

RAASEPORIN KAUPUNKI

Kauppasataman asemakaavamuutos

Ensimmäisen ehdotusvaiheen vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



8.10.2014

Sisällysluettelo

1	Lausunnot.....	2
1.1	Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, (Jussi Heinämies ja Elina Kuusisto).	2
1.2	Liikennevirasto (Siru Koski ja Ville Vuokko).....	5
1.3	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (Marcus Hindersson)	6
1.4	Museovirasto (Helena Taskinen ja Maija Matikka)	7
1.5	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, (Dan Lindholm ja Tellervo Saukonniemi)	8
1.6	Uudenmaan liitto (Riitta Murto-Laitinen ja Maija Stenvall).....	9
1.7	Raaseporin Luonto ja Ympäristö ry (Henna Timonen ja Johanna Kollin)	10
1.8	Yhdyskuntatekninen lautakunta	11
1.9	Raaseporin kaupunki, Raaseporin Vesi -liikelaitoksen johtokunta (Tom Törnroos)	11
1.10	Eteläkärjen Ympäristöterveys (Katianna Kuula ja Ingegerd Grün-Maja).....	12
1.11	Hangon kaupunginhallitus (Jouko Mäkinen ja Jukka-Pekka Halme).....	13
2	Muistutukset	14
2.1	Kaj Blomberg	14
2.2	Fastighets Ab Folkan	16
2.3	Markus Lindkvist.....	17
2.4	Bab Vita Svanen 1 ja 2.....	18
2.5	Ingmar Klingstedt.....	23
2.6	Bostads Ab Silversvanen Asunto Oy	25
2.7	Dick Thomas Salminen	27
2.8	Helena Friberg.....	28
2.9	Ulf ja Mary Enberg	29
2.10	Ronny Artzen, Oy Eke-Marin Ab.....	31
2.11	Lena Aschan, Gullö gård	31
2.12	Gunnar Almark ja Helena Almark.....	33
2.13	Ekenässällskapet r. f.	34
2.14	Ringa ja Karl-Gustav Sandelin	35
2.15	Kjerstin Sevón.....	35

8.10.2014

Kauppatataman asemakaavamuutos

1 Lausunnot

1.1 Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, (Jussi Heinämies ja Elina Kuusisto)

Lausunnon pääkohdat:

Kauppatataman asemakaavamuutoksen takia ei ole tarpeen laatia alueelle yleiskaavaa, vaan riittää, että yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät kaavaa valmisteltaessa.

Kauppa

Rakennusoikeus tulee esittää yksiselitteisesti kaavakartalla. Vähittäiskaupan suuryksikön kaavamerkintä on tarkoituksenmukaisempaa esittää siten, että korttelit 85 ja 86 sekä niiden väliin jäävä LR/u – alue muodostavat yhden KM -korttelin, johon osoitetaan asiaankuuluvat rakennusalamerkinnät, rakennusoikeudet, kerrosluvut, jne. LR/u – merkintä korvattaisiin merkinnällä ma-LR.

Liikenne

Liikenneselvityksen mukaan kauppakeskuksessa oletetaan käyvän noin 4 000 kävijää päivässä, mutta perusteluja arviolle ei ole esitetty. Ne tulee esittää kaava-aineistossa.

Asemakaavassa esitetään kauppakeskuksen rakentamista osin Hyvinkää-Hanko –radan päälle, jolla kulkee henkilö- ja tavaraliikennettä. Kaavaselostuksessa tulee käsitellä radan liikennettä liikennöintiä tiheyksineen.

Tavaraliikenne sisältää vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK -kuljetukset). Kaava-aineistossa tulee käsitellä tavarakuljetusten luonnetta sekä arvioida radan päälle rakentamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia. Kaava-aineistoa tulee täydentää riskianalyysillä, jossa arvioidaan mm. radan päälle ja radan korkeustason alapuolelle rakentamista. Rakentamisen riskejä, toteutettavuutta ja kustannuksia tulee käsitellä kaavaa laadittaessa.

Kaavamääräyksissä tulee käyttää joko termiä ”Liikennevirasto” tai ”rautatieviranomainen”, sillä kyseessä on sama taho.

Rautatiealueella ei voi sijaita muun kuin rautatietoimintojen edellyttämän huoltoliikenteen ajoyhteyttä, mikä tulee tuoda esille kaava-asiakirjoissa.

Kulttuuriympäristöt

Selostuksessa viitataan tehtyyn maisema-analyysiin, mutta sitä ei ole liiteaineistona, eikä ELY- keskus ole voinut tutustua siihen.

Kaavaselostuksessa tulee arvioida kokonaisvaltaisesti kaavamuutoksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Suojelumääräyksen ensimmäisestä kappaleesta tulee poistaa kohta ” ... ilman rakennuslautakunnan lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy.” Lisäksi EL Y-keskus huomauttaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa

8.10.2014

olevien purkamisluvan edellytysten (139§) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa "ilman pakottavaa syytä". Suojelumääräyksen lopusta tulee poistaa seuraavat suunnittelumääräykset:

- Mikäli rakennus pakottavan syyn takia korvataan ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella, saa sen ullakolle sisustaa huonetiloja enintään yhtä paljon kuin korvattavan historiallisen rakennuksen ullakolle on luvanvaraisesti sisustettu.
- järjestää ullakolla riittävä päivänvalo asuin- ja työhuoneessa osittain erityistoimenpitein, kuitenkin siten että ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala on 1/20 huonealasta, sallia vapaan etäisyyden
- sallia vapaan etäisyyden pääikkunan edessä alittavan 8m, ei kuitenkaan 5m,

Luontoarvot ja pilaantuneet maat

Kaavassa esitetty vesialue sisältyy Natura-alueeseen, joten kaavan vaikutukset luontotyyppeihin ja lajeihin on tarpeen arvioida ja sisällyttää kaavaselostukseen. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama alueen rakentaminen ei riitä vaikutusten arvioinniksi.

Kaavaselostuksessa todetaan, että pilaantuneet maat täydennetään kaavaprosessin aikana. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotusvaiheessa pilaantuneiden maiden tulee olla tiedossa, ja selvityksen niistä tulee käydä ilmi kaavaselostuksesta.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

Kaavamuutoksesta ei ole järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua. ELY -keskus katsoo, että osallisilla ei ole ollut mahdollisuutta esittää mielipidettään kaavan valmisteluaineistosta, eikä kaavamuutosta koskeva menettely ole MRL 66 § ja MRA 26 § mukainen.

Kaava-aineistossa mukana oleva päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on puutteellinen osallisten ja tarvittavien selvitysten osalta. Raaseporin kaupungin, Uudenmaan EL Y-keskuksen ja muiden viranomaistahojen kanssa 1.4.2014 pidetyssä työneuvottelussa käytiin läpi kaavaan osallisina liittyvät viranomaistahot sekä keskeiset selvitystarpeet. Nämä tulee täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen.

Tammisaaren Kauppatataman kaavaehdotuksesta puuttuu mm. rataa, kulttuuriympäristöä ja luontoarvoja koskevat selvitykset, ja niitä koskeva kaavan vaikutusten arviointi puuttuu kokonaan tai on puutteellinen.

Vastine:

- *Liikenneviraston hallinnoima rautatiealue (LR/u) ja siihen kohdistuvat rajoitukset on selvyiden vuoksi osoitettu kaavassa erillisellä aluevarausmerkinnällä. Kokonaisrakennusoikeus jakaantuu kortteleiden 85 ja 86 alueelle sekä ulokkeena LR/ -alueen päälle. Toteutettavan hankkeen vaatima rakennusoikeus ja sen jakaantuminen edelleen liike- ja toimistorakentamiseen sekä päivittäistavarakauppaan on esitetty yleisissä määräyksissä.*

8.10.2014

- *Arvio kauppakeskuksen kävijämääristä perustuu asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen ja korttelin käyttötarkoitukseen.*
- *Kaavaselostukseen lisätään kohta, jossa käsitellään radan liikennettä liikennöintitiheysineen.*
- *Alueelle on laadittu riskianalyysi (Sweco ympäristö Oy, 24.9.2014), jossa on arvioitu ympäristöriskien lisäksi hankkeen toteuttamiseen ja prosessiin sekä rakentamiseen ja käyttöön liittyvät riskit.*
- *Kaavamääräyksissä käytetään termiä "Liikennevirasto"*
- *Rautatiealueelle sijoitettu huoltoyhteys osoitetaan merkinnällä ajo/h-1: "Rautatiealueen sekä kiinteistön teknistä huoltoa palveleva ajoyhteys"*

Kulttuuriympäristöt

- *Alueelle on laadittu maisemahistoriallinen selvitys ja se on toimitettu viranomaisille kommentoitavaksi. Työssä kartoitetaan alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja historialliset kerrostumat sekä arvioida ehdotetun rakentamisen vaikutuksia näihin arvoihin ja mm. RKY -alueisiin. Kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvää vaikutusten arviointia täydennetään maisemahistoriallisen selvityksen pohjalta.*
- *Suojelumääräystä (sr) muutetaan ELY -keskuksen esityksen mukaisesti.*

Luontoarvot ja pilaantuneet maat

- *Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia toimintoja, jotka vaarantaisivat viereisen Natura-alueen luontoarvoja. Voimassa olevan asemakaavan mukainen LV-2 -alue (venesatama), korvataan LV-3 -merkinnällä (pienvenesatama), jolloin mahdolliset vesiliikenteen aiheuttamat vaikutukset vähenevät. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus poistetaan vesialueelta.*
- *Suunnittelualueelle on laadittu maaperätutkimus 4.7.2013. Selvityksen tulokset, johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset esitetään kaavaselostuksessa.*

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus

- *Kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen ja siitä on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.9.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty osallisten ja tarvittavien selvitysten osalta.*
- *Vaikutusten arviointia täydennetään liikenteen-, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen osalta.*

8.10.2014

1.2 Liikennevirasto (Siru Koski ja Ville Vuokko)

Lausunnon pääkohdat:

Liikennevirasto edellyttää, että KM -alueiden ja LR/u-alueita sekä niihin liittyvien rakennusoikeuksien luovuttamista koskeva kiinteistökaupan esisopimus Raaseporin kaupungin ja Liikenneviraston välillä tulee solmia ennen kuin kaava hyväksytään.

Alueiden ja rakennusoikeuksien luovuttamista koskevien periaatteiden lisäksi esisopimukseen on sisällytettävä ehto Raaseporin kaupungin ja Liikenneviraston välisen hankesopimuksen solmimisesta ennen lopullisen luovutuskirjan laatimista.

Liikennevirasto huomauttaa, että rakennesuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että junaliikenteestä aiheutuva melu, runkomelu ja tärinä on riittävällä tavalla huomioitu rakenteita ja rakennelmia toteutettaessa.

Vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyen tulee kaavatyön yhteydessä tehdä riskiselvitys.

Liikennevirastolla ei ole tietoa kaava-alueella omistamiensa alueiden maaperän pilaantuneisuudesta. Maaperän pilaantuneisuus tulee hankkeen myöhemmässä vaiheessa kaavoittajan toimesta selvittää, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Kaavassa on osoitettu Pohjoissataman pohjoispuolelle laituri, jonka toteuttaminen muuttanee hieman veneiden kulkua asemakaavoitetun alueen laitureille nykyiseen nähden. Nykyinen väylä suuntautuu Pohjoissatamaan, mutta loppuu jo ennen laitureita. Mikäli laituri toteutetaan, alueelle johtavan vesialueen syvyys on hyvä tiedostaa, jotta veneet voivat jatkossakin kulkea laitureille turvallisesti.

