

## ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



## YSTADINKATU 17

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

23.9.2015

kaavan laatija:  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy  
Jukka Turtiainen  
puh. (09) 4355 320  
etunimi.sukunimi@arkturtiainen.fi

Raaseporin kaupunki:  
kaupunkisuunnitteluarkkitehti  
Simon Store  
puh. (019) 289 3843  
simon.store@raasepori.fi

---

	<u>käsittely</u>	<u>julkisesti nähtävillä</u>
vireilletulo	20.05.2015	
OAS	20.05.2015	
kaavoituslautakunta (luonnos)	20.05.2015	
kaavoituslautakunta (ehdotus)	23.09.2015	03.08.-04.09.2015
kaavoituslautakunta		
kaupunginhallitus		
kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)		
lainvoimainen		

# 1 PERUSTIEDOT

## 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen kohteena on Tammissaaren keskustassa Raaseporissa sijaitseva tontti. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 57 sijaitsevan tontin nro. 10. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Asematiehen ja idässä Ystadinkatuun.



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla.*

## 1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa III-IV kerrosta korkean asuintalon rakentaminen Asematien ja Ystadinkadun kulmassa sijaitsevalle tontille.

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Perustiedot .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus .....	2
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavan muutos .....	4
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus .....</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö .....</i>	<i>5</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö .....</i>	<i>5</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>6</i>
3.2	Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1	<i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>6</i>
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>8</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
4.3.1	<i>Osalliset .....</i>	<i>8</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo.....</i>	<i>9</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....</i>	<i>9</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>9</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	9
4.4.1	<i>Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....</i>	<i>9</i>
4.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....</i>	<i>10</i>
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	10
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3	Aluevaraukset .....	15
5.4	Kaavan vaikutukset .....	15
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	<i>15</i>
5.4.2	<i>Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan .....</i>	<i>15</i>
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	15
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>16</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	15
6.3	Toteutuksen seuranta.....	15

## **LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ**

Lähtötiedot:

A1. Ote pohjakartasta ja kaava-alueen rajaus

Asemakaava:

B1. Kaavakartta

B2. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

B3. Viitesuunnitelma

## **LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ**

Alueella voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

- Uudenmaan maakuntakaava
- 2. vaihemaakuntakaava
- Tammisaaren läheisyyskaava
- alueen voimassa oleva asemakaava 545-62 (30.8.1991)
- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.5.2015

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Osuuspankki Raaseporin toimesta.

- kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos
- ehdotus
- hyväksyminen

### **2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa kompaktin asuinkerrostalon rakentaminen suunnittelualueelle. Muutostyön aikana on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinrakennuksen ja paikoituksen sijoittamisesta tontille. Tonttia koskeva, voimassa oleva asemakaava on erityisesti paikoitusratkaisunsa osalta vaikeasti toteutettava, minkä vuoksi tontti on jäänyt toistaiseksi rakentamattomaksi. Asuinrakennuksen ja pysäköintiratkaisun toteuttamisesta on laadittu asemakaavan muutostyön yhteydessä kolme vertailukelpoista vaihtoehtoa. Laadukkaimmaksi valitusta vaihtoehdosta on laadittu viitesuunnitelma (LIITE B3).

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 57 sijaitsevan tontin nro. 10. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Asematiehen ja idässä Ystadinkatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 925 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakennettua aluetta, eikä siihen sisälly luonnontilaisia osia.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee nykyisellään kioski ja paikoitusalue. Muutosalueella ei ole pysyviä rakennuksia.

Samassa korttelissa asemakaavan vaikutusalueella sijaitsee useita eri-ikäisiä rakennuksia, joista suuri osa on rakennettu 1900-luvun vaihteessa. Kaikki 1900-luvun vaihteessa valmistuneet rakennukset on suojeltu sr1-merkinnällä voimassaolevassa asemakaavassa. Asemakaavan muutosalue rajautuu länsisivultaan suoraan kiinni vuonna 1971 valmistuneeseen rakennukseen.



*Näkymä tontilla sijaitsevasta kioskirakennuksesta ja vuonna 1971 valmistuneesta rakennuksesta, joko rajautuu suoraan kiinni kaava-alueen reunaan.*

### 3.1.4 Maanomistus

Tontti on Osuuspankki Raaseporin omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

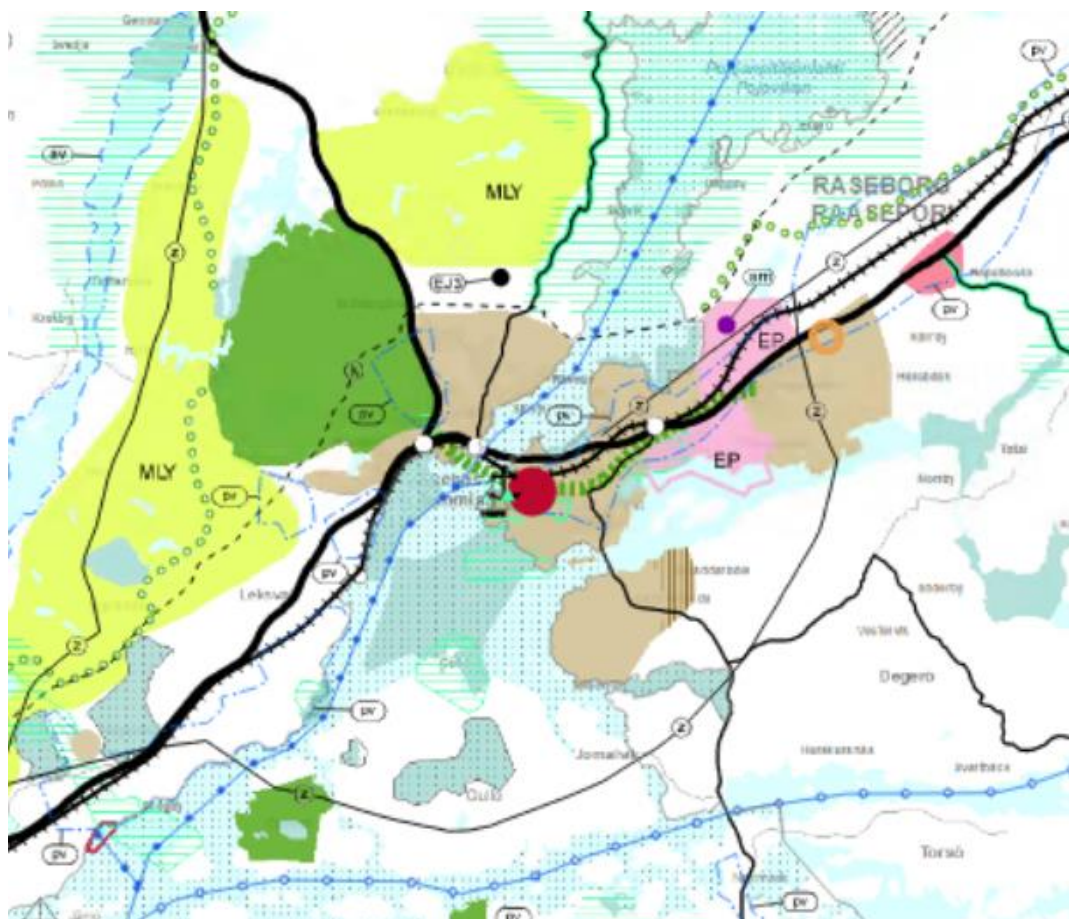
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Uudenmaan maakuntakaava

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

#### 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustan alueelle osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.



