli suojata meritulvilta. Kortteli on aidattava meritulvan kestäväällä korkeustasoltaan vähintään N2000 +2,15 m umpinaisella tulvamuurilla. Rajaan kiinni rakennettavat uudisrakennukset tulee rakentaa osaksi tulvamuuria. Tontin sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että ne saadaan tarpeen mukaan suojattua tulvarakentein. Tulvamuuri tulee verhoilla siten, että se soveltuu kaupunkikuvaan tai sen eteen voidaan istuttaa pensasaita. Tulvamuuri on toteutettava ensimmäisen tontille myönnettävän rakennusluvan tai toimenpideluvan yhteydessä. Määräys ei kuitenkaan koske sr-2 merkittyä 1920-luvun asuinrakennusta. Rakennuksen eteen ei tule rakentaa muuria kaupunkikuvallisista syistä. Mikäli rakennus tuhoutuu, tulee uudisrakennus rakentaa osaksi tulvamuuria.

5.5. Kaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomi- oon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli- suus ja ekologinen kestävyys,	Kaava tukee vanhan kaupungin rakennusten säilymistä käytössä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa asumista ja palveluiden tarjoamista vanhassa kaupungissa. Tammisa- aren kaupalliset- ja julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tam- misaaren keskustassa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Alue on jo ennestään rakennettua kaupunki- ympäristöä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyk- set;	Kaavalla mahdollistetaan pienimuotoista yritys- toimintaa Tammisaaren keskeisellä alueella.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alue sijaitsee meritulva-alueella. Tontti tulee aidata meritulvien varalta.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luon- nonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavalla edistetään rakennetun ympäristön säilymistä. Uudisrakentaminen on tarkasti sää- deltyä ja sen sovittamisessa kaupunkikuvaan on kiinnitetty erityistä huomiota.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin.

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.

Luonnonympäristö

Kortteli on rakennettua ympäristöä. Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Suuri tammi pihalla suojellaan asemakaavalla.

Ympäristöhäiriöt

Kortteli sijaitsee alavalla alueella, johon kohdistuu meritulvariski. Harvinainen meritulva (1/100 vuotta) aiheuttaa haittaa entiselle kylpylärakennukselle, jossakin määrin 1920 -luvun asuinrakennukselle sekä tontin käytölle yleisesti. Kaavassa on annettu määräys, että kortteli on aidattava meritulvan kestäväällä korkeustasoltaan vähintään N2000 +2,15 m umpinaisella tulvamuurilla. Rajaan kiinni rakennettavat uudisrakennukset tulee rakentaa osaksi tulvamuuria. Uudisrakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +3 m (sisältää aaltoiluvan 0,40 m., N2000). Korttelin sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että ne saadaan tarpeen mukaan suojattua tulvarenteihin. Aidan korkeustaso mitoitettu siten, että se suojaa tontin uudet rakennukset sekä entisen kylpylärakennuksen harvinaisilta meritulvilta.

1920 -luvun asuinrakennuksen sokkelissa on ryömintätilan tuuletusaukot. Rakennuksen suojaamiseksi on syytä varata tilapäisvälineitä (esim. hiekkasäkit, siirrettävät tulvasuojat) siltä varalta, että aaltojen vaikutus ylettyy rakennukseen asti tai tulvakorkeus ylittää hieman tason +1,75 m.



Havainnekuva: Uudisrakennus mereltä.

Kaupunkikuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Tontti on määrätty rajattavaksi kiinteällä tulvamuurilla. Muuri tulee verhoilla kaupunkikuvaan soveltuvilla materiaaleilla tai sen eteen voidaan istuttaa pensasaita. Tontti on nyt rajattu kiinteällä puuaidalla. Vanhassa kaupungissa aidat ovat perinteisesti korkeita umpinaisia puuaitoja ja Länsivallin puolella tontteja on aidattu jonkin verran pensasaidoilla, joten tulvamuurilla ei ole huomattavaa vaikutusta vanhan kaupungin kaupunkikuvaan.

Uudisrakennus sijoittuu Länsivallin ja Venemiehenkadun risteuksen puolelle kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan. Rakennuksen harjakorkeus jää alisteiseksi entiselle kylpylärakennukselle sekä Venemiehenkadun eteläpuolella sijaitsevalle asuinrakennukselle. Uudisrakennus tiivistää rannan puoleista korttelirakennetta. Vanhassa kaupungissa rakennukset sijoittuvat tyyppillisesti kiinni katuun. Uudisrakennuksella ei ole huomattavia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaava mahdollistaa saunarakennuksen korvaamisen talousrakennuksella. Rakennuksen korvaaminen ei aiheuta huomattavia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kaupunkikuvan kannalta oleellista on rakennuksen sijainti ja alisteisuus suhteessa ympäröiviin asuinrakennuksiin.