Kaavaselostuksessa on mainittu yhtenä osallisena Suomenlahden merenkulkupiiri, joka on nykyisin osa Liikennevirastoa (Liikenneviraston meriväyläyksikkö)

Vastine:

- *Rautatiealuetta (LR/u) ja KM -aluetta koskeva kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisesta sovitaan Raaseporin kaupungin ja Liikenneviraston välillä erikseen.*
- *Hankkeen rakennesuunnittelu toteutetaan voimassa olevien rakentamista koskevien lakien, ohjeiden ja säädösten perusteella. Hankkeessa huomioidaan junaliikenteestä aiheutuva melu, runkomelu ja tärinä.*
- *Kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) syntyvät riskit. Riskianalyysin yhteenveto (Sweco ympäristö Oy, 24.9.2014) esitetään kaavaselostuksessa.*
- *Suunnittelualueelle on laadittu maaperätutkimus 4.7.2013. Selvityksen tulokset, johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset esitetään kaavaselostuksessa.*
- *Voimassa olevan asemakaavan mukainen LV-2-alue (venesatama), korvataan LV-3 -merkinnällä (pienvenesatama), jolloin vesialueeseen kohdistuvat vaikutukset vähenevät.*
- *Kaavaselostukseen korjataan Liikenneviraston meriväyläyksikkö.*

8.10.2014

1.3 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (Marcus Hindersson)

Lausunnon pääkohdat:

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan rautatietunneliin liittyvät riskit tulisi kartoittaa tekemällä riskianalyysin jossa selvitetään mm. mahdolliset onnettomuustyyppit, miten onnettomuudet voidaan ennaltaehkäistä, miten lievennetään seuraukset ja miten mahdolliset evakuoinnit ja pelastustoimenpiteet hoidetaan onnettomuustilanteessa.

Pelastustie on järjestettävä rautatietunneliin asti.

Rakennus tulisi pyrkiä sijoittamaan tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa (vähintään rakennusten kolmelta sivulta). Mahdolliset kansirakenteet on huomioitava.

Rakennuksen koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatimukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi- Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.

Vastine:

- *Kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) syntyvät riskit. Riskianalyysin yhteenveto (Sweco ympäristö Oy, 24.9.2014) esitetään kaavaselostuksessa.*
- *Pelastusviranomaisen lausunnossa esitetyt kohdat huomioidaan rakennussuunnittelussa sekä rakennuslupamenettelyssä.*

8.10.2014

1.4 Museovirasto (Helena Taskinen ja Maija Matikka)

Venesatama-alue on kaavaehdotuksessa merkinnällä LV-3 ja kaava-asiakirjoihin kuuluvassa havainnekuvassa alueelle on suunniteltu nykyistä isompi laituri- tai aallonmurtajarakenne sekä rantaviivan muokkausta täyttämällä.

Museovirasto pitää tärkeänä, että kaavan valmistelun yhteydessä suunnitellulla LV-3 -kaavamääräysalueella tehdään arkeologinen vedenalaisinventointi sen selvittämiseksi, tuleeko kaavan mahdollistama vesirakennustyö koskemaan vedenalaisia muinaisjäänöksiä.

Kaava-alueella on Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon antaman tiedon mukaan yksi historiallisen ajan kalliopiiirros, joka ei ole muinaisjäänösrekisterissä. Kalliopiiirros on dokumentoitava, mikäli se tuhoutuu kaavan mahdollistamien rakennustöiden yhteydessä.

Vastine:

- *Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa uusia toimintoja vesialueelle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen LV-2 -alue (venesatama), korvataan LV-3 -merkinnällä (pienvenesatama). Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus poistetaan vesialueelta, jolloin vesialueeseen kohdistuvat vaikutukset vähenevät verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.*
- *Tarvittavista selvityksistä sekä muinaismuistokohteen dokumentoinnista neuvotellaan tarvittaessa Museoviraston kanssa erikseen ennen kaavan hyväksymistä.*

8.10.2014

1.5 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, (Dan Lindholm ja Tellervo Saukonniemi)

Lausunnon pääkohdat:

Maakuntamuseo katsoo, että vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan ei ole nyt selvitetty riittävästi. Selvitystä tulee täydentää etenkin valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen eli Tammisaaren rautatieaseman ja rautatiesillan sekä Tammisaaren vanhan kaupungin ja sataman ja niiltä suunnittelualueelle avautuvien näkymien osalta. Selvityksiä tehdessä on muistettava, että kyse on valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön alueista. Alueen kaavoituksen pohjaksi tulisi tarkastella eri vaihtoehtoja ja arvioida niiden vaikutukset.

Kaavakartalta puuttuu Tammisaaren rautatieasema-alueen rky -rajausta koskeva merkintä ja kaavamääräyksistä sitä koskeva määräysteksti. Merkintä ja sitä koskeva määräys tulee lisätä.

Lisäksi sr -merkinnällä tulee osoittaa vanha rautatien alikulkusilta, joka on niin ikään kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas rakenne.

Suojeltua kruununmakasiinia koskevan sr -merkinnän määräystekstin osalta maakuntamuseo toteaa, että määräystekstiä tulee muuttaa. Maakuntamuseo katsoo, että kiinni makasiiniin ei ole mahdollista rakentaa ilman, että makasiinin suojeluarvot vaarantuvat. Kyseinen määräystekstin osa tulee poistaa. Maakuntamuseo katsoo, että rakennuksen ympärille on jätettävä riittävä avoin tila. Etenkin sen pohjoispuoli rataan asti tulisi jättää avoimeksi puistoalueeksi, kuten nyt voimassa olevassa kaavassa on osoitettu.

Vastine:

- *Alueelle on laadittu maisemahistoriallinen selvitys ja se on toimitettu viranomaisille kommentoitavaksi. Työssä kartoitetaan alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja historialliset kerrostumat sekä arvioida ehdotetun rakentamisen vaikutuksia näihin arvoihin ja mm. RKY -alueisiin. Kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvää vaikutusten arviointia täydennetään maisemahistoriallisen selvityksen pohjalta.*
- *Kaavakartalle lisätään Tammisaaren rautatieasema-alueen rky -rajaus.*
- *Suojeltu kruunumakasiini on rajattu sr- merkinnällä KM -korttelialueen sisälle. Rakennusalan rajaa siirretään, jolloin uudisrakennuksen ja kruunumakasiinin väliin jää rakentamaton alue. Määräystekstistä poistetaan maakuntamuseon esittämä kohta.*

8.10.2014

1.6 Uudenmaan liitto (Riitta Murto-Laitinen ja Maija Stenvall)**Lausunnon pääkohdat:**

Aluetta koskevat kaikki maakuntakaavamerkinnyt pitää täydentää kaavaselistukseen.

Kaavaselistuksesta ei käy ilmi mitä vaikutuksia rakentamisella on viereiseen Natura 2000-alueeseen. Alueelle ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka heikentävät alueen arvoja.

Maakuntakaavassa osoitettua viheryhteystarvetta Tammisaaren taajamassa ei ole kaavassa otettu huomioon. Itä-länsisuuntaisen viheryhteyden pitää käytännössä kulkea nyt muutoksen kohteena olevan asemakaava-alueen kautta, jolta on vesialueen ylittävät yhteydet taajaman länsipuolelle. Viheryhteys tulee osoittaa asemakaavassa.

Vastine:

- *Kaavaselistukseen täydennetään maakuntakaavamerkinnyt.*
- *Asemakaavan muutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa uusia toimintoja vesialueelle, eikä uuden rakentamisen (kauppakeskuksen) vaikutukset kohdistu Natura-2000-alueeseen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen LV-2 -alue (venesatama), korvataan LV-3 -merkinnällä (pienvenesatama). Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus poistetaan vesialueelta.*
- *Maakuntakaavassa on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteys, joka kulkee pitkälti rakennetussa ympäristössä Tammisaaren taajamarakenteen ja keskustatoimintojen alueen läpi Pohjoissataman suuntaan. Asemakaavan muutoksessa säilyy nykyinen kulkuyhteys, joka kulkee Kruunutorille ja edelleen pienvenesatamaan Tehtaankadun ja Ystadinkadun kautta.*

8.10.2014

1.7 Raaseporin Luonto ja Ympäristö ry (Henna Timonen ja Johanna Kollin)**Lausunnon pääkohdat:**

Raaseporin luonto ja ympäristö ry katsoo, että suurta kauppakeskusta ei tule sijoittaa kyseiselle tontille. Yhdistyksen mukaan hanke ei ole kaupungin tavoitteisen ja edun mukaista. Kauppakeskus kannustaa voimakkaaseen kuluttamiseen ja lisää autoliikennettä. Hankkeessa ei ole huomioitu Tammisaaren kaupungin luonnetta erityispiirteitä. Yhdistyksen mukaan kauppakeskus muodostaisi suuren maisemahäiriön mereltä katsottuna ja loisi kaupungin identiteetin vastaista mielikuvaa tärkeässä porttikohdassa autolla ja junalla sekä myös veneellä saavuttaessa. Yhdistys katsoo, että kaupallinen keskus heikentää alueen viihtyisyyttä ja rantareitin käytettävyyttä. Yhdistys toteaa lisäksi, että kaavaehdotus on maakuntakaavan vastainen.

Vastine:

- *Hankkeen vaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön arvioidaan maisemahistoriallisessa selvityksessä, joka laaditaan kaavatyön rinnalla. Työssä kartoitetaan alueen maiseman ja kulttuuriympäristön arvot ja historialliset kerrostumat sekä arvioida ehdotetun rakentamisen vaikutuksia näihin arvoihin ja mm. RKY -alueisiin. Kaavaselostuksessa kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyvää vaikutusten arviointia täydennetään maisemahistoriallisen selvityksen pohjalta.*
- *Alueelle on laadittu myös liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.*
- *Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaareen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää, joten uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi sijoittua vain keskustatoimintojen alueelle. Alueen kaavoituksen yhteydessä on tutkittu kaupan sijoitusvaihtoehtoja Tammisaaressa. Tarkasteluvaihtoehtoista vain Kauppasatama on nykyisin selkeästi keskustatoimintojen alueella.*

8.10.2014

1.8 Yhdyskuntatekninen lautakunta

Lausunnon pääkohdat:

Kauppasataman liikenteellisenä etuna on hyvä saavutettavuus myös muilla kulkumuodoilla kuin henkilöautoilla. Kevytliikenne kaupan keskittymään tulee lähinnä Tammisaaren lähialueelta. Kauppakeskuksen toteutumisesta ei kohdistu merkittäviä kehittämistarpeita kevyen liikenteen verkkoon.

Laaditun liikenneselvityksen (18.12.2013) mukaan asemakaavamuutoksen mukainen kaupan keskittymä voidaan sijoittaa Kauppasatamaan edellyttäen että selvityksessä esitetyt liikennejärjestelyt toteutetaan. Liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttää tarkempaa yksityiskohtaista suunnittelua, katusuunnitelman laatimista. Katusuunnitelmissa tulee yksityiskohtaisesti tarkastella kunkin liittymän ja risteysalueen toimivuutta sekä rakenteellisia ratkaisuja.

Yhdyskuntatekninen lautakunta toteaa, että on laadittava osayleiskaava suuremmalle alueelle jossa selvitetään miten liikenne vaikuttaa Tammisaaren keskustaan ja liittymiin valtatielle.