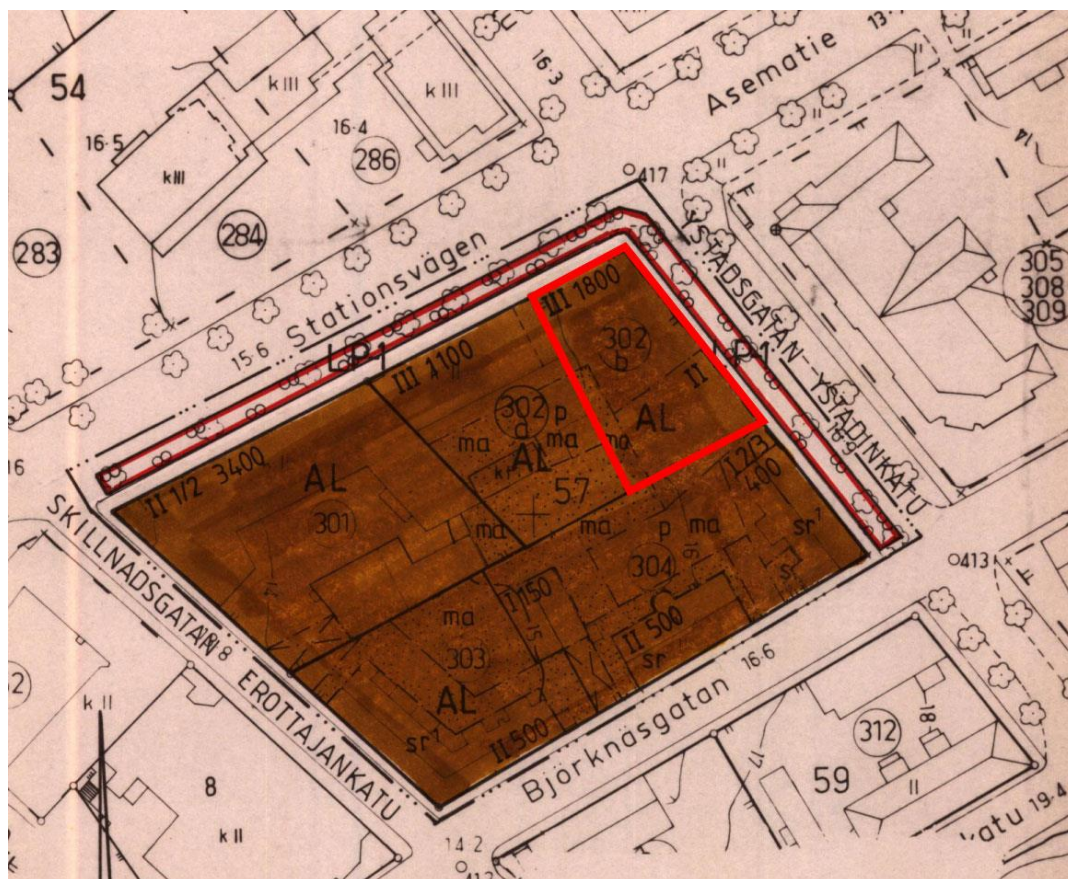
*Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.*

## Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren läheisyyskaava".

## Voimassa olevat asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava 545-62, joka on hyväksytty 30.8.1991. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu AL-merkinnällä yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Muutosalueen kerrosluvuksi on osoitettu osin II ja osin III kerrosta ja kerrosalaksi yhteensä 1800 k-m<sup>2</sup>. Tontin eteläosaan sijoittuu osia ma-merkitystä maan-alaisen pysäköinnin alueesta. Asematien ja Ystadinkadun varteen on osoitettu LP-1-merkitty yleinen pysäköintialue, jolle saadaan sijoittaa osa korttelin 57 autopaikoista.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

## Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisessä kaavassa sallittua kerroslukua korkeamman asuinrakennuksen rakentaminen tontille. Voimassa olevassa asemakaavassa esitettyä rakennusoikeutta ei ole mahdollista käyttää nykyisessä kaavassa määrätyillä kerrosluvuilla II-III. Uuden asuinrakennuksen tavoitteellinen kerrosluku on III-IV. Asemakaava-alueella mahdollistetaan liiketilojen rakentaminen asuintalon 1. kerrokseen.

Asemakaava-alue sijaitsee keskeisesti Tammisaaren keskustassa, ja tontti on nykyisellään tehottomassa käytössä. Tonttia on käytännössä mahdotonta toteuttaa voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulla tavalla, sillä maanalaisen pysäköintihallin toteuttaminen osin viereisten tonttien alueelle muiden tonttien jo rakennuttua on teknisesti hyvin vaativaa. Myös riittävän maanpäällisen pysäköinnin toteuttaminen voimassa olevassa asemakaavassa annettuja kerroskorkeuksia noudattaen on käytännössä mahdotonta, kuten vaihtoehtotarkastelusta käy ilmi.

Asemakaavan muutoksella asemakaava-alueen rakennusoikeuden määrä vähenee ja kaupunkikuvallinen laatu paranee.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Osuuspankki Raaseporin toimesta. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea



#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituslautakunta kuuluttaa kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä mahdollisuudesta vaikuttaa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi)
- Västra Nyland (ruotsiksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi. Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

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

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluvilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään jos sille ilmenee tarvetta.

### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskeisesti Tammisaaren keskusta-alueelle, ja asemakaavamuutos tähtää olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntämiseen.

Asemakaavamuutoksen kohteena olevan tontin rakentaminen edesauttaa alueen kaupunkikuvan eheyttämistä. Keskeisen sijainnin vuoksi tontilla tavoitellaan korkeatasoista rakentamista.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kortteli 57 on nykyisin tontin 10 osalta vajaakäyttöinen. Tavoitteena on täydentää korttelikokonaisuutta ja eheyttää Asematien ja Ystadinkadun katukuvaa.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on pieni ja kompakti, kaupunkikuvaan sopiva rakennus. Asemakaavan muutosalue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa korttelissa, minkä vuoksi uudisrakennukselta vaaditaan laadukasta ja kaupunkikuvaan hyvin istuvaa toteutusta. Rakennuksen tulee olla ilmeeltään kaupunkimainen. Kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden vuoksi erityisesti rakennuksen IV-kerros tulee toteuttaa harkitusti. Ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedetty ja poiketa alemmista kerroksista julkisivumateriaalien osalta.

Tontti sijaitsee keskeisten kulkuyhteyksien varrella, minkä vuoksi asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen esitetään toteutettavaksi liiketila.

