



**RASEBORG
RAASEPORI**

Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta
(Fastighets Ab Kungsen)**

Asemakaavamuutos koskee tonttia 6, korttelissa 2002



Kaavan laatija
Kaavakonsultti
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Raaseporin kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto
Arkkitehtitoimisto Gramatikova&Lindberg
7743
22-16
Vireilletulokuulutus 05/2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
16.5.2016
Asemakaavan muutosehdotus
Kaavoituslautakunta 25.5.2016
Kaupunginhallitus 6/2016

PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, 1. kaupunginosassa, korttelissa 2002, tontilla 6. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Linnankatuun, etelässä Pitkäkatuun ja idässä Kuninkaankatuun, jossa jälkimmäisessä sallitaan kävely ja pyöräily sekä huoltoajo. Lännessä kaava-alue rajoittuu pientalotontteihin, joissa on suojeltuja rakennuksia.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä: Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta (Fastighets Ab Kungsen)

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus niin, että rakennuksen kylmät ullakotilat otetaan pääosin asuntokäyttöön. Uusien ullakko-asuntojen sallittu kerrosala olisi 500 m².

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

- 1 PERUSTIEDOT
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- 2 TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Kunnallistekniikka
 - 3.1.5 Maanomistus
 - 3.1.6 Nykyisen kaavan toteutuminen
 - 3.1.7 Ympäristön häiriötekijät
 - 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Maakuntakaava
 - 3.2.2 Yleiskaava
 - 3.2.3 Asemakaava
 - 3.2.4 Rakennusjärjestys

- 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.2.1 Osallisia kaavaprosessissa ovat
 - 4.2.2 Osallistumisen järjestäminen
 - 4.2.3 Viranomaisyhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.4 Maankäyttösojimus
- 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavan vaikutukset
 - 5.2.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö
 - 5.2.2 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö
 - 5.2.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne sekä liikenne
 - 5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 5.4 Nimistö
- 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavaehdotuksen kartta (a) ja määräykset (b)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan valmistelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti, että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 25.5.2015 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5/2015.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on Tammisaaren keskustan alueella Pitkädun ja Kuninkaankadun risteyksessä, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-2). Kaava-tontin pinta-ala on 1969 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää jo aikaisemman asemakaavan mukaan rakennetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa oleva rakennus, joka on rakennettu 1987-1989 aikoinaan siinä sijainneiden ja myöhemmin purettujen rakennusten tilalle (rakennuslupa Kungsenille on myönnetty 1985). Rakennus edustaa hyvin rakennusajankohdan henkeä sekä pohjaratkaisultaan, että toiminnallisilta tavoitteiltaan.

Kungsenin rakennus muodostuu kahdesta maanpäällisestä kerroksesta sekä maanalaisesta kellarikerroksesta. Kellarikerroksessa sijaitsee pysäköintihalli, väestönsuoja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sekä jätetilat. Kellarin autohalliin, johtaa ajoramppi Pitkädulta. Ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa on katutaso liiketiloja sekä sisäänkäynnit kauppakeskukseen ja erilliset sisäänkäynnit toisen kerroksen tiloihin porrashuoneiden kautta. Ensimmäisen kerroksen keskellä pohjapiirroksesta katsottuna on kaksikerroksinen lämmin keskuspiha, jonka päällä on suuri lasikatto. Keskuspihasta pääsee sisäkautta rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseviin asuntoihin. Toisessa kerroksessa on olemassa olevia sekä rakenteilla olevia asuntoja.

Rakennuksen lisäksi tontilla on myös ulkopiha, joka jää L-muotoisen rakennuksen sisätaitteeseen. Piha on rakennuksen toisen kerroksen tasossa, eli noin yhden kerroksen verran korkeammalla kuin katutaso. Piha on asuinhuoneistojen yhteiskäytössä ja sinne avautuu myös kolmen asunnon asukaspiha.

Kungsenin pääjulkisivut avautuvat Pitkädulle ja Kuninkaankadulle. Julkisivut on suunniteltu vaihteleviksi ja ne muodostuvat pienemmistä aiheista yhden suuren

julkisivuaiheen sijaan. Pitkädulla rakennuksen katolla on kaksi mansardikattoista kattoikkunaa.

3.1.4 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on suunnittelualueen osalta toteutunut.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja toisessa kerroksessa on sekä olemassa olevia että rakenteilla olevia asuntoja.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät


Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä, kuten melua tai häiritsevää liikennettä.