Vastine:

- *Asemakaavoituksen yhteydessä on tarkasteltu Kauppasataman alueen ja sen lähialueiden liikenteellisiä olosuhteita sekä asemakaavaan liittyvän uuden liikenneverkon vaikutuksia. Selvitys keskittyy ajoneuvoliikenteen yhteyksien ja verkkojen tarkasteluun. Asemakaavan muutoksen liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Mahdollisen laajemman liikennetarkastelun ja osayleiskaavoituksen käynnistämisestä päätetään erikseen.*

1.9 Raaseporin kaupunki, Raaseporin Vesi -liikelaitoksen johtokunta (Tom Törnroos)

Pöytäkirjaotteet 2.4.2014 § 21, Dnro SEKÄ 1278/2013, valmistelija ja esittelijä Tom Törnroos, vesilaitoksen johtaja

Lausunnon pääkohdat:

- Alueen sisällä ja ulkopuolella on tekniikkaa, joka pitää ottaa huomioon ja käyttää hyväksi jatkosuunnittelussa. Alueen läpi kulkeva rautatie on huomioitava alueen liittämässä laajennettuun vesihuoltoverkkoon.
- Lisäksi on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota suunniteltujen rakennusten sprinklerijärjestelmiin ja niistä johtuvaan veden tarpeeseen. Vaihtoehtoisia sprinkleriratkaisuja, joissa jo rakennetun tekniikan mitoitus otetaan huomioon, on selvitettävä.

Vastine:

- *Raaseporin veden lausunnossa esitetyt kohdat huomioidaan rakennussuunnittelussa sekä rakennuslupamenettelyssä.*

8.10.2014

1.10 Eteläkärjen Ympäristöterveys (Katianna Kuula ja Ingegerd Grün-Maja)

Lausunto 24.3.2014, Katianna Kuula, terveysvalvonnan johtaja, Ingegerd Grün-Maja, terveystarkastaja

Lausunnon pääkohdat:

Jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa junaliikenteen melu ja tärinä on otettava huomioon. Lisäksi on huomioitava, että henkilöautoliikenne lisääntynee ostoskeskuksen myötä. Liikenne ei saa aiheuttaa häiritsevää melua kaava-alueen lähiasukkaille.

Jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa on myös selvitettävä, onko alueella pilaantuneita maa-alueita. Jos sellaisia todetaan, on ne kunnostettava.

Tori, jossa myydään elintarvikkeita, on päällystettävä asfaltilla tai rakennettava muulla tavalla, jolla vältetään pölyn ja muiden haittojen muodostuminen. Myyntipaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä torimyyjille on järjestettävä naisten- ja miestenhuoneet käsienpesupaikkoineen sekä pukuhuoneet. Mahdollisuus työvälineiden ja elintarvikkeiden pesuun olisi myös suotavaa. Näihin tiloihin yleisöllä ei ole pääsyä. Myyjä varten pitää olla sähköulosottoja. Myös torin puhtaanapito on otettava huomioon. Muun muassa on torin siivouksessa käytetty vesi johdettava pois asianmukaisella tavalla ja siivousvälineiden säilytykseen saatetaan tarvita erillisiä tiloja. Torilla pitää myös olla jäteastioita.

Muilta osin Eteläkärjen ympäristöterveydellä ei ole huomautettavaa.

Vastine:

- *Hankkeen rakennesuunnittelu toteutetaan voimassa olevien rakentamista koskevien lakien, ohjeiden ja säädösten perusteella. Hankkeessa huomioidaan junaliikenteestä aiheutuva melu, runkomelu ja tärinä.*
- *Suunnittelualueelle on laadittu maaperätutkimus 4.7.2013. Selvityksen tulokset, johtopäätökset ja toimenpide-ehdotukset esitetään kaavaselostuksessa.*
- *Eteläkärjen ympäristöterveyden lausunnossa esitetyt muut kohdat huomioidaan rakennussuunnittelussa sekä rakennuslupamenettelyssä.*

8.10.2014

1.11 Hangon kaupunginhallitus (Jouko Mäkinen ja Jukka-Pekka Halme)

Lausunto 18.3.2014, dnro 417/2014, Jouko Mäkinen, kaupunginjohtaja, Jukka-Pekka Halme, kansliapäällikkö.

Lausunnon pääkohdat:

Hangon kaupunki voi osaltaan kannattaa maakuntakaavan tavoitetta, jonka mukaan kaupunkien keskustojen tulee muodostaa elinvoimaisia asuin- työpaikka- ja palvelukeskittymiä. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne tukeutuu voimakkaasti rataverkostoon. Taajamien jatkosuunnittelun tulee olla kiinteässä yhteydessä raideliikenteeseen. Hanko-Hyvinkään radan sähköistys on seudullisesti tärkeä elinkeinopoliittinen hanke. Teollisuuden yhteydet Hangon sataman kautta tarvitsevat rautatien sähköistystä.

Hanko korostaa näin ollen ratakäytävän ensisijaista merkitystä. Rataviranomaisten kanssa on varmistettava, että raideliikenteen sujuvuutta ei mitenkään vaaranneta kaavamuutoksella. Pikemminkin tavoitteeksi tulee asettaa entistä joustavampi sähköjunaliikenne, mikä merkitsee kaksoisraiteen sijoittamista alueelle.

Kaavamuutoksen tavoitteeksi on myös asetettu liikenneyhteyksien sujuvoittaminen nykyisen rautatiesillan yhteydessä. Kaava-alueen raja-alueen kuitenkin estää tutkimasta näitä yhteyksiä tehokkaasti. Kaava-alueella tulisi laajentaa pohjoisessa Ajurinpuiston varrella sijaitsevaan liikekiinteistöön ja idässä rautatieasemalle asti. Alueella on tarvetta yleiskaavatasoiseen tarkasteluun.

Vastine:

- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*
- *Rautatieliikenteen kehittämisestä vastaava Liikennevirasto on viranomaisneuvottelussa todennut, ettei ratayhteyden kehittäminen edellytä varautumista toiseen raiteeseen. Kaavaratkaisun mukainen rautatien tilavaraus sallii aseman ja radan kehittämistoimenpiteet, ml. rataosuuden sähköistys.*
- *Alueen liikenteen ja katuverkon toimivuutta tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä kaavarajausta laajemmalla alueella.*

8.10.2014

2 Muistutukset

2.1 Kaj Blomberg

Muistutuksen jättäjä Kaj Blomberg, vastaanotettu Raaseporin kaupungissa 31.3.2014

Muistutuksen pääkohdat:

- Citymarket tuhoaa arvokkaan satama-alueen, joka on Vanhan kaupungin suora jatke ja korvaamaton voimavara kaupungin asukkaille. Tähän sijoitettuna Citymarket pilaa kodikkaan pikkukaupungin ja henkilökohtaisen palvelun kuvan, josta Tammisaari tunnetaan ja joka tekee kaupungista erilaisen sekä sellaisen, jota tämän päivän ihmiset arvostavat.
- Kuninkaankadun ja Raatihuonetorin varrella sijaitsevat pienet myymälät kuolevat, jos isot marketit asettuvat alueelle. Keskustasta tulee mielenkiinnoton alue, joka kuihtuessaan lakkaa houkuttelemasta uusia kiinteistönomistajia, kiinteistöjen arvo laskee, tilat seisovat tyhjillään, eikä tänne yksinkertaisesti haluta muuttaa.
- Blomberg ehdottaa asukaskyselyä ja pienoismallia.
- Citymarketin toteutumista estävät seuraavat asiat:
 - o Paikka ei täytä niitä ympäristön, turvallisuuden, liikenteen ja tilojen suhteen asetettuja vaatimuksia.
 - o Liian kallista toteuttaa näinä taloudellisesti huonoina aikoina. Mitä suunnittelu on esimerkiksi maksanut tähän asti ja mitä se tulee maksamaan, miten kustannukset jaetaan, mistä kustannuksista vastaa kaupunki ja mistä vastaavat urakoitsijat? Kustannukset on suhteutettava kaikkeen muuhun, mitä kaupungin on rahoitettava.
 - o Asiakaspohjasta ei voi koskaan tulla riittävä, ei edes vaikka lähikuntien asukkaat asioisivat täällä. Riippumattomia, puolueettomia tutkimuksia, jotka osoittaisivat asiakaspohjan riittävän, ei ole esitetty.
 - o Raaseporin ikärakenteen korkea keski-ikä ei suosi vaateketjuja kuten HM, KappAhl ja Dressman. Nykytrendit arvostavat kestävästä kehitystä myös myymälämaailmassa, halpaketit joutuvat antamaan tilaa hyvälaatuisten tuotteiden valmistajille ja yritykset alkavat vähitellen siirtää tuotantoa takaisin Suomeen (esim. Helkama).
- Raaseporin pitäisi vahvistaa kaupungin alueella olevia keskuksia niiden luonnollisten edellytystensä pohjalta, ja siksi marketti ei sovi Tammisaareen, vaan ehkä parhaiten Karjaalle. Raaseporin erityyppisiä keskuksia voisivat olla:
 - o Tammisaari: elämänlaatu, hyvinvointi, rauha, henkilökohtainen palvelu, pieniä erikoisliikkeitä, pieni mittakaava, vanhemmalle väestölle ja lapsiperheille, lähellä saaristoa ja luontoa.
 - o Karjaa: keskusta sukuloijille, uudenaikainen, trendikäs, nuorille ihmisille, uraihmisille, marketteja nopeiden ostosten tekemiseen.
 - o Pohja: ruokakulttuurin keskus, lähi- ja luomutuotteita, lähi- ja luomuruoan kauppahalli, lähiruokaa tarjoava ravintola.

8.10.2014

- Vaihtoehtoinen kehitys, ilman Pohjoissataman markettia alue voisi olla:
 - o Alue, jossa asunnot edustavat erityistä arkkitehtuuria ja suunnittelua, hieman yleisempää tasoa, uusia ideoita. Painopiste *laadussa* eikä määrässä, toisin sanoen pienempi määrä asuntoja, mikä houkuttelee ostovoimaisia ostajia, sen sijaan että massatuotetaan vakioasuntoja, jollaisia voi löytää mistä tahansa. Ympäristöystävällinen ekoasuminen on suuntaus, jota yhä useampi arvostaa ja josta ihmiset ovat halukkaita maksamaan korkeamman hinnan.
 - o Pienempiä myymälöitä asuintalojen pohjakerrokseen: herkkumyymälöitä, hyvinvointihoitoloita, kuntosaleja merinäköalalla, käsityöläisiä, erikoismyymälöitä, mahdollisesti erikoisravintoloita; kala ja äyriäiset, luomuravintola, joka tarjoaa lähituotettua ruokaa, salaattibaareja, viiniravintola merinäköalalla, konditoria ja leipomo, josta veneilijät saavat ostaa tuoretta leipää aamuisin ja jossa myös paikalliset käyvät ostamassa vastaleivottua leipää.
 - o Luonnon esittelytila, saaristolaisinfoa, tapahtumatori, kohtaustila, istutettu ulkoilualaue, lasten leikkialue, paikka tapahtumien järjestämiselle.
 - o **Unelmavisio:** Satama-alueesta puhutaan ja kirjoitetaan elämäntapalehdissä, Raasepori saa positiivista näkyvyyttä erityisesti ympäristöystävällisenä, viihtyisänä kaupunkina, jossa asuminen meren ja luonnon lähellä ja korkealaatuinen lähipalvelu merkitsevät elämänlaatua. Alue houkuttelee veneilijöitä, purjehtijoita ja kesämökkiläisiä ostoksille mukaviin myymälöihin ja syömään hyvin erikoisravintoloihin. Täällä voit onkia laiturilla lasten kanssa, juoda kuohuviiniä ravintolan terassilla, käydä näyttelyissä tai osallistua tapahtumatorin tapahtumiin, ostaa lähituotettua ruokaa viikonlopuksi. Tämä olisi jotakin, mitä muut paikkakunnat mielellään matkisivat, mutta Raasepori tekisi tämän ensimmäisenä!
 - o **Kauhuvisio:** Ne yritykset, jotka mahdollisesti ovat asettuneet laajennettuun ("ylirakennettuun") ostoskeskukseen huomaavat, että kannattavuutta ei saavuteta ja lopettavat toimintansa. Jäljelle jää tyhjä ostoskeskus. Markettia ei voisi ajatellakaan esimerkiksi joen rannalle Turkuun tai Porvooseen, joten miksi täällä Raaseporissa uhrattaisiin lähes korvaamaton alue, jolla on suuri kehityspotentiaali?