Mahdollistamalla pieniä muutoksia entiseen kylpylärakennukseen ja 1920 -luvun asuinrakennukseen ne saadaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia asumiselle/liiketoiminnalle. Rakennusten pysyminen käytössä on ensiarvoisen tärkeää niiden säilymisen kannalta.

Asemakaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen eikä asuinympäristöön.



Havainnekuva: Ortoilmakuva



Havainnekuva: Viistoilmakuva



Tiiliverhoiltu tulvamuuri,
Yhdysvallat



Erikoisvalmisteinen
komposiittiaita, Iso-Britannia



Verhoilematon tulvamuuri,
Yhdysvallat

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

5.7. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä. Sjöformansgatan osalta kaavaan korjataan kadun suomenkielinen nimi Vesimiehenkadusta Venemiehenkaduksi.

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 sen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen(at)raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
simon.store(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

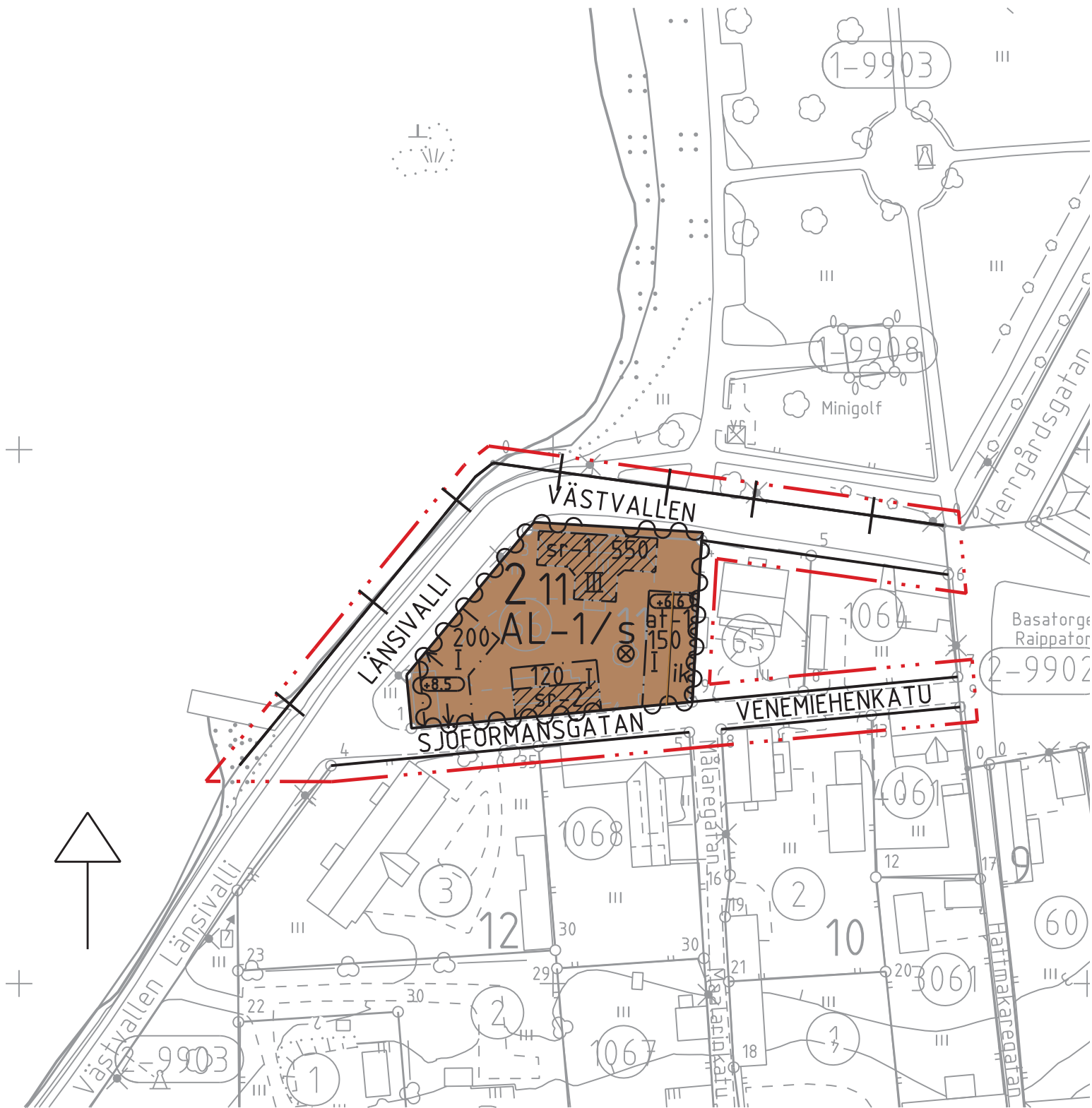
Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut
 ----.20--, § -- i protokollet.