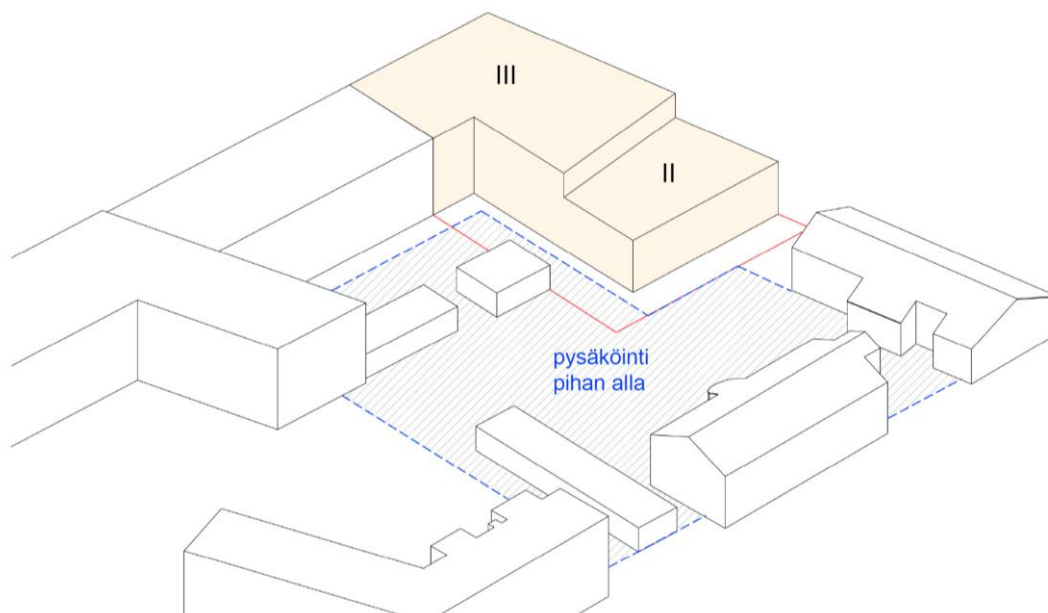
## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutostyön alkuvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuinkerrostalon muodostamiseksi suunnittelualueelle. Kaavatyön yhteydessä on verrattu kolmea erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyvät tontin paikoitusjärjestelyihin.

Tonttia koskeva, voimassa oleva asemakaava on erityisesti paikoitusratkaisunsa osalta vaikeasti toteutettava, minkä vuoksi tontti on jäänyt toistaiseksi rakentamattomaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun kerrosalan toteuttaminen kaavassa osoitettujen kerroslukujen mukaisesti on käytännössä mahdotonta, sillä kaavassa esitetty, useiden tonttien alueelle sijoittuva maanalainen pysäköintihalli ei ole toteutunut asemakaavassa osoitetulla tavalla. Tämän vuoksi voimassa oleva asemakaava on tontin nro. 10 osalta käytännössä toteuttamiskelvoton.

Vaihtoehdoissa A-C on esitetty erilaisia vaihtoehtoja asuinrakennuksen massoittelemisen ja pysäköintiratkaisun osalta. Vaihtoehdoissa A ja B on pyritty toteuttamaan voimassa olevassa asemakaavassa annettu rakennusoikeus 1 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden toteuttaminen on tontin pienen pinta-alan vuoksi edellyttänyt molemmissa vaihtoehdoissa maanalaista pysäköintiratkaisua ja voimassaolevassa asemakaavassa esitettyä suurempaa kerroslukua. Vaihtoehdossa C rakennusoikeuden määräksi on määritetty 1 550 k-m<sup>2</sup>, minkä ansiosta paikoitus on saatu sijoitettua maantasoon.

## Voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto

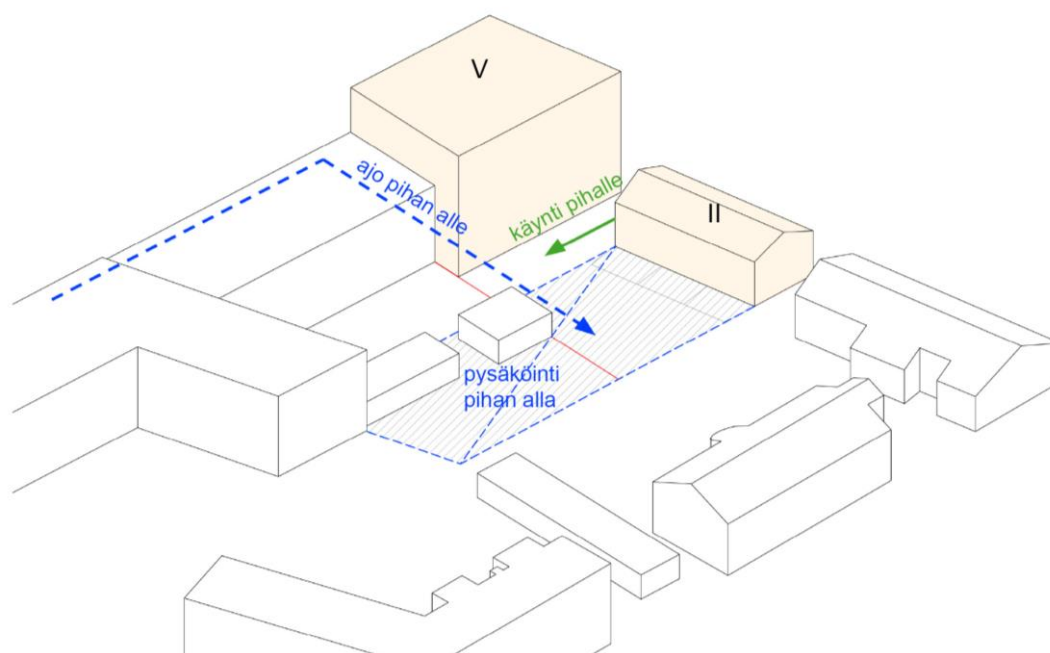


*Voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto: rakennusoikeus yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>.*

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rakennusalan sallittu kerrosluku tontilla on osin II- ja osin III-kerrosta. Tontin autopaikat on osoitettu sijoitettavaksi kokonaan tai osittain korttelin yhteisiin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Maanalaista pysäköintihallia ei ole toistaiseksi toteutettu korttelin muiden tonttien alueella. Maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen jälkikäteen viereisten tonttien jo rakennuttua on vaativaa. 1 800 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttaminen pienellä tontilla kerrosluvuilla II-III aikaansaa syvän rakennusmassan, ja tontille ei jää tilaa maanpäälliselle pysäköinnille tai leikki- ja oleskelupaikalle. Voimassa oleva kaava on näistä syistä hyvin vaikea toteuttaa laadukkaasti.