Vastine:

- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Myös perinteistä pienoismallia voidaan harkita myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.*

8.10.2014

- *Esitetty kaupan mitoitus perustuu asiantuntijoiden laatimiin arvioihin alueen ostovoimasta ja vaikutuksesta keskustan elinvoimaan (Sweco 2013, FCG 2014). Selvitykset ovat tutustuttavissa kaavan tausta-aineistona.*
- *Asemakaavamuutoksessa ei oteta kantaa Kauppasatamaan suunniteltujen asuinkortteleiden suunnitteluun, eikä se sulje pois muistuttajan visioimaa kehitystä. Riittävän vetovoimainen kaupan kokonaisuus turvaa myös laajemmalle alueelle riittävän asiakaspohjan ja tukee siten myös ympäröivää liiketoimintaa, mm. monipuolisia kivijalkaliikkeitä.*

2.2 Fastighets Ab Folkan

Muistutuksen ovat 30.3.2014 jättäneet Bo-Erik Ekholm, puheenjohtaja ja Hans Mattson, toimitusjohtaja, Fastighets Ab Folkan, Ystadinkatu 2, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- *Fastighets Ab Folkan esittää vahvistetun, valtuuston 3.11.2008 hyväksymän Kauppasataman asemakaavan 926-72 pitämistä ennallaan. Suunniteltu asemakaava aiheuttaisi laajoja liikenneongelmia ja laskisi merkittävästi lähellä sijaitsevien asuntojen viihtyvyyttä.*

Vastine:

- *Voimassaoleva asemakaava ei laajuudeltaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyiltään vastaa investoijien vähimmäistarpeita eikä mahdollista elinvoimaisen liikekeskuksen sijoittamista alueelle.*
- *Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.*
- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*

8.10.2014

2.3 Markus Lindqvist

Muistutuksen on jättänyt 29.3.2014 Markus Lindqvist, Markkinakatu 4, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- Ostoskeskuksen ajatellulle muodolle sijainti on täysin sopimaton. Ns. Kasslerin tontti + kaupungin varastopaikka, "Stinsen", Tammetin tontti voisivat olla vaihtoehtoisia "lähialueita". Eivät ole liian kaukana keskustasta!
- Väestöpohja ei voi olla riittävä tällaiseen rakentamiseen. 4 000 kävijää vuorokaudessa edellyttäisi, että Raaseporin kaikki asukkaat kävisivät ostoskeskuksessa kerran viikossa, lapset mukaan lukien.
- Meillä on riittävästi kauppoja Raaseporin kaupungissa; mitä Tammisaaresta ei löydy, voi ostaa Karjaan kaupoista. "Tokmannikonsernin" Raaseporin myymälät vastaavat ruokapuolta lukuun ottamatta melkein yhtä ns. Citymarkettia. Jo nyt Tammisaaressa vallitsee päivittäistavarakauppojen ylitarjonta.
- Liikennejärjestelyitä ei ole tehokkaalla tavalla ratkaistu, jonoja muodostuu hyvin helposti.
- Candelininkadulle avautuvasta uuden rakennuksen julkisivusta tulee pelottavan iso suhteessa kadun toisella puolella olevaan asutukseen.

Vastine:

- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehtoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*
- *Esitetty kaupan mitoitus perustuu asiantuntijoiden laatimiin arvioihin alueen ostovoimasta ja vaikutuksesta keskustan elinvoimaan (Sweco 2013, FCG 2014). Selvitykset ovat tutustuttavissa kaavan tausta-aineistona.*
- *Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.*
- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.*

8.10.2014

2.4 Bab Vita Svanen 1 ja 2

Muistutuksen jättivät 28.3.2014 Börje Sjöberg, hallituksen puheenjohtaja, Kaj Palmgren, hallituksen jäsen, Kristina Westerlund, hallituksen jäsen, Kaj Kidron, hallituksen jäsen sekä joukko muita osakkaita/vuokralaisia.

Muistutuksen pääkohdat:

- Sijaintinsa takia asunto-osakeyhtiö Bab Vita Svanen 1 vastustaa täysin asemakaavan muutosta, joka sallisi marketin Pohjoissatamaan. Alla kuvaamme perustelut sekä tavoitteiden ja ehdotettujen liikennetarkkaisuun ym. väliset ristiriidat yleisestä näkökulmasta.

Liikenne:

- Kaavan liikennetarkkaisuja ei ole saavutettu uskottavalla tavalla eivätkä vastaa niitä tavoitteita, jotka on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa (MRL 39 §).
- Tehdyn liikenneselvityksen (Airix Ympäristö) mukaan ostoskeskuksen kävijämääräksi arvioidaan noin 4 000 henkilöä päivittäin. Kävijöistä 65 % saapuu autolla, 35 % jalan tai polkupyörällä. Arviolta 2 000 autoa päivässä.
- Tavarantoimitukset hoituisivat ostoskeskuksen pohjoispuolelta maasillan kohdalta, johon myös pääsisäänkäynti suunnitellaan. Tähän tarvitaan jonkinlaisia lisärakenteita – ajoluiskia lastaukseen ja purkuun. Maasillan korkein kohta on 13-14 mpy (=lattiataso). Ajoluiskaa varten tarvitaan vielä enemmän korkeutta. Henkilöautoliikenteestä 13-14 % arvioidaan tapahtuvan iltaisin.
- Henkilöautoliikenne syötetään Ajurinpuiston, Kehräjänsäntien, Rautatiekadun, Tehtaankadun (Pohjoisen Rantakadun??) kautta. Henkilöautot ohjataan Candelininkadun kautta kallioon rakennettuihin pysäköintihalleihin – 1 tai 2 liittymää. Tähän ohjataan myös osa huoltoliikenteestä. Tavarantoimitukset ohjataan samalle alueelle maasillan kohdalle, johon myös sisäänkäynti sijoittuu.
- Maasillan liikennemäärään on lisättävä nykyinen liikenne – raskas liikenne, henkilöautoliikenne ja kevyt liikenne, jota liikenneselvityksen laatijoiden mukaan arvioidaan "normaaliksi". Liikenneselvityksessä suurimpana ongelmana pidetään Kråkholmenin siltaa. Silta on huonossa kunnossa, vaatii kalliita korjauksia, ei kestä kasvavaa liikennettä. Ehdotetaan läpikulkuliikenteen kieltämistä.
- Asemakaavaehdotuksen mukaan keskustan liikenne kasvaa marketin johdosta. Valtatien 25 eritasoliittymän liikenne kasvaa hiukan. Liikenteen kasvua ei kuitenkaan pidetä merkittävänä, koska keskustatoiminnot ainoastaan siirtyvät lähemmäksi valtatieä 25 ostoskeskuksen seurauksena. Päivittäistavarantoimitukset suunnitellaan tapahtuvaksi itse sillan tuen kohdasta ja tavarantoimitukset muihin kauppoihin muuntamorakennuksen ja ratapenkereen välistä. Nämä hätätarkkaisuun aiheuttavat rajoitteita ajoneuvojen koon osalta sekä liikennekaavasta.
- Ajurinpuiston ja Candelininkadun risteys on jo niin ahdas, että peräkäräiset kuorma-autot eivät pysty kääntymään ajamatta jalkakäytävän tai katukorokkeen päältä. Gigantin tavarantoimitukset tapahtuvat nykyään kääntymällä oikealle Candelininkadulta. Kuljetukset saapuvat pitkällä puoli- tai täysperävaunullisilla rekka-autoilla. Lastausalueelle Gigantin alakertaan (kerros -1) ajava tai peruuttava

8.10.2014

kuljetusauto tukkii Candelininkadun molemmat kaistat. Jonoja syntyy väistämättä, ja liikennevalojen ohjaus kulkee täysin eri tahdissa kuin liikenne.

- Nykyään perävaunuja pidetään ja lastataan uudestaan joissain määrin P-paikalla rautatien kohdalla ja asuntoalueen muilla kaduilla. P-paikka häviää. Kaupungilla ei ole muita alueita osoittaa tähän tarkoitukseen. Kevyen liikenteen järjestelyt huonontavat merkittävästi sujuvuutta ja turvallisuutta, erityisesti kevyen liikenteen väylällä Kråholmenin kautta Österbyn suuntaan.
- Neljän koulun oppilaat käyttävät kevyen liikenteen väylää Österbyn ja keskustan välisellä osuudella. Asukastilaisuudessa 6.3.2014 esitetty liikennesimulaatio ei (*Henrik Winbergin mukaan*) huomionnut kannattavuuden saavuttamiseksi tarvittavaa liikennemäärän lisäystä. Kasvavaa asiakasliikennettä, tavarantoimituksia, pyöräilijöitä ja jalankulkijoita ei ollut otettu selkeästi mukaan Candelininkadulle johtavaan liikennevirtaan. Siihen rajautuvaa Kehrääjängkadun risteystä ei ole otettu huomioon. Uusittu sisääntulo valtatieltä 25 keskustaan päin on yksikaistainen molempiin suuntiin ja nykyään varustettu pysähtymiskiellolla ja lisäopasteella "Hälytysajoneuvo". Liikennemerkkit koskevat kai myös linja-autoja, joten julkista liikennettä ei voida enää hyödyntää entiseen tapaan?

Asumisen laatu:

- Asumisen laatu huononee erittäin paljon niiden asukkaiden osalta, joiden kiinteistöt rajautuvat kaava-alueeseen. Kaavamuutos koskee erityisesti niitä asukkaita, joiden asunnoista on merinäköala yli Stadsfjärdenin. Laadun heikkeneminen johtuu liikennehaitoista, rakennusryhmän peittämästä merinäköalasta sekä kulttuuriympäristön turmelemisesta.
- Liikennekasvun seuraukset ovat merkittävät. Haittoja ovat melu, pakokaasu, vaarallinen tiepöly ja tungos, valtava liikenteen kasvu Candelininkadulla, asiakkaiden autot pysäköintialoon, tavarankuljetukset myymälöihin ja jätteiden poiskuljetus. Hiukkasten selvitystä tai mittauksia ei ole esitetty. Kun koko rakennusryhmä on suunniteltu suoraan Candelininkadun varteen, melusuojia ei voida asentaa.
- Liikennehaitat rasittavat asukkaita kohtuuttoman pitkän ajan vuorokaudesta. Tavarantoimitukset on suunniteltu ajoittuvaksi tavallisen työliikenteen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa, että tavarantoimitukset tapahtuvat myös aikaisin aamulla tai myöhään illalla. Sen jälkeen seuraavat työpaikkaliikenne, koululiikenne ja siinä välissä asiakasliikenne sekä muu liikenne.
- Katolle asennetaan ilmanvaihtokoneita. Koneet tulevat todennäköisesti näkymään Vita Svanen 1 yhtiölle päin hyvin epäedullisella tavalla. Lisäksi tuulettimien melu ja pysäköintihalleista nouseva pakokaasu ja poistoilma (mahdollisesti ruokahaju) liikkuvat ilmavirtausten mukana Vita Svanen 1:n asuntoihin. Asuntojen arvo romahtaa.