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	22-19	19.6.2019
 RASEBORG RAASEPORI	SJÖFORMANSGATAN 2 DETALJPLAN FÖRSLAG VENEMIEHENKATU 2 ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 10.6.2019
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	318/2014	7715
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 22-19

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakaarta (5/2019)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system ETRS-GK24	höjdsystem N2000 korkjärj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakaarta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeodeetti	PENTTI VILJANMAA	4.6.2019

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

SJÖFORMANSGATAN 2

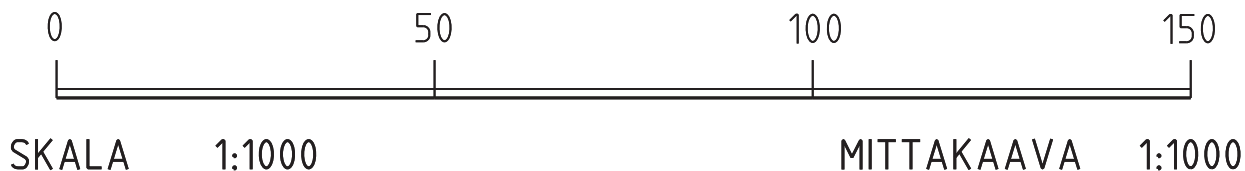
VENEMIEHENKATU 2

Detaljplan

Asemakaava

Planområdet berör:
Stadsdel 2, kvarter 11,
tomt 66 samt gatuområden.

Kaava-alue koskee:
2 kaupunginosan korttelin 11
tonttia 66 sekä katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras. Minst 270 v-m² och högst 670 v-m² av våningsytan skall användas för bostadslägenheter. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.

AL-1/s

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin,- liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Stadsdelsnummer.

2

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

11

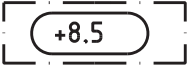

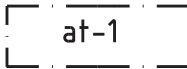
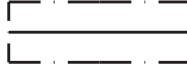
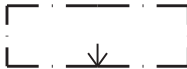



Korttelin numero.

Namn på gata.

VÄSTVALLEN

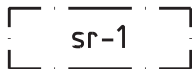
Kadun nimi.

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.		Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras. Nuvarande byggnad får inte rivas förrän bygglov erhållits för den nybyggnad som kommer i dess ställe. Vid anpassandet av nybygget till omgivningen skall särskild uppmärksamhet fästas vid de krav som stadsbilden ställer.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen. Nykyistä rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
Gata.		Katu.
Översvämningsmur. Tomten skall omgärdas med en kompakt översvämningsmur, hållbar för flodrisk på höjdnivå minst N2000 +2,15 m. Nybyggnader som byggs att tangera rån skall byggas som en del av översvämningsmuren. Infarter till tomt skall planeras så, att det går vid behov att skydda med översvämningskonstruktioner. Översvämningsmuren skall betäckas så, att den anpassas till stadsbilden eller framför den kan planteras buskar. Översvämningsmuren skall förverkligas i samband med att det första bygglov eller åtgärdstillståndet beviljas för tomt. Bestämmelsen gäller inte byggnad med beteckningen sr-2. Ifall byggnad med sr-2 beteckning förstörs eller försvinner, bör nybyggnad byggas som en del av översvämningsmur.		Tulvamuuri. Kortteli on aidattava meritulvan kestäväällä korkeustasoltaan vähintään N2000 +2,15 m umpinaisella tulvamuurilla. Rajaan kiinni rakennettavat uudisrakennukset tulee rakentaa osaksi tulvamuuria. Korttelin sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että ne saadaan tarpeen mukaan suojattua tulvarakentein. Tulvamuuri tulee verhoilla siten, että se soveltuu kaupunkikuvaan tai sen eteen voidaan istuttaa pensasaita. Tulvamuuri on toteutettava ensimmäisen korttelille myönnettävän rakennusluvun tai toimenpideluvan yhteydessä. Määräys ei koske sr-2 -merkittyä rakennusta. Mikäli sr-2 -merkitty rakennus tuhoutuu tai häivää, on uudisrakennus rakennettava osaksi tulvamuuria.