## Vaihtoehto A

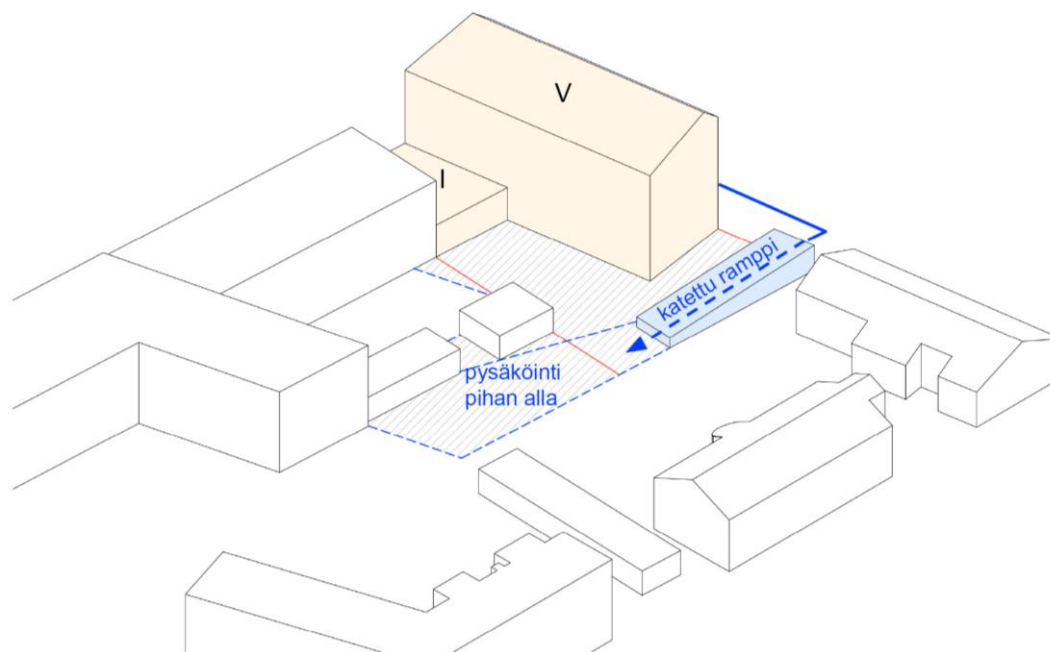


*Vaihtoehto A: rakennusoikeus yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>.*

Vaihtoehdossa A on pyritty sijoittamaan tontille voimassa olevassa asemakaavassa määritetty kerrosala yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala on sijoitettu yhdeltä sivultaan viereiseen tonttiin rajautuvaan, V-kerrosta korkeaan kerrostaloon ja Ystadinkatuun rajautuvaan II-kerrosta korkeaan rivitaloon. Pysäköinti on toteutettu maanalaisena pysäköintihallina, joka sijoittuu osin viereisen tontin pihan alle. Ajo pysäköintihalliin on esitetty rampilla Asematieltä, korkeamman rakennusmassan ali.

Vaihtoehdossa on onnistuttu hyödyntämään voimassa olevassa asemakaavassa myönnetty kerrosala. Maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen jälkikäteen viereisten tonttien jo rakennuttua on kuitenkin vaativaa.

## Vaihtoehto B

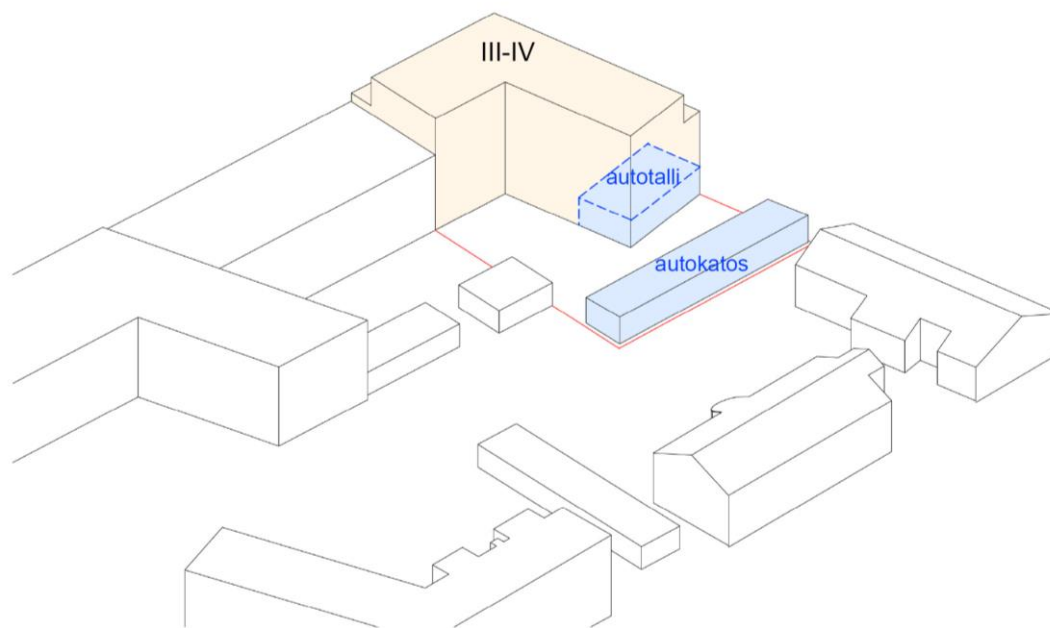


*Vaihtoehto B: rakennusoikeus yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>.*

Myös vaihtoehdossa B on pyritty sijoittamaan tontille voimassa olevassa asemakaavassa määritetty kerrosala yhteensä 1 800 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala on sijoitettu V-kerrosta korkeaan, Ystadinkadun suuntaisesti asemoituun kerrostaloon ja I-kerrosta korkeaan nivelosaan. Pysäköinti on toteutettu maanalaisena pysäköintihallina, joka sijoittuu osin viereisen tontin pihan alle. Ajo pysäköintiin on esitetty Ystadinkadun suunnasta katetun rampin kautta.

Vaihtoehdossa on onnistuttu hyödyntämään voimassa olevassa asemakaavassa myönnetty kerrosala. Maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen jälkikäteen viereisten tonttien jo rakennuttua on kuitenkin vaativaa.

## Vaihtoehto C



*Vaihtoehto C: rakennusoikeus yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup>.*

Vaihtoehdossa C on luovuttu voimassa olevassa asemakaavassa esitetystä kokonaisrakennusoikeudesta. Asematien ja Ystadinkadun kulmaan sijoittuva rakennus on yksiportainen. Kadun puolella kerrosluku on III ja pihan puolella IV kerrosta. Rakennus sijoittuu kiinni viereisen tontin rajaan. Paikoitus on toteutettu maanpäällisenä ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu erilliseen autokatokseen tai autotalliin, ja asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvaan autotalliin.

Vaihtoehto C on pysäköintiratkaisun osalta esitetyistä kolmesta vaihtoehdosta helpoiten toteutettavissa. Kerroskorkeus myötäilee korttelin muiden, Asematielle suuntautuvien rakennusten korkeutta.

Vaihtoehto C:stä on laadittu viitesuunnitelma, joka on esitetty selostuksen liitteessä B3.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto C. Asematien ja Ystadinkadun kulmaan rakentuu yksiportainen, kadun puolella III- ja pihan puolella IV-kerroksinen rakennus. Autopaikat sijoitetaan erilliseen autokatokseen tai -talliin. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup>: tästä 1 450 k-m<sup>2</sup> on asuinkerrosalaa ja 100 k-m<sup>2</sup> myymälätiloja.

Uusi rakennus rakennetaan viereiseen tonttiin ja katuun kiinni. Sisäpihan puolelle varataan alue leikki- ja oleskelualueeksi. Kadulta sisäpihalle varataan ajoyhteys.

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksen kautta Tammisaaren keskustan kaupunkikuva täydentyy ympäristöönsä sopivalla ja hyvin istuvalla rakennuksella. Rakennus on ilmeeltään kaupunkimainen ja sen ensimmäiseen kerrokseen toteutetaan liiketilaa. Nelikerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen sisäänveto ja julkisivumateriaalit korostavat rakennuksen istuvuutta ympäristöönsä.