Kulttuuriympäristö:

- Alueen olemassa olevaa teollisuusympäristöä edustavat pellavatehdas (Poliisitalo), Pojovikens Klädesfabrik (Formis), Ekenäs Klädesfabrik (Fixhuset), "Lumpen" (Sellgrens), Kruunumakasiini, Höijers Sprit och Polytyrfabrik (lakka- ja pulituuritehdas) ja Mylly. Kaikissa em. kohteissa julkisivut tyypillisine pilastereineen, koristeluineen ja ikkunajärjestelyineen edustavat selkeätä arkkitehtuuria.

8.10.2014

- On korostettu, että rakennusryhmä sopii rakennettuun ympäristöön siinä suhteessa, että rakennusten korkeus on samaa tasoa kuin Formis, +23 m (Vita Svanen 1; 5 krs. 21,8 m). Suhteet ja volyymit rikkovat kuitenkin kehykset täysin ja ovat pahasti ristiriidassa rakennetun ympäristön kanssa. Rautatie ja sillan holvi ovat myös arvokkaita kulttuuriympäristöjä.
- Kulttuuriympäristö kokonaisuutena ei saa supistua täysin ylimitoitettun marketin ja pysäköinnin seurauksena. Marketti ei anna mitään lisäarvoa kulttuuriympäristölle. Kaavan keskeinen sisältö ja kaavan tavoite arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja edustavan kokonaisuuden aikaansaamisesta eivät toteudu, vaan päinvastoin kulttuuriympäristö tuhoutuu peruuttamattomasti.
- 32 m korkeat mainospylväät on ehdottomasti poistettava. Raaseporin kotisivuilla rakennusryhmän rakennuskorkeus on harhaanjohtavasti alempi kuin Vita Svanen 1, mutta korkeusasemaksi on kuitenkin ilmoitettu +23 m, kun korkeus Vita Svanen 1 yhtiön viidennessä kerroksessa on 21,8 m.

Päivittäistavarakauppa:

- Päivittäistavarakauppa ehdotetaan sijoitettavaksi ylimpään kerrokseen, rautatien ja pysäköinnin yläpuolelle. Konseptia on kokeiltu esim. Dagmarin ja Kungsenin liiketaloissa. Nämä ovat selkeästi osoittaneet, että konsepti ei toimi Tammisaassa. Molemmat tavaratalot ovat menettäneet liikkeenharjoittajia katutason yläpuolella olevista kerroksista. Liikkeet vaihtuvat nopeaan tahtiin myös kauppakeskus Formiksen yläkerroksessa.
- Ajankohtaisessa kaavassa autolla saapuvien asiakkaiden täytyy ensin pysäköidä pysäköintitaloon ja sen jälkeen tunnelin ja hissien tai portaiden kautta siirtyä päivittäistavarakauppaan ja takaisin samaa reittiä. Polkupyörällä tai jalan saapuvat asiakkaat joutuvat taas poukkoilemaan tavarankuljetusautojen välistä ja poistettujen ylityspaikkojen sekä siirrettyjen kevyen liikenteen väylien johdosta kulkemaan huomattavasti pitempiä kiertoteitä.

Tulevaisuudenkuva:

- On tutkittava muitakin vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja marketille. Kaupungin nykyinen varastopaikka tai Kasslerin ja vanhan Fix-autohuollon kiinteistöt (joilla sama omistaja) voisivat mahdollisesti olla osittain uusia vaihtoehtoja. Tammet on myös indikoinut selvästi, että mahdollisuuksia olisi. Alueet ovat pinta-alaltaan vertailukelpoisia tai isompia kuin se osa satama-alueita, jota asemakaavan muutos koskee. Nämä vaihtoehtoiset alueet sijaitsevat kaupungin keskustassa ja voivat siten selvästi sopia tarkoitukseen.
- Logistisesti kaavassa voidaan edellyttää, että Citymarketin ja Prisman kaltaiset marketit sijoitetaan olemassa olevien tai suunniteltujen myymälöiden (Rautia, Stinsen Lidl, Tokmanni) läheisyyteen, siis Pehr Sommarin kadulle. Silloin on tarkoituksenmukaista, että Kesko siinä tapauksessa omasta aloitteestaan neuvottelee tarvittavien kiinteistöjen ostamisesta saadakseen sopivan tontin rakennettavaksi. Uusperustantaan kuuluu lisäksi suunnittelusta ja tarvittavista pysäköintialueista huolehtiminen. Pitemmällä tähtäimellä kauppa keskittyisi alueelle, jossa on paremmat edellytykset luoda järjeviä liikennetkaisuja. Pohjoissatama säilytettäisiin arvokkaampaa tarkoitusta varten sen sijaan, että siihen rakennetaan ylimitoitettu kauppakeskus. Tällä tavalla voimassa olevan kaavan sisältö ja tavoite arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja edustavan

8.10.2014

kokonaisuuden aikaansaamiseksi voidaan saavuttaa. Aikaisemmin tehtyjä suunnitelmia vaihtoehtoisten alueiden liikenneratkaisuista voidaan ajankohtaistaa.

- Tällä hetkellä Tammisaaren kaupungissa ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Annetaan ymmärtää, että tämä on syy siihen, miksi muut sijoitusvaihtoehdot Österby/Västerby ja Dragsvik ovat mahdottomia. Tästä huolimatta kaavan tavoitteet ovat samat kuin ne, mitkä arvioidaan laadittaessa yleiskaavaa (MRL 39 §).
- Tammisaaren vahva omaleimaisuus perustuu pienimuotoisuuteen, joka miellyttää asukkaita ja isoa määrää turisteja ja kävijöitä, jotka hakeutuvat pois urbaaneista marketeista ja stressistä. Tukemalla tätä etua, joka Tammisaarella jo on, kävijämäärää voidaan lisätä ottamatta markettiin liittyviä riskejä.
- Viisain vaihtoehto olisi palata voimassa olevaan kaavaan ja tehdä jotakin järkevää, mikä hyödyttää sekä kulttuuria että asukkaiden viihtyvyyttä kyseisellä alueella. On parempi rakentaa pelkästään asunnot ja edetä sitten kun on varoja loppuosalle.

Candelininkadun asukkaille suunnitelmien toteuttaminen merkitsee seuraavaa:

- Liikenne kasvaa merkittävästi Candelininkadulla. Arvioitu 2 000 henkilöautoa/päivä, mikä käytännössä tarkoittaa 4 000 autoa, koska autot ajavat sisään ja ulos Candelininkadun kautta. Myös suuri osa huoltoliikenteestä kulkee tätä reittiä. Ehdotetaan, että Kråhkolmin silta suljetaan läpikulkuliikenteestä – joka sitten saapuu pohjoisesta Candelininkadulla P-halleihin. Maasillan kohdalla tavarankuljetukset aiheuttavat tungosta (perävaunut), ainoataan 12 m pituus on osoitettu. Maasillalle syntyy kaaosta – huolimatta liikennevaloista, jotka voivat jopa pahentaa tilannetta.
- Asukkaat joutuvat elämään ja asumaan vilkkaasti liikennöidyn umpikujan varrella sijaitsevalla takapihalla. Näkökenttää hallitsee massiivinen tavaratalon seinä. Huomattava liikenteen kasvu tuo mukanaan isoja ympäristöhaittoja ison osan vuorokaudesta: pakokaasuja, pölyhiukkasia, tyhjäkäyntiä ja häiritseviä moottoriääniä. Tavaratalon seinä voi jopa toimia äänenvahvistimena – syntyvä melu heijastuu Svanenin rakennuksiin. Kaavatekstissä on kerrottu, että junan tunneli toimisi äänenvaimentimena. Tavarajunat ovat kuitenkin tunnelia paljon pidemmät. Samalla unohdetaan kokonaan mainita, että liikenteestä syntyy melu Candelininkadulla suuren osan vuorokaudesta. Kaavan toteuttaminen ei merkitse ympäristön, maiseman ja luontoarvojen vaalimista. Ympäristöstä ei tule turvallisempi tai terveempi tai tasapainoisempi. Candelininkatua käyttää suuri määrä oppilaita – sekä Tammisaaren suuntaan että Tammisaaresta pois päin.
- Kaavan toteuttaminen lisää huomattavasti liikennettä ja ympäristöhaittoja – päinvastoin kuin mitä MRL 39 § edellyttää. Perusteluja ei anneta siihen, miksi kaava-alueella olisi liikenteellisesti edullinen sijainti. Päinvastoin, sijainti on erittäin epäedullinen: kapea maasilta johtaa mäkeä ylös ja mäkeä alas – jää ja lumi aiheuttavat kaaosta liikenteelle joka kokoojakadusta. Tyhjäkäyntiä on pitempiä aikoja.
- Ajurinpuiston ja Candelininkadun risteys joutuu vaikeuksiin, jos projekti toteutuu ja liikennemäärä kasvaa merkittävästi. Syntyy ongelmia Candelininkadulta vasemmalle kääntyvälle liikenteelle. Maasillalla ei ole tilaa uusille kaistoille. Liikennevalot saattavat pikemminkin pahentaa tilannetta. Etäisyydet alueen

8.10.2014

risteysten välillä ovat lyhyet: autot jäävät seisomaan ylämäkeen, ja syntyy "nykivä ajorytmi".

Vastine:

- Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.
- Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.
- Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.
- Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.
- Esitetty kaupan mitoitus perustuu asiantuntijoiden laatimiin arvioihin alueen ostovoimasta ja vaikutuksesta keskustan elinvoimaan (Sweco 2013, FCG 2014). Selvitykset ovat tutustuttavissa kaavan tausta-aineistona.