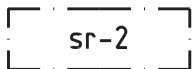
Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaden skall vara sådana, att fönster- och dörröppningar, samt deras form och indelning, takmaterial och fasadbeklädnad, olika utskjutande delar, skorstenar och stuprännor, samt övriga för byggnaden karakteristiska detaljer bevaras eller deras betydelse för helheten beaktas. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvara dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt. Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts att fönsteröppningar öppnas på västra fasaden i första och andra våningen samt byggande av små, icke täckta och icke glasade balkonger på södra fasaden i tredje våningen. I planeringen av den västra fasadens fönsterindelning ska gavelns murliknande karaktär bevaras.



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ovi- ja ikkuna-aukot, sekä näiden muodot ja jaot, katemateriaali ja julkisivuverhoilu, erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut, sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat säilytetään taikka niiden merkitys kokonaisuudelle otetaan huomioon. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta. Edellä mainitusta poiketen länsijulkisivulla sallitaan ikkuna-aukkojen avaaminen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä eteläjulkisivulla pienten, kattamattomien ja lasittamattomien parvekkeiden rakentaminen kolmanteen kerrokseen. Länsijulkisivun muurinomainen luonne tulee ottaa huomioon ikkunajaotuksen suunnittelussa.

Byggnad som skall skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av stadsdelens historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivras. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt.



Suojeltava rakennus. Rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta.

Träd som skall skyddas.



Suojeltava puu.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkta byggnaden, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt noga.

Byggnadens huvudsakliga fasadmateriäl bör i allmänhet vara trä. I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden och som stöder byggnadens egen karaktär. Detta gäller även ändring av fasader, deras färgsättning eller panelarkitektur.

Ny-, till-, och ombyggnad skall infogas i och anpassas till stadsbilden och stadsdelens bebyggelsemönster. Nybyggnader skall byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör man som allmän regel använda områdets taklutningar och takformer. Den dominerande takformen i gamla stan är sadeltaket och dess lutning varierar mellan 1:2 och 1:3. På byggnadens takhalva mot gatan får inte placeras taklyktor.

Terasser och tak bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintlig byggnad och placeras så att de inte framträder i gatubilden. Konstruktioner enligt byggnadsordningen tillåts inte utöver byggrätten anvisad i planen.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader bör vara minst +3 m (inkluderar vågreservation 0,40 m., N2000).

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats/150 m² bostadsvåningsyta, dock behöver man inte anvisa mer än en bilplats per bostad.
- 1 bilplats /150 m² våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen.

På detaljplaneområdet bör man sträva till att använda sådan gatubeläggning, som är lämplig med tanke på områdets historiska karaktär. I samband med gatuarbeten bör man sträva till att gatan justeras till en sådan nivå som förhindrar att byggnadsgrunder och andra konstruktioner förstörs.

För uppförande av transformatorer och andra kommunaltekniska anordningar krävs åtgärdstillstånd.

Liite 1. Asemakaavaehdotuksen kartta ja määräykset (piir.nro. 22-19)

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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

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

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee yleensä käyttää puuta. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Tämä koskee myös julkisivumuutoksia, niiden värejä ja paneeliarkkitehtuuria.

Uudis-, lisä- ja uudelleenrakentaminen tulee sovittaa ja sopeuttaa kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennustyyliin. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoitte- lun, värityksen, julkisivujen jäsentelyn, ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai siipiä tulee yleisenä ohjeena pitää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa. Vanhan kaupungin hallitseva kattomuoto on satulakatto ja sen kaltevuus vaihtelee 1:2 ja 1:3 välillä. Rakennusten kadunpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.

Terassit ja katokset tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa. Rakennusjärjestyksen mukaisia rakennelmia ei sallita kaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

Uudisrakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +3 m (sisältää aaltoiluvaran 0,40 m., N2000).

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka/150 m² asuinkerrosalaa, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohden.
- 1 autopaikka/150 m² kerrosalaa toimisto- ja liiketiloja kohden.

Asemakaava-alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia katupäällysteitä. Katutöiden yhteydessä on pyrittävä säätelemään kadun pinta sellaiseen korkeusasemaan, etteivät rakennusten perustukset eivätkä muut rakenteet turmellu.

Muuntajien sekä muiden kunnallisteknisten laitosten ja laitteiden rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	07.06.2019
Kaavan nimi	Venemiehenkatu 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107715
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3926	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3926

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	0,3926	100,0	1020	0,26	0,0000	370
A yhteensä	0,1592	40,6	1020	0,64	0,1592	370
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1544	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2334	59,4			-0,0048	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	630	0	0

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3926	100,0	1020	0,26	0,0000	370
A yhteensä	0,1592	40,6	1020	0,64	0,1592	370
AL-1	0,1592	100,0	1020	0,64	0,1592	370
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1544	
Y					-0,1544	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2334	59,4			-0,0048	
Kadut	0,2334	100,0			-0,0048	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	630	0	0
Asemakaava	2	630	0	0