## 5.3 ALUEVARAUKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asemakaavan muutosalue osoitetaan kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi asuinrakentaminen sekä katutason liiketila ovat tärkeä osa alueen kaupunkikuvan täydentämistä ja eheyttämistä. Uusi rakentaminen muodostaa yhtenäisen julkisivulinjan.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

## 5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee sopeutua miljööseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

I-III kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja, näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista. IV kerroksen julkisivumateriaalin lukuun ottamatta sisäpihalle suuntautuvia julkisivuja tulee olla vihreä, oksidoitu kuparilevy.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Sisääntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin. Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m<sup>2</sup>. Tekniset tilat, jätahuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin aitaaminen ei ole sallittua.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä on 0,8 ap / asunto ja 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma.

(Liite B3: Asemakaavan viitesuunnitelma)

### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

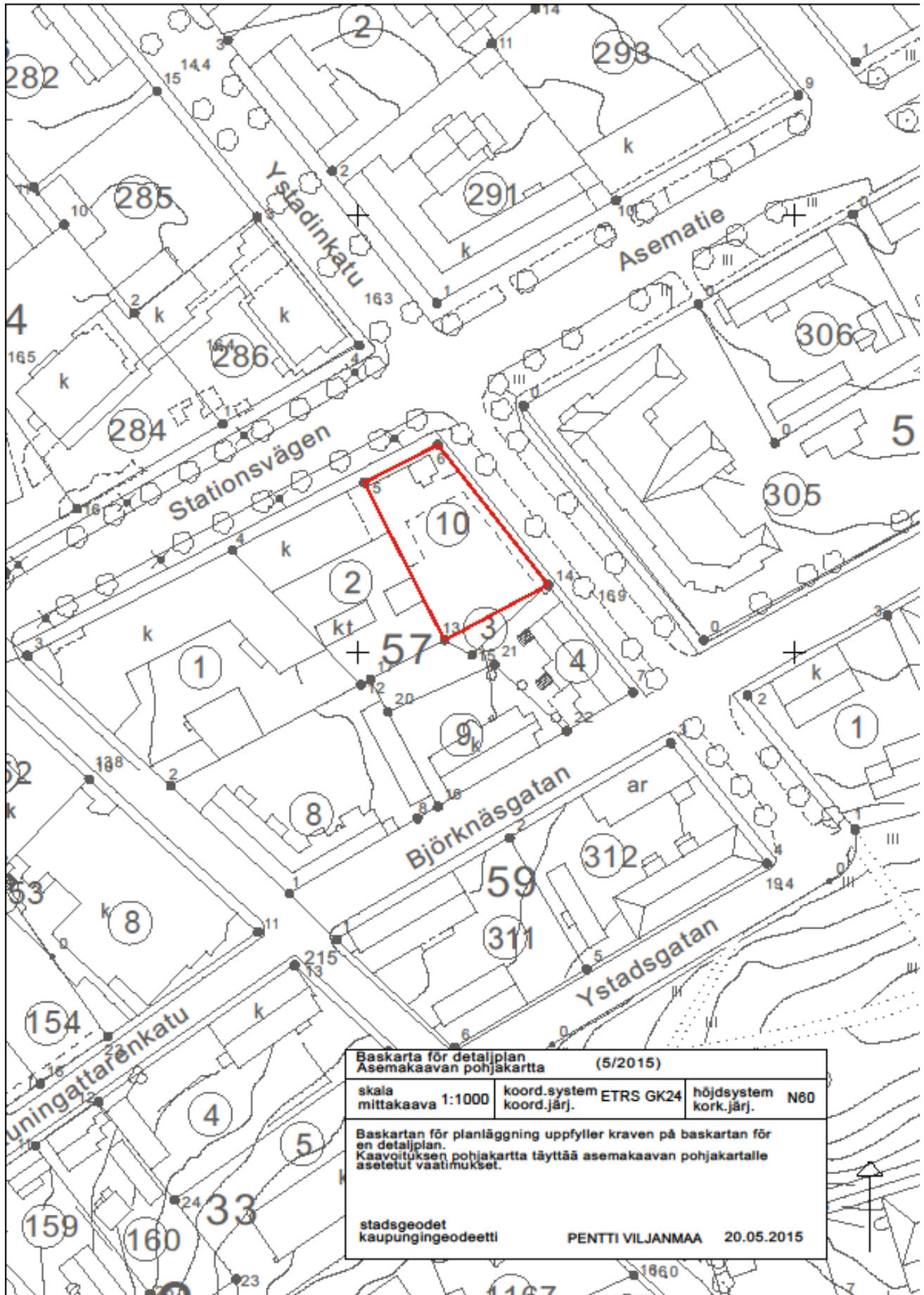
### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.