8.10.2014

2.5 Ingmar Klingstedt

Muistutuksen on 31.3.2014 jättänyt Ingmar Klingstedt, Murrostie 17, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- Kaavan lähtökohtana pidetty päivittäistavarakaupan tarve lisätilasta on virheellinen. Nykyiset kaupat kattavat hyvin nykytarpeen ja lisäksi niillä on kapasiteettia lisätä myyntiään.
- Airixin tekemä selvitys osoittaa myös, että alueen ostovoima ei kasva päivittäistavarakaupassa. Tammisaaren osalta arvioidaan ostovoiman kasvavan 6 milj. eurolla vuoteen 2020, mikä vastaa inflaatiota laskettuna 1,5 % vuositasolla. Sama koskee koko Raaseporia. Ennuste koko vähittäiskaupan kasvusta ei myöskään merkittävästi ylitä inflaatiota. Sitä paitsi ostovoiman kasvu vaikuttaa liian optimistiselta kun otetaan huomioon alueen huono väestökehitys ja kaupan kehitys, mm. yleistynyt nettikauppa.
- Kuulemamme mukaan laki edellyttää, että asukkaiden mahdollisuus tasavertaiseen palveluun on otettava huomioon kaavoituksessa ja kaavamuutoksissa. Ehdotetulla kaavamuutoksella on päinvastainen vaikutus. Ostoskeskus parantaa mahdollisesti palvelua ainoastaan pienelle määrälle asukkaita Linnanmäen, Formanshagenin ja Österbyn alueilta. Jos ostoskeskus toteutetaan, voidaan olettaa, että suuri määrä muita yrittäjiä joutuu supistamaan tai lopettamaan toimintansa. Tämä johtaisi siihen, että palvelu huononee merkittävästi isolle määrälle asukkaita, erityisesti Tammisaaren läntisissä ja eteläisissä osissa.
- Logistiikka ei tule toimimaan. Ostoskeskukseen ajaa isoja rekka-autoja. K-Supermarket Tammisaareissa on hyvä esimerkki siitä, että teoria ja käytäntö eivät kohtaa. Kun isompi tavara-auto saapuu myymälään ja peruuttaa lastauslaiturille, joutuu kaikki muu liikenne Rautatiekadulla pysähtymään. Olen omin silmin nähnyt kuinka prosessi kesti noin 10 minuuttia, vaikka kyseessä oli kokenut ja taitava kuljettaja. Myös tavarankuljetukset Matildaan sulkevat Kuningattarenkadun kokonaan, vaikka kaikki vakuuttivat, että ratkaisu toimii ilman vaikeuksia.
- Rautatien vetäminen tavaratalon läpi aiheuttaa meluongelmia. Erityisesti tavarajunien aiheuttamat melu ja resonanssi muodostavat sietämättömän haitan niin kauppajen työntekijöille kuin asiakkaillekin.
- Ylisuuri rakennus ei sovi ympäristöön. Erityisen kamalaksi muodostuu suunnittelun pysäköintitalon julkisivu, joka on kuin muuri Candelininkadulle päin, Kråkholmeniilta ja maantiesilloilta katsottuna. Massiivinen rakennus ei istu ympäristöön myöskään Stadsfjärdenistä katsottuna.

Vastine:

- *Esitetty kaupan mitoitus perustuu asiantuntijoiden laatiin arvioihin alueen ostovoimasta ja vaikutuksesta keskustan elinvoimaan (Sweco 2013, FCG 2014). Selvitykset ovat tutustuttavissa kaavan tausta-aineistona.*
- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman*

8.10.2014

yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.

- Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.
- Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.
- Hankkeen rakennesuunnittelu toteutetaan voimassa olevien rakentamista koskevien lakien, ohjeiden ja säädösten perusteella. Hankkeessa huomioidaan junaliikenteestä aiheutuva melu, runkomelu ja tärinä.
- Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.

8.10.2014

2.6 Bostads Ab Silversvanen Asunto Oy

Muistutuksen jätti 28.3.2014 Fredrik Serén, hallituksen puheenjohtaja ja Peter Sjöholm, isännöitsijä (Candelininkatu 7) hallituksen puolesta.

Muistutuksen pääkohdat:

- Olemme investoineet hyvin suunniteltuun rantakiinteistöön, jonka kattokorkeudet nousevat rannasta laskettuna. Kattokorkeus on korkeimmillaan noin +17 m. Näköala vaihtelee eteläkaakosta pohjoiseen ja aurinko paistaa meille varhaisaamusta siihen asti kunnes laskee länteen.
- Suunniteltu asemakaavan muutos merkitsee mm. sitä, että kiinteistön eteläiselle sivulle nousee kompakti +23 m korkea seinä (muuri), joka poistaa näköalamme etelään päin yli sataman, Stallörsparkenin, Knipanin, Stadsfjärdenin ym. Lisäksi muuri estää aamupäiväauringon paistamista kiinteistöllemme. Jäämme puristuksiin tien 25 ja suunnitellun rakennuksen seinän väliin. Näin ison rakennusryhmän sijoittamista idyllisen Tammisaaren rantaan ei voida sallia.
- Pitää rakentaa malli, jotta jokainen voi saada paremman käsityksen koosta suhteessa ympäristöön oleviin kiinteistöihin.
- Uusia sijoittamisen vaihtoehtoja olisi tutkittava kolmen alkuperäisen alueen lisäksi, esim. Pehr Sommarin kadun aluetta ja Tammetin aluetta, jotka myös ovat keskeisiä sijainniltaan. Jos on parempi vaihtoehto, on kaavamuuos suunnattava siihen.
- Rakentamiskustannukset ovat sitä luokkaa, että (eri asiantuntijoiden mukaan) tarvitaan päivittäin 4 000–9 000 kävijää (ostajaa), jotta investointi olisi kannattava. Mikä kävijämäärä on oikein?
- 4 000 päivittäistä kävijää on ollut lähtökohtana Kauppasataman liikenneselvityksen laatimisessa. Simulointi osoitti, että liikenne saadaan toimimaan rautatiesillalla ja sen läheisyydessä. Entäs jos kävijämäärä onkin 9 000?
- Millaiseksi liikenne muuttuu Candelininkadulla? Henkilöautoliikenne Kråkholmenilta/Kråkholmenille jää pois. Suurin osa Kauppasataman logistiikkaliikenteestä, kaikki autoilevat asiakkaat, olemassa oleva paikallisliikenne ja osa kevyestä liikenteestä joutuvat jakamaan Candelininkatua, joka käytännössä muuttuu umpikujaksi?
- Pysäköinnistä:
 - o Kauppasataman tilanneraportin valmistelussa hallitukselle, 27.1.2014, kerrotaan, että 220-300 P-paikkaa järjestetään. Valmistelussa Yhdyskuntateknisen lautakunnan käsittelyyn 25.3.2014 määrä on noin 500. Mikä määrä pätee tässä vaiheessa?
 - o Verovaroja ei saa mennä tähän projektiin ja P-taloprojektiin. Kaupungin kustannukset on katettava alueen maan myyntituloilla. Mielestämme uskottava ehdotus P-talon rahoitukseen ja hallinnointiin on oltava julkisesti saatavilla ennen kuin päätös voidaan tehdä.
 - o Venevalkamalle (LV-3) ei ole varattu P-paikkoja (P).

8.10.2014

- LP-1 -alueen yleiset parkkipaikat häviävät niin ikään, kun tarvetta olisi jo tällä hetkellä niiden lisäämiseksi.
- Yhteenveto: Ehdotamme, että ehdotus Kauppasataman asemakaavan muuttamiseksi hylätään valmistelussa olevien epäselvyyksien takia.
- Lisäksi pitäisi mielestämme harkita voimassa olevan asemakaavan selkeyttämistä. Kevyen liikenteen väylä, joka kulkee Kråkholmenille/Kråkholmenilta ja koko läntiseen Tammisaareen, rautatiesillan alitse, ("SSO") kaava-alueen läpi Raatihuoneentorille ja jatkuen siitä kouluille päin, olisi parannettava ja merkittävä selkeästi kaavaan. Kevyeen liikenteen väylä pitää olla tarkoitettu jalankulkijoille, pyöräilijöille ja mopoilijoille.

Vastine:

- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä. Myös perinteistä pienoismallia voidaan harkita myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.*
- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*
- *Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön.*
- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*
- *Riittävien pysäköintipaikkojen turvaamista LV-3-venevalkaman alueen (LV-3) tarpeisiin tutkitaan kaavan jatkosuunnittelussa.*
- *Samoin tutkitaan muistutuksessa mainitun kevyen liikenteen yhteyden selkeämpää osoittamista asemakaavassa.*

8.10.2014

2.7 Dick Thomas Salminen

Muistutuksen jätti 30.3.2014 Dicken Salminen, lähin naapuri ja suunnitellun projektin osallinen.

Muistutuksen pääkohdat:

- Kaavamuutos johtaa suoraan kiinteistöni sekä myös koko Candelininkadulle rajautuvan vastarakennetun arvon asuntoalueen arvon laskemiseen.
- Suoraan kielteisiä vaikutuksia ovat: liikenteen kasvu, raskaan liikenteen ja jakeluliikenteen lisääntyminen, lisääntyvä kuljetuksista ja suunnitellusta lastauslaiturista johtuva melutaso. Myös jätteenkuljetus aiheuttaa melua ja hajuhaittojen leviämistä. Vaihtoehtoisia sijainteja lastauslaiturille ja jätteenkäsittelylle on selvitettävä, esim. suunnitellun pysäköintitalon sisään tavalla, joka ei häiritse asuntoalueen arkea.
- Arkkitehtonisesti suunniteltu rakennus rumentaa koko lähialuetta. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luontoarvojen osalta asemakaavalle asetetut tavoitteet eivät toteudu.
- Pyydän julkisivupiirustuksia ja realistisia perspektiivikuvia Candelininkadulta katsottuna.
- Ristiriitoja saattaa syntyä olemassa olevan rautatiesillan alta kulkevan kävely- ja pyörätien ja kaiken lastauslaiturille kääntyvän tai peruuttavan raskaan huolto- ja jakeluliikenteen välillä. Tämä merkitsee liikennesisäisiä. Pyöräilijät ja jalankulkijat käyttävät päivittäin tätä väylää kaupungin keskustaan (Österby, Västerby sekä lähellä olevat asuntoalueet).
- Lastaus- ja jätteenkäsittelyalue on aivan liian pieni. Mihin esimerkiksi jakeluautot voivat pysäköidä odottaessaan vuoroaan lastauslaiturille?
- Mopoliikenne Österbyn/Västerbyn suunnasta (joka ruuhka-aikoina on suhteellisen vilkasta) on johdettava tavalla, joka on parempi liikenneturvallisuuden kannalta – ei Raaseporin eniten liikennöityyn ja monimutkaisimpaan risteykseen. Kaikille täytyy varmistaa turvallinen koulutie. Onko vaihtoehto, että mopot ajavat uuden torin läpi ostoskeskuksen edestä, jolloin viihtyvyys laskee?
- Onko Pohjoissatama todella sopivin alue tällaiselle projektille? Kaikki potentiaaliset maa-alueet on tutkittava objektiivisesti, sekä kaupungin omistamat että yksityisomistuksessa olevat maat. Myynnissä oleva Tammetin kiinteistö olisi sopiva. Tammetin tontilla toiminta ei häiritse mitään asuntoaluetta. Olemassa olevia liikenneyhteyksiä voitaisiin hyödyntää, olemassa olevalla liiketoiminnalle syntyisi taloudellisia synergiaetuja, rakentamiskustannukset olisivat alhaisemmat ja Raaseporin kaupungin taloudellinen riski pieneni. Jos Pohjoissatama kehitetään pienimuotoisemmin voimassa olevan asemakaavan mukaan, ja ostoskeskus sijoitetaan Tammetin kiinteistölle kantatien 25 varrelle, hyödyttäisi tämä koko Raaseporia ja kaikkia nykyisiä sekä tulevia asukkaita.

Vastine:

- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua ja mm. huoltoliikenteen järjestelyjä on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja*

8.10.2014

kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.

- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*
- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*

2.8 Helena Friberg

Muistutuksen jätti 30.3.2014 Tammisaarella syntynyt ja kasvanut Helena Friberg.

Muistutuksen pääkohdat:

- Alue, johon ostoskeskus pysäköintitaloineen suunnitellaan, on aivan liian pieni tähän tarkoitukseen.
- Suunnittelu suhtautuu väkivaltaisesti olemassa olevaan ympäristöön ja asutukseen sekä muuttaa maisema- ja kaupunkikuvaa kielteisesti ja peruuttamattomasti.
- Peräänkuulutan pienoismallia, joka esittäisi koko uuden rakennusryhmän ja lähiympäristön olemassa olevine rakennuksineen. Tällä tavalla kaupunkimme kaikki päätöksentekijät, virkamiehet ja asukkaat voivat saada realistisen kuvan projektista. Kaikki tähän asti esitetyt kuvat on otettu joko helikopteriperspektiivistä tai läheltä vinosti alhaalta, minkä vuoksi on mahdotonta saada otetta rakennuksen koosta.
- Kaipaamme kuvia ja piirustuksia siitä, miltä julkisivu tulee näyttämään Candelininkadulle päin.

Vastine:

- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua ja mm. huoltoliikenteen järjestelyjä on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä. Myös perinteistä pienoismallia voidaan harkita myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.*

8.10.2014

2.9 Ulf ja Mary Enberg

Muistutuksen jättivät 28.3.2014 Ulf Enberg ja Mary Enberg, kiinteistön 710-005-0050-0260-U omistajat, Ystadinkatu 1, 10600 Tammisaari

Muistutuksen pääkohdat:

- Kun isoja kallioita räjäytetään kiinteistön välittömässä läheisyydessä on suuri riski, että seinä- ja lattiarakenteisiin syntyy halkeamia ja vaurioita. Kiinteistö on historiallisesti arvokas ja museomerkitty. Kiinteistön suunnitteli Theodor Höijer 1880-luvulla ja sen rakennutti konsuli Frans Höijer Suomen ensimmäiseksi pulituuritehtaaksi (Frans Höijers Sprit, Lack och Polityrfabrik). Kiinteistöllä on toiminut useita yrityksiä, kuten Enigheten, Gennarby mejeri, Labor, Hankkija ja 1930-luvulla Kotivilla.
- Räjäytettäessä kalliota tärinä leviää koko alueelle. Kaikki ympärillä oleva asutus, kuten myös rautatiesilta, on perustettu kalliooperään. Vaaravyöhykkeessä on myös läheinen museomerkitty Kruunumakasiini.
- On vaara, että kaavan toteuttaminen hajottaa historiallisesti arkkitehtonisen kokonaisuuden. Kiinteistö kuuluu vanhaan teollisuuskaupunginosaan Tammisaarta, johon kuuluvat myös Poliisitalo, ent. Rohto, ent. pellavatehdas ja Formis, ent. Fiskars, ent. Pojovikens Klädesfabrik ja nykyinen kaupungintalo, ent. Lumpen tai Ekenäs Klädesfabrik (aikaisemmin Ekenäs Ångkvarn och fabriker, sittemmin Ekenäs Yllevarufabrik). Pohjoinen Rantakatu 5, ent. Tammisaaren linja-autoasema, ent. Hotell Continental ja Ekenäs Gamla Bastun kuuluvat myös jugend- ja empiretyyliin rakennettuun asutukseen, joka yhdessä Vanhan kaupungin kanssa muodostaa historiallisen arkkitehtonisen kokonaisuuden.
- Citymarket, joka arkkitehtonisesti erottuisi näin merkittävästi muusta asutuksesta, rumentaa ympäristöä koko kaupunginosassa. Marketin rakentamisen myötä koko alueesta häviää kaikki vihreä luonto, mm. keväisin Kruunumakasiinin rinteessä kukkivat valkovuokot. Näin ollen valtakunnallisten aluekäyttötavoitteiden kohtaa, joka koskee "kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja", ei ole otettu lainkaan huomioon suunnittelussa.
- Kun ottaa huomioon, että Citymarket on auki noin seitsemänä päivänä viikossa ja tuo mukanaan häiritsevää liikennettä tavarankuljetuksista ym. johtuen, me lähimmät naapurit emme saa koskaan enää kokea rauhallista hetkeä kodeissamme.
- Pelkäämme myös, että kiinteistömme ja tonttimme arvo alenee neljä kerrosta korkean markettirakennuksen takia.
- Kallio- ja maamassojen räjäytykset ja siirrot saattavat vaikuttaa yllirakennettuun ja marketin läpi menevään junarataan. Riski on suuri, että juna suistuu raiteilta tunnelissa. Sen seurauksena voi syttyä tulipalo, joka aiheuttaa hengenvaaraa sekä vaaraa lähialueen asutukselle, joka suojelumerkittyjen kiinteistöjen lisäksi suurimmaksi osaksi koostuu kerrosasuintaloista.
- Raaseporin veronmaksajina emme hyväksy, että kaupunki omistajana tai osaomistajana rakennuttaa pysäköintitalon marketin kanssa saman katon alle. Kaupungin pysäköintipaikat on sijoitettava neutraalille maalle.

8.10.2014

- Kaavaselostuksessa kerrotaan, että Citymarkettia voi lähestyä myös meriteitse. Mihin on ajateltu, että turistien veneet ja muut isommat veneet voisivat rantautua, jos 70 venepaikkaa varataan yksinomaan asuntoalueen tarpeisiin? Kaupungin rantojen varrella sijaitsevien venepaikkojen on oltava kaikkien Tammisaarilaisten vuokrattavissa tai kuten Pohjoissatamassa vastata vierassataman tarpeisiin. Niitä ei saa varata tietylle asuntoalueelle.
- Asukastilaisuudessa 6.3. esitetty liikennesuunnittelun simulaatio on täysin epärealistinen. Jos tulee muutama tuhat ajoneuvoa niiden tuhansien lisäksi, jotka joka päivä liikkuvat kaupungissa, autojonot tulevat kyllä pitemmiksi ja liikennemuuhkat näkyvämmiksi. Lisäksi simulaatiossa ei ole ollenkaan huomioitu jalankulkijoita ja pyöräilijöitä.
- Tavarankuljetuksia hoitava rekka-autoliikenne herättää myös monta kysymysmerkkiä. "Huoltoajoyhteys" (ajo/h) päättyy rautatiesillan. Kaavakartan mukaan alueelta ei ole tietä ulos? Mistä ne rekka-autot, jotka purkavat kuormaa rautatiesillan puolella rakennusta, ajavat sisään? Pitääkö niiden seisoa pysäköitynä jalkakäytävällä sillan päällä ja purkaa tavaroita suoraan marketin ylempiin kerroksiin?
- Mielestämme suunnittelu olisi pitänyt tehdä päinvastaisessa järjestyksessä. Kaupungin olisi pitänyt hankkia ja julkaista kaikki kaavaan liittyvät viranomaispäätökset ennen kaavan asettamista julkisesti nähtäville. Mielestämme kaupunki on tehnyt väärin siinä, kun paikkaa mahdollisia suunnittelussa tehtyjä laiminlyöntejä asukkaiden muistutusten avulla. Me emme halua tarjota apuamme Citymarketin suunnitteluun. Kaupunki ei ole myöskään ilmoittanut asukkaille, että tulossa on vielä yksi valituskierrös, jossa samanlainen nähtävilläoloaika.
- Kaiken kaikkiaan todetaan, että Citymarketin rakentaminen on ylimitoitettu, ylioptimistinen, eivätkä odotetut asiakasvirrat tule toteutumaan. Kielteisiä vaikutuksia ympärillä olevaan asutukseen sekä Tammisaareen jo etabloituneihin yrityksiin ja kauppoihin sivuutetaan ja vähätellään. Citymarketin suunnitelma koostuu suurelta osin päällekkäisistä hätäratkaisuista. Citymarket ei sovi Pohjoissatamaan; ei liikenteen, ympäristön, arkkitehtuurin eikä historiallisen perspektiivin kannalta. Ylipäänsä emme usko koko Kauppasatama -projektin liikeideaan ja vaadimme siksi, että koko suunnittelu lakkautetaan.

Vastine:

- *Toteutusvaiheessa tarvittavat louhinnat toteutetaan säädösten ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti suurella varovaisuudella, jotta vaurioilta vältytään. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei edellytä poikkeuksellisen haastavaa kalliorakentamista.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä. Myös perinteistä pienoismallia voidaan harkita myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.*
- *Alueelle on laadittu liikenneselvitys ja liittymien toimivuustarkastelu, joissa on tarkasteltu kauppakeskuksen ja siihen liittyvien liikennevirtojen vaikutusta*

8.10.2014

lähialueiden liikenneverkkoon. Selvityksen avulla on tarkasteltu kaavaratkaisun liikenteellisiä toimintaedellytyksiä ja toisaalta ennakoitu sen vaikutukset liikenneympäristöön. Valvovat viranomaiset eivät ole todenneet puutteita laaditussa liikenneselvityksessä tai katuverkon toimivuustarkastelussa. Selvitykset on laadittu tavanomaisella, muissa hankkeissa luotettavaksi todetulla metodilla.

- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*
- *Alueelle on laadittu riskianalyysi (Sweco ympäristö Oy, 24.9.2014), jossa on arvioitu ympäristöriskien lisäksi hankkeen toteuttamiseen ja prosessiin sekä rakentamiseen ja käyttöön liittyvät riskit.*
- *Kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen ja siitä on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.9.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty osallisten ja tarvittavien selvitysten osalta. Osallisten on mahdollista esittää laadittavaan kaavaan kirjallinen palautteensa kaksi kertaa uudelleen käynnistyneen prosessin aikana: kun kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville ja kun palautteen perusteella päivitetty kaavaehdotus asetetaan nähtäville.*

2.10 Ronny Artzen, Oy Eke-Marin Ab

Muistutuksen jätti 19.3.2014 Ronny Artzen, Oy Eke-Marin Ab

Muistutuksen pääkohdat:

- Ilmoitan täten kaavoituslautakunnalle, että allekirjoittaneella on voimassa oleva vuokrasopimus Tammisaaren kaupungin kanssa Pohjoissatamassa sijaitsevasta ja suunnittelun kohteena olevasta alueesta. Mikäli alueelle suunnitellaan iso marketti, on vuokra-alue suunniteltava asianosaisten toimesta kaikkien hyväksi.

Vastine:

- *Muistutus kirjataan tiedoksi.*

2.11 Lena Aschan, Gullö gård

Muistutuksen jätti 16.3.2014 Lena Aschan, Gullö gård, Gullöntie 319, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- Aschan kyseenalaistaa kaavamuutosta, joka perustuu siihen, että yksi toimija haluaa kaksinkertaistaa jo ennestään isoa, ahtaaseen paikkaan sijoitettavaa rakennusta. Nykyinen voimassa oleva kaava on riittävä kaupungin tarpeisiin.
- Aschanin mielestä ei ole painavaa syytä käyttää paraatipaikkaa toimintaan, jossa painopiste on sisätiloissa sen sijaan, että toiminta liittyisi ranta-alueisiin. Lisäksi ei ole pakottavaa syytä rakentaa kalliita liikennejärjestelyitä ja johtaa isoja liikennevirtoja mainitulle alueelle.
- Siitä, miltä rakennusmassa näyttää mereltä katsottuna, ei ole tietoa. Tarvittaisiin myös pienoismalli, joka konkreettisella tavalla visualisoi lopputuloksen.

8.10.2014

- Vaikuttaa siltä, että tavoite kaupunkikuvasta, joka huomioi nykyisen asutuksen ja vuorovaikutuksen aikaisemman arkkitehtuurin kanssa, ei toteudu.
- Vaikuttaa siltä, että tavoite sujuvasta liikennejärjestelystä Kauppasataman, muun keskustan ja jalankulkijoiden suhteen ei myöskään toteudu.
- Aschan kyseenalaistaa sen, huomioiko ehdotus ekologisia näkökohtia ja onko se ekologisesti puolustettavissa, kun ottaa huomioon valtavia betonimassoja ja maansiirtotöitä?
- Onko voimassa olevaa yleiskaavaa keskustan alueella?
- Onko kokonaissuunnitelmaa kaupungin liikennejärjestelyille?
- Onko tehty arviota siitä, miten kaavan muutos vaikuttaa suunniteltuun asuntoalueeseen?
- Junaliikennettä ei pidä alistaa riskille siitä, että tiettyjä tavarakuljetuksia lakkautetaan.