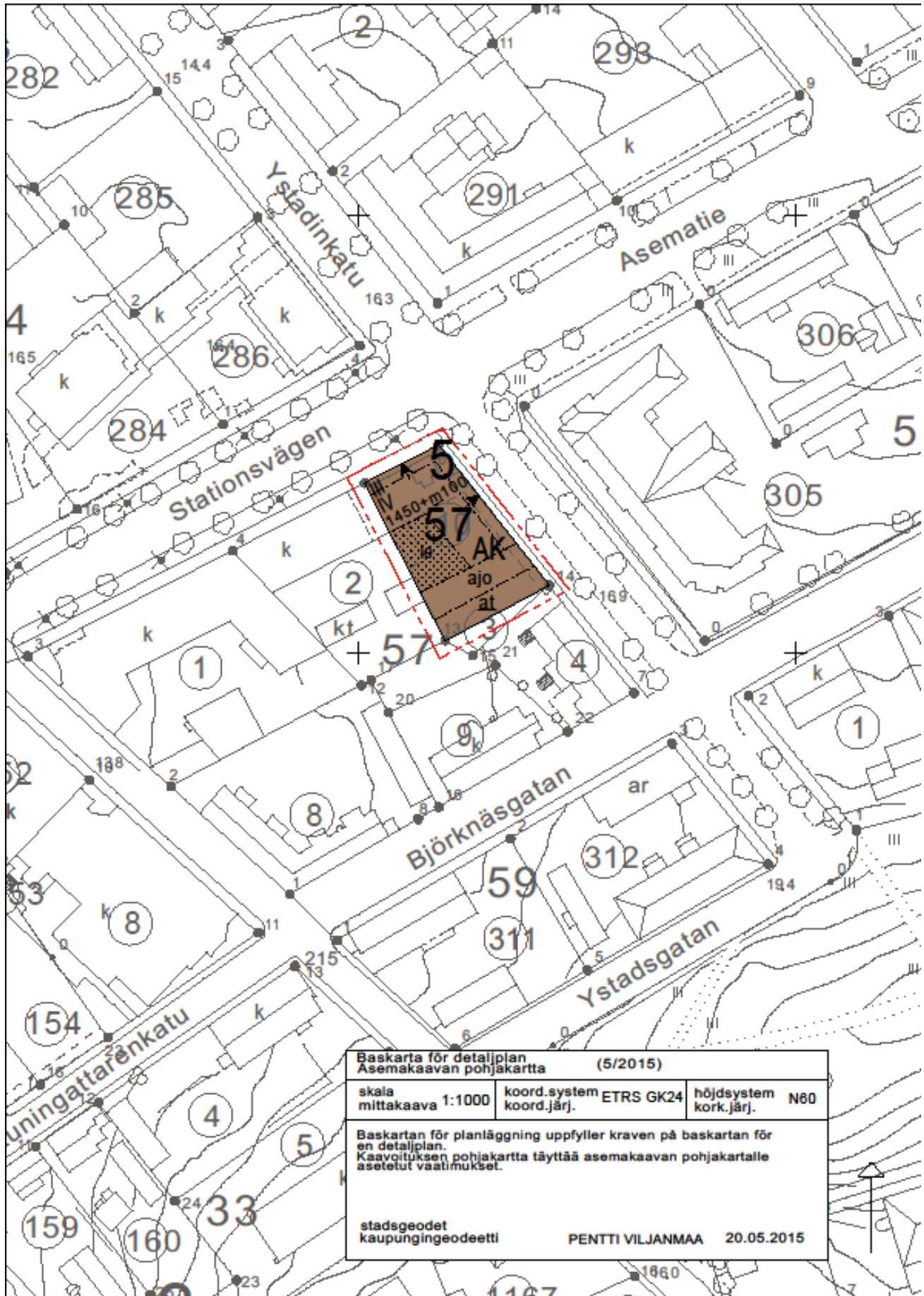
# LIITE A1

Ote pohjakartasta ja kaava-alueen raja



# LIITE B1

## Kaavakartta



## LIITE B2

### Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

RASEBORGS STAD  
YSTADSGATAN 17

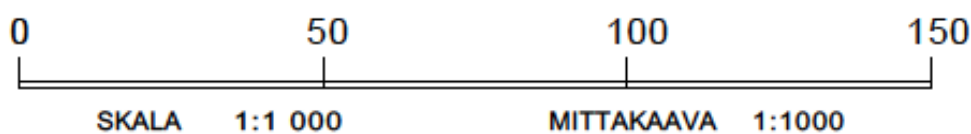
RAASEPORIN KAUPUNKI  
YSTADINKATU 17

Ändring av detaljplanen

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändringen gäller tomt nr  
10 i kvarter 57.

Asemakaavan muutos koskee  
korttelissa 57 sijaitsevaa tonttia  
nro. 10.



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



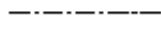
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och  
områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

5

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

57

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.  
Nummerseriens första tal uppger  
bostadsvåningsytas storlek i kvadratmeter  
och det andra talet det antal  
kvadratmeter våningsyta som bör  
reserveras för affärsutrymme.

1450+m100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Lukusarjan ensimmäinen osa ilmoittaa  
asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja  
toinen osa myymälätilaksi varattavan  
kerrosalan neliömäärän.

Understreckad bokstav anger de  
kvadratmeter våningsyta som ovillkorligen  
ska reserveras för affärsutrymme.

m

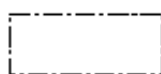
Alleiviivattu kirjain osoittaa ehdottomasti  
myymälätilaksi varattavan kerrosalan  
neliömäärän.

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

III

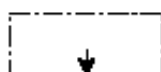
Roomalainen numero osoittaa  
rakennusten, rakennuksen tai sen osan  
suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan  
som fasadens huvudlinje ska byggas  
fast i.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon  
rakennuksen julkisivun päälinja on  
rakennettava kiinni.

Körförbindelse.

ajo

Ajoyhteys.

Garage eller biltak. Underströckad bokstavskombination anger det delområde som ovillkorligen ska reserveras som område för garage eller biltak.

at

Autotalli tai autokatos. Alleviivattu kirjainyhdistelmä osoittaa ehdottomasti autotallin tai autokatoksen alueeksi varattavan osa-alueen.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna ska passa in i miljön och till storlek, form och material bilda en enhetlig helhet tillsammans med existerande byggnader.

Fasaderna i våningarna I-III ska vara rappade, inga synliga elementfogar är tillåtna. De rappade fasaderna ska ha ljusa färger.

IV-våningen ska vara indragen på gatusidan. IV-våningens fasadmateriäl ska avvika från I-III våningarnas fasadmateriäl. IV-våningens fasadmateriäl ska, utom på de fasader, vilka vätter mot gårdssidan bestå av grön, oxiderad kopparplåt.

I fasaden mot gatan ska balkongerna vara indragna.

Taken över ingångarna och andra jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggnadsytan på tomten.

Parkeringsplatserna ska åtskiljas från utvistelse- och lekplatserna med låga staket eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde skall planteras träd och buskar.

#### AK-kvartersområde:

På AK-kvartersområde får man, utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan, i varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överskrider 15 m<sup>2</sup>.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten.

#### Minimiantal bilplatser:

- 0,8 bp / bostad  
- 1 bp / 50 v-m<sup>2</sup> affärs- och kontorsutrymmen

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee sopeutua miljöeseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

I-III kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja, näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista. IV kerroksen julkisivumateriaalin lukuun ottamatta sisäpihalle suuntautuvia julkisivuja tulee olla vihreä, oksidoitu kuparilevy.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä.

Sisääntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitaus- tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

#### AK-korttelialue:

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m<sup>2</sup>.

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontin aitaaminen ei ole sallittua.

#### Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto  
- 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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:  
Viran puolesta:

stadssekreterare  
kaupunginsihteeri

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
<b>Laga kraft / Lainvoimainen</b>		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	45-15	23.9.2015
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		3.8.-4.9.2015
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	20-15	20.5.2015
 RASEBORG RAASEPORI	<b>YSTADSGATAN 17 FÖRSLAG YSTADINKATU 17 EHDOTUS</b>	
Konsult/Konsultti ARKKITEHTITOIMISTO LUKKA TURJAINEN OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 23.9.2015
Beredare/Valmistaja Ritad av/Piirtänyt	Arkivnummer/ Arkistonumero	Diarienummer/ Diariomero
		Planbeteckning/ Kaavatunnus
	570/2015	7733
		Ritningsnummer/ Piirustusnumero
		45-15