Vastine:

- *Voimassaoleva asemakaava ei laajuudeltaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyiltään vastaa investojien vähimmäistarpeita eikä mahdollista elinvoimaisen liikekeskuksen sijoittamista alueelle.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä. Myös perinteistä pienoismallia voidaan harkita myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.*
- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*
- *Alueen liikenteen ja katuverkon toimivuutta tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä kaavarajausta laajemmalla alueella.*
- *Vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen-, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen osalta.*
- *Rautatieliikenteen kehittämisestä vastaava Liikennevirasto on viranomaisneuvottelussa todennut, ettei ratayhteyden kehittäminen edellytä varautumista toiseen raiteeseen suunnittelualueella. Kaavaratkaisun mukainen rautatien tilavaraus sallii aseman ja radan kehittämistoimenpiteet, ml. rataosuuden sähköistys.*

8.10.2014

2.12 Gunnar Almark ja Helena Almark

Muistutuksen jättivät 17.3.2014 Gunnar ja Helena Almark, Candelininkatu 7 C 2, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- Nykyinen kaava vuodelta 2008 tukee tavoitteita Tammisaaren imagon kehittämistä saaristo- ja kulttuurikaupunkina eikä uudelleenjärjestelyihin ole syytä.
- Koska kaupan kapasiteetti on riittävä, ei ole tarvetta laajentaa päivittäistavarakauppaa.
- Massiivinen rakennusryhmä rautatien yläpuolella ei sovi kaupunkikuvaan. Idästä katsottuna rakennusta voidaan mahdollisesti pitää poliisitalon, maistraatin ja Formiksen jatkeena, mutta lännestä ja pohjoisesta katsottuna se ei sovi ympäristöön.
- Julkisivut Candelininkadun molemmin puolin eivät ehdottomasti sovi yhteen. Toiselle puolelle syntyy pitkä, tiivis betoniseinä, toisella puolella on Svanen -alue. Candelininkadulla pitkän betonijulkisivun kattokorkeus on +23 metriä. Ylhäällä maasillan kohdalla (+14,3) seinä on n. 8–9 m korkea. Alhaalla sähkölaitoksen talon kohdalla seinäkorkeus on noussut 18 metriin. Ylhäällä sijaitsevilla Svanenin taloilla on tietty korkeus, mutta alhaalla matalia, väljän vaikutelman antavia rakennuksia. Alimpana on ent. siltavahdin huvila, joka joutuu puristuksiin kolossin ja suunnitellun tavarankäsittelyn väliin.
- Kun tänään lähestyy Tammisaarta meriteitse, on kaupungilla ainutlaatuinen profiili eli siluetti. Matalaa rakennuskantaa hallitsee vanha vesitorni, uusi vesitorni, vanha palotorni sekä ennen kaikkea kaupungin yli kohoava kirkontorni. Suunnitelmiin sisältyy tällä hetkellä +32 m korkea mainospylväs, joka nousee kaupungin siluetin yläpuolelle. Mainospylväs ei kertakaikkisesti sovi ympäristöön.
- Tavarankuljetusten liikennejärjestelyillä on merkittävä kielteinen vaikutus lähialueen ympäristöön.

Vastine:

- *Voimassaoleva asemakaava ei laajuudeltaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyiltään vastaa investojien vähimmäistarpeita eikä mahdollista elinvoimaisen liikekeskuksen sijoittamista alueelle.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.*
- *Liikennejärjestelyt tähtäävät alueen nykyisen puutteellisen liikenteellisen tilanteen parantamiseen sekä liikenteen sujuvuuden että liikenneturvallisuuden näkökulmasta.*

8.10.2014

2.13 Ekenässällskapet r. f.

Muistutuksen jätti 4.3.2014 Ekenässällskapet -yhdistys.

Muistutuksen pääkohdat:

- Yhteenvetona yhdistys esittää kaavamuutoksen täydentämistä ja tarkistamista voimassa olevan kaavan periaatteiden mukaisesti.
- Nykyinen kaava rakentuu suurelta osin v. 2004 kauppasataman kehittämisestä järjestetyn ideakilpailun voittaneen ehdotukseen. Kaava huomioi satama-alueen erikoista ja monella tavalla vaativaa ympäristöä. Ajankohtainen ehdotus kaavamuutokseksi lähtee aivan päinvastaisesta suunnittelufilosofiasta, joka Ekenässällskapetin käsityksen mukaan merkitsee sitä, että kaavaa ei voida hyväksyä tässä muodossa.
- Kerrosalan kaksinkertaistaminen liikekäyttöön ja koko rakennusmassan sijoittaminen alueen korkeammalle kohdalle tekee yleishyödyllisten toimintojen sijoittumisen mahdottomaksi.
- Kokonaisnäkemys puuttuu, ja on mahdotonta käsittää, kuinka rajusti aluetta käytetään hyväksi, jos asunnoille tarkoitettun alueen suunnittelu jää pois tässä vaiheessa. Asuntokysymys on sisällytettävä vaikutusten arviointiin. On olemassa riski, että asunto-osa ylikuormittuu, tai että kiinnostus sen rakentamiseen laskee.
- Suunniteltu tavaratalo ja massiivinen pysäköintitalo tulevat olemaan erittäin hallitsevia ja sulkevat merinäköalan eri suuntiin. Tämä yhdessä ylioptimististen henkilöautojen liikennejärjestelyjen kanssa on törkeä rikos kaupungin osan mittakaavaa kohtaan.
- Rautatieviranomaisilta ei ole hankittu lausuntoa. Junien kulkiessa tavaratalokompleksin läpi syntyy meluongelmia, joita ei ole noteerattu lainkaan.
- Tavaratalon vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ei ole selvitetty riittävästi.
- Kyseenalaistetaan, onko kuluttajakunta riittävä.
- Seuraukset kaupungin keskipisteessä, akselilla Tori-Asematie, sijaitseville liiketoiminnoille on analysoitava.
- Kaavan suhteesta Natura 2000:aan on annettava selvitys.

Vastine:

- *Voimassaoleva asemakaava ei laajuudeltaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyiltään vastaa investojien vähimmäistarpeita eikä mahdollista elinvoimaisen liikekeskuksen sijoittamista alueelle.*
- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinnein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.*

8.10.2014

- *Vaikutusten arviointia on täydennetty liikenteen-, kulttuuriympäristön ja luontoarvojen osalta.*
- *Alueen suunnittelu tapahtuu tiiviissä vuorovaikutuksessa rautatieliikenteen kehittämisestä vastaava Liikenneviraston kanssa. Kaavaratkaisun mukainen rautatien tilavaraus sallii aseman ja radan kehittämistoimenpiteet, ml. rataosuuden sähköistys.*
- *Alueen liikenteen ja katuverkon toimivuutta tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä kaavarajausta laajemmalla alueella.*
- *Esitetty kaupan mitoitus perustuu asiantuntijoiden laatimiin arvioihin alueen ostovoimasta ja vaikutuksesta keskustan elinvoimaan (Sweco 2013, FCG 2014). Selvitykset ovat tutustuttavissa kaavan tausta-aineistona.*

2.14 Ringa ja Karl-Gustav Sandelin

Muistutuksen jättivät Ringa ja Karl-Gustav Sandelin, Höijerintie 8, 10600 Tammisaari, vastaanotettu 31.3.2014.

Muistutuksen pääkohdat:

- Tammisaaren, nykyään Raaseporin yleiskaava on tarkoitus laatia 2016–2018 ja suunnittelu alkaa 2014. Siksi ehdotamme, että Pohjoissataman suunnittelu laitetaan jäihin kunnes tarpeellinen yleiskaavoitus on tehty ja on selkeämpi kuva siitä, mitä on käytettävissä koko seudun palvelun jatkosuunnittelulle.
- Kysymme, mitä muuntelumahdollisuuksia voimassa oleva kaava tarjoaa, millä ehdoilla ja rajoituksilla rakentaminen on mahdollista?

Vastine:

- *ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että kaavahanke ei edellytä yleiskaavan laatimista alueelle, vaan laajempaa ympäristöä koskevat kysymykset ja yleiskaavan sisältövaatimukset voidaan tarkastella asemakaavassa.*
- *Voimassaoleva asemakaava ei laajuudeltaan sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyiltään vastaa investoijien vähimmäistarpeita eikä mahdollista elinvoimaisen liikekeskuksen sijoittamista alueelle.*

2.15 Kjerstin Sevón

Muistutuksen jätti 28.2.2014 Kjerstin Sevón, Tammisaaren keskustan asukas, Liinakankurinkatu 2, 10600 Tammisaari.

Muistutuksen pääkohdat:

- Kaava merkitsee visuaalista ympäristön tuhoamista. Kaavan toteuttaminen (betonikolossi pahimpaan 1960-luvun tyyliin) ei tue suunnittelun nimenomaisia laatutavoitteita. Kaava ei huomioi arvokkaita rakennettuja ympäristöjä ja rakennuskohteita, eikä kaupunkikuvan osalta tue voimassa olevan kaupunkisuunnitelman lähtökohtaa.

8.10.2014

- Kaava tuhoaa toimivaa, paikallista rakennetta. On olemassa riski, että ison kauppakeskuksen/marketin perustaminen heikentää keskustan lähimymälöiden tarjoamaa palvelua. Pientaloudet ja eläkeläiset suosivat lähikauppoja. On myös riski, että satsaukset ostoskeskukseen epäonnistuvat siitä syystä, että ei ole riittävästi kiinnostusta yrityksen perustamiseen ostoskeskukseen.
- Sevón kyseenalaistaa liikennesuunnitelmiin ja kaupungin taloudellisiin velvollisuuksiin liittyvät laskelmat, johon marketin perustaminen ja kaavan nykymuoto perustuu.
- Vahva, paikallinen mielipide on otettava paremmin huomioon kaavaratkaisuissa.

Vastine:

- *Liikekeskuksen arkkitehtonista ratkaisua on tutkittu edelleen kaavaprosessin edetessä. Asemakaavan maisemallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointiin ja havainnollistukseen panostetaan hankkeessa voimakkaasti mm. virtuaalimallein ja simuloinein. Liikekeskuksen rakennussuunnittelulle on asetettu korkeat arkkitehtoniset tavoitteet, ja sillä tavoitellaan laadukasta kaupunkiympäristöä.*
- *Asemakaavan valmistelussa tarkastelluista vaihtoehdoista uuden vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen tiiviisti Tammisaaren keskustan ja rautatieaseman yhteyteen tukee parhaiten keskustan elinvoimaisuutta ja raideliikenteen hyödyntämistä.*
- *Kaikki osallisten jättämät mielipiteet ja muistutukset sekä viranomaisten lausunnot punnitaan ja toimivat taustamateriaalina kaavaratkaisun kehittämisessä edelleen. Osallisten on mahdollista esittää laadittavaan kaavaan kirjallinen palautteensa kaksi kertaa uudelleen käynnistyneen prosessin aikana: kun kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville ja kun palutteen perusteella päivitetty kaavaehdotus asetetaan nähtäville.*