# LIITE B3

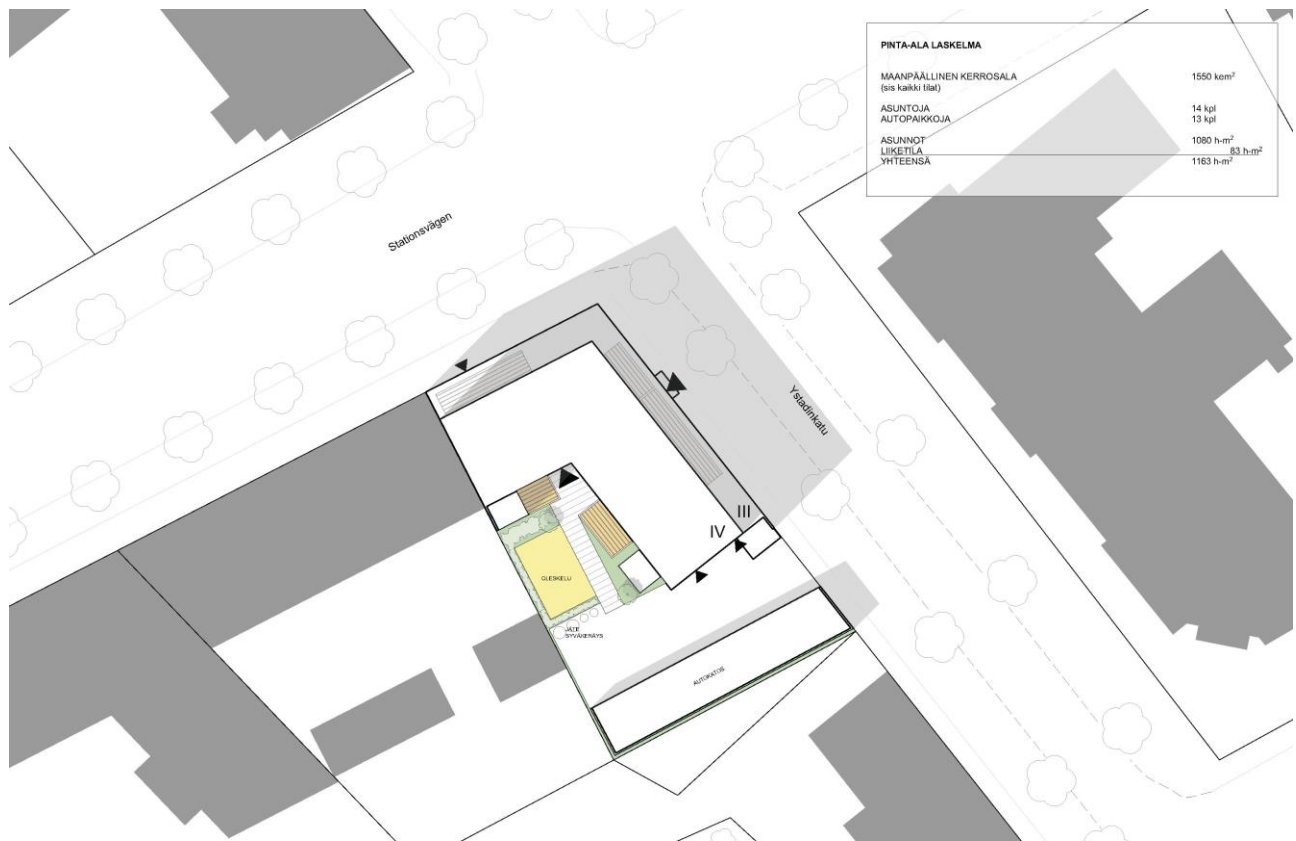
## Viitesuunnitelma



**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Havainnekuva  
9.12.2014

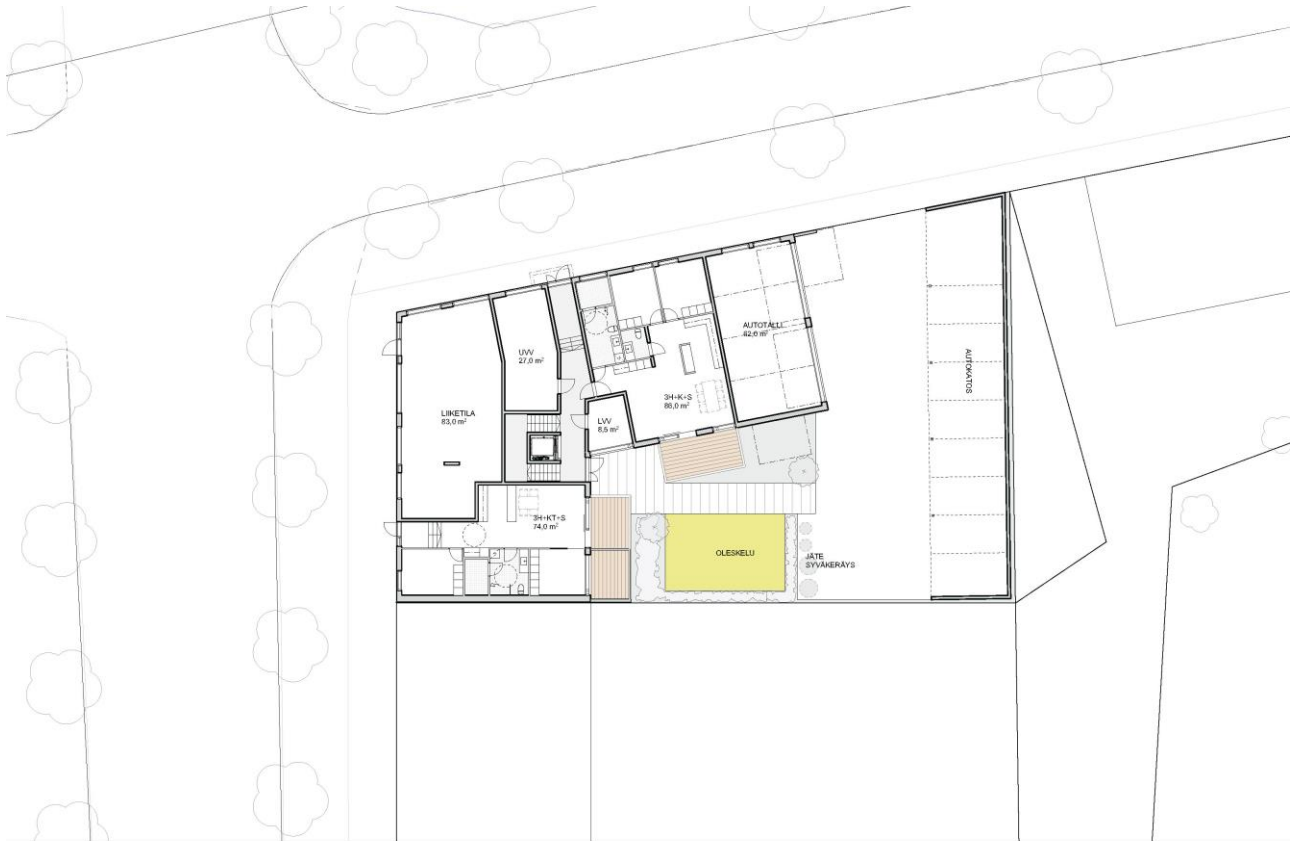


PINTA-ALA LASKELMA	
MAANPÄÄLLINEN KERROSALA (sis kaikki tilat)	1550 kem <sup>2</sup>
ASUNTOJA AUTOPAIKKOJA	14 kpl 13 kpl
ASUNNOT LIKKEITÄ YHTEENSÄ	1080 h-m <sup>2</sup> 83 h-m <sup>2</sup> 1163 h-m <sup>2</sup>

**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

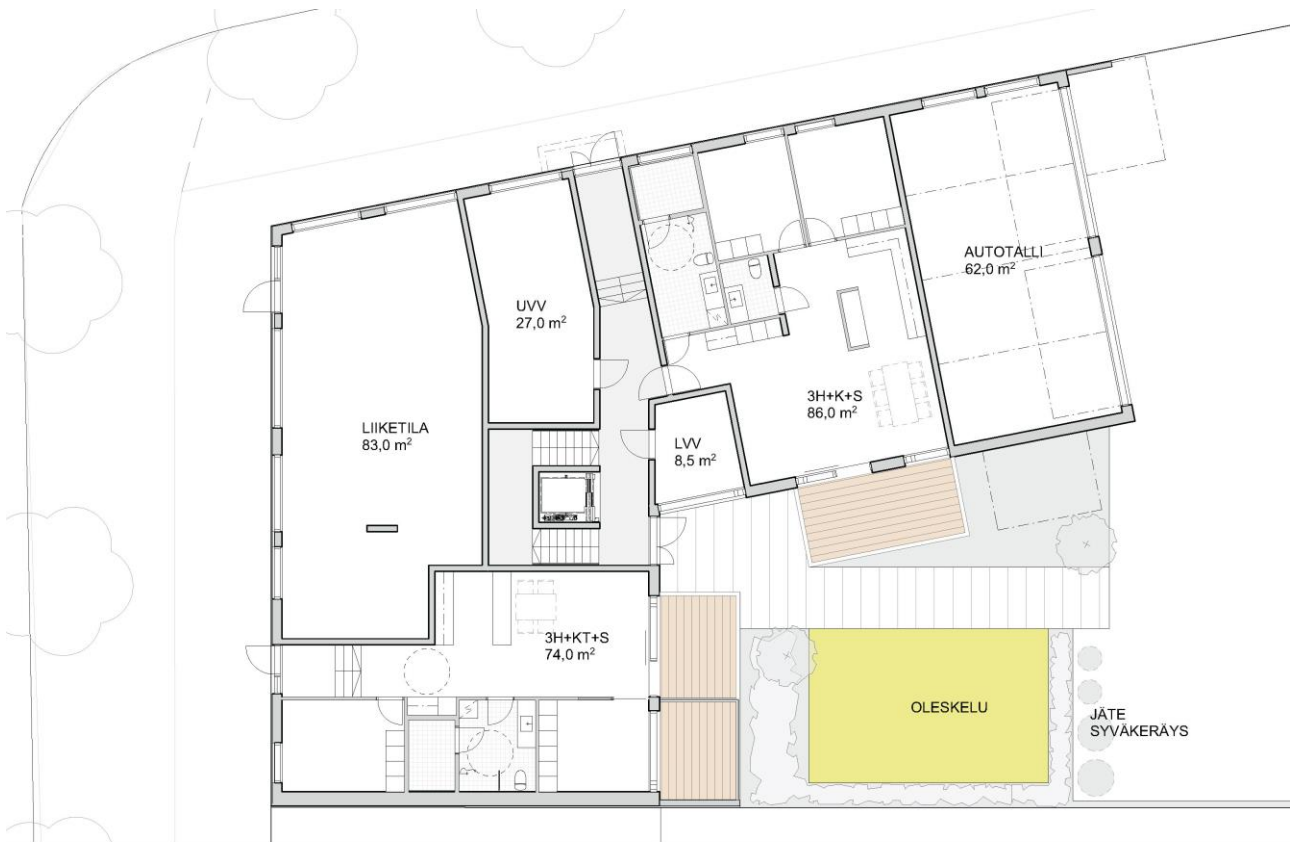
Asemapiirros 1:300  
9.12.2014



**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

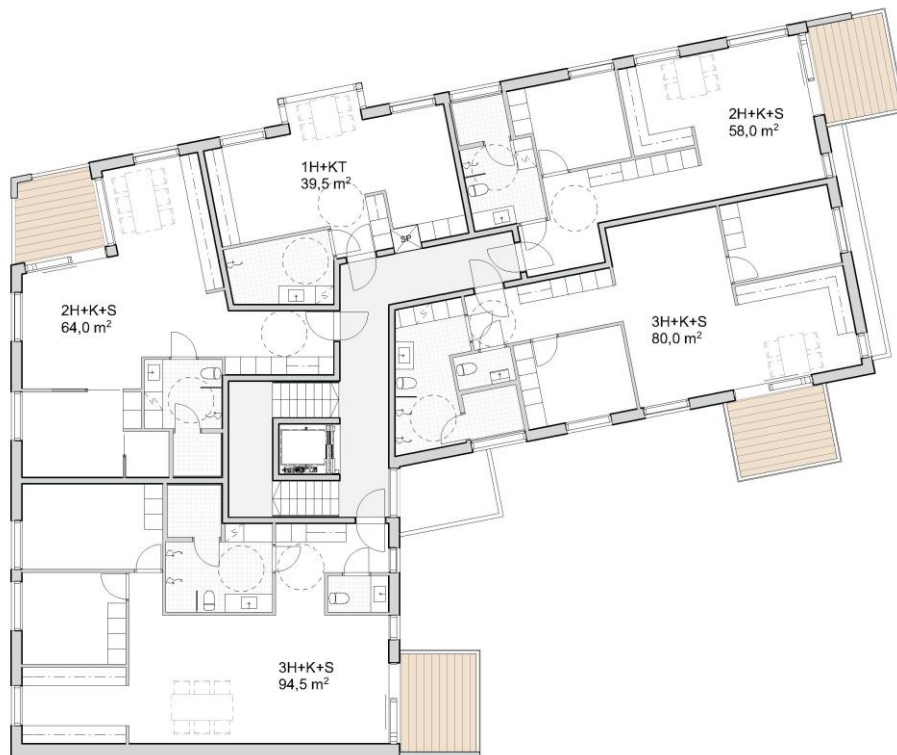
Pihataso 1:200  
9.12.2014



**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

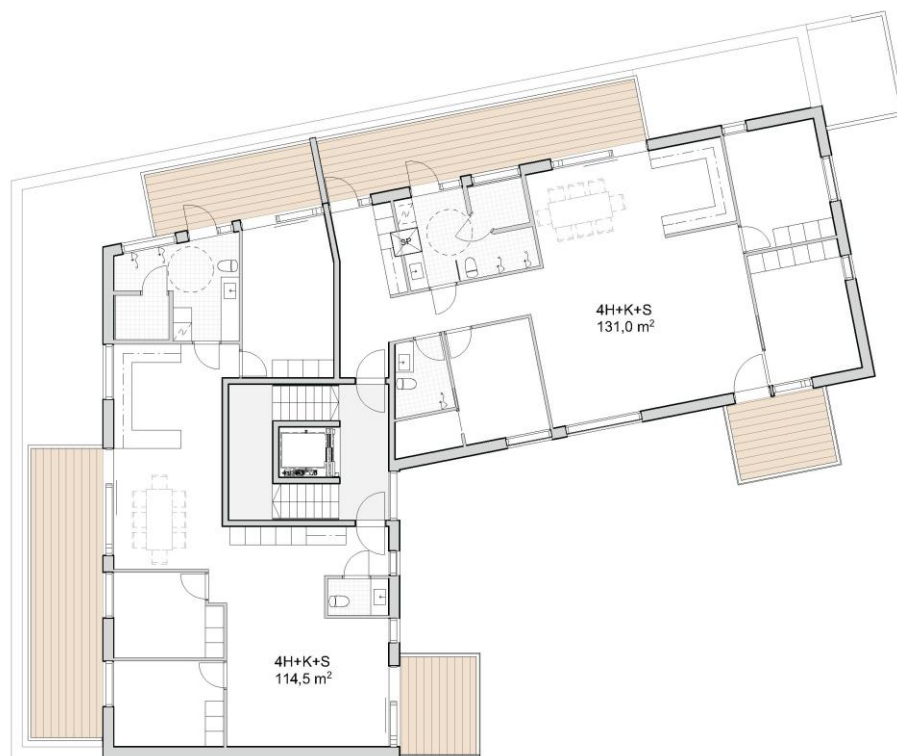
1. Kerros 1:100  
9.12.2014



**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

2-3. Kerros 1:100  
9.12.2014



**470 Tammissaari K57 T10**

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

4. Kerros 1:100  
9.12.2014