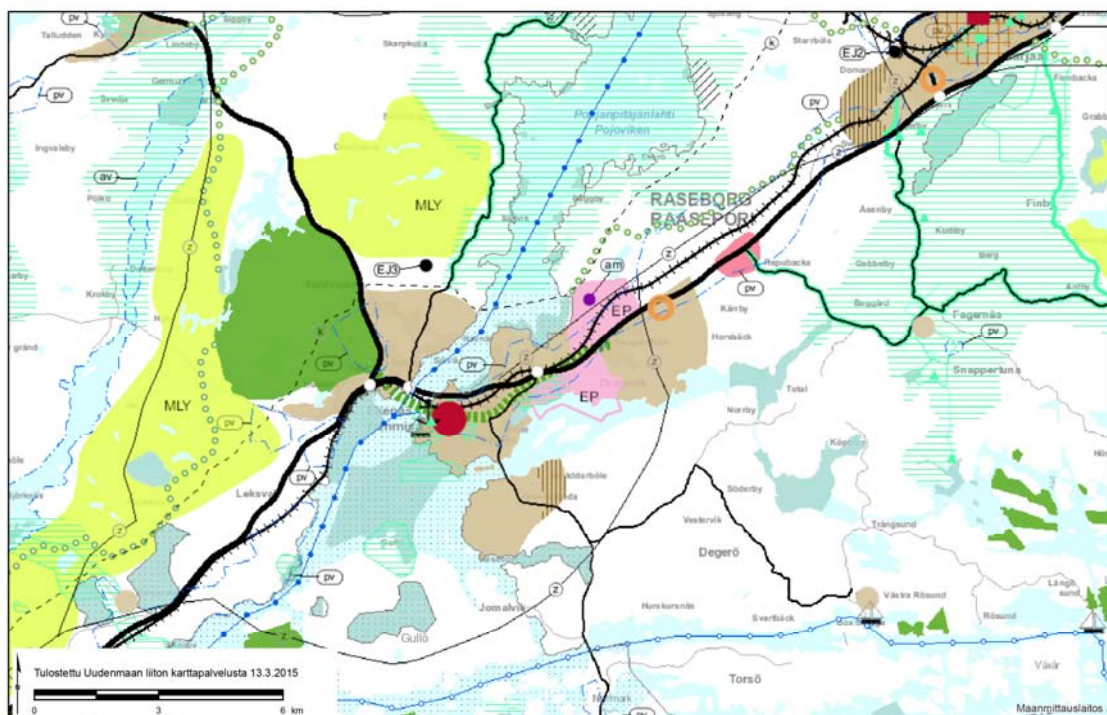
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on myös merkintä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.

 Uudenmaan liitto
Myländs förbund Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava kaavatunnuksella 7677, joka on saanut lainvoiman 12.1.2016

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-2), jossa asuinkerrosneliöiden tulee sijainta toisessa kerroksessa.



Kuva: Voimassa oleva asemakaava.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskarttaa, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laatimiseen ryhdyttiin maanomistajan aloitteesta.

Maanomistaja on esittänyt tarpeen saada muuttaa asemakaavaa niin, että kattoa voidaan maltillisesti korottaa ja ullakotiloihin (kolmanteen kerrokseen) voidaan rakentaa ullakko-asuntoja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 500m².

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset

4.2.2 Osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maanomistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla mahdollista antaa muistutuksensa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolla Elina Kurjenkatu 11 b, 10300 Karjaa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) (MRA 27 §)
- Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavalausuntoja pyydetään tarvittaessa..

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus niin, että rakennuksen kylmät ullakotilat otetaan pääosin asutokäyttöön. Uusien ullakko-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan max. 500 m².

4.4 Maankäyttösopimus

Raaseporin kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus (MRL 91 b §)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-2). Tontin pinta-ala on 1969 m². Tontille saa rakentaa asuin- liike- ja toimistorakennuksen kolmeen tasoon sekä maanalaisia tiloja. Tontin rakennusoikeus on 2650 k-m². Asuintilojen tulee sijaita rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Rakennuksen katon korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +26,00. Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:2 – 1:2,5. Kolmanteen kerrokseen saa rakentaa kadun suuntaan kaksi kattolyhtyä, muut kolmannen kerroksen kadunpuoleiset valoaukot on toteutettava lapeikkunoina.

5.2 Kaavan vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.2.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavan toteuttamisella on positiivinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueelle syntyy lisää asuntoja ja keskusta-alue tiivistyy. Asukkaita tulee alueelle lisää noin 14-17.

Tässä kaavamuutoksessa on tarkoitus elävöittää rakennus ja sen lähiympäristö uudelleen sallimalla asuntojen rakentaminen ullakolle. Asuntojen rakentaminen ei varsinaisesti muuttaisi rakennuksen julkisivuja eikä asumistoiminta rasittaisi rakennuksen lähiympäristöä tai lähikatuja asukas-pysäköinnillä. Kaikki tarvittavat parkki- ja varastotilat on osoitettavissa rakennuksen kellarikerroksesta. Katon lappeen kulmaa ei muutettaisi Kuninkaankadun ja Pitkädun suuntaan, ja

nykyisen peltikaton korkeimman kohdan korotus olisi maltillinen. Pääasiassa uudet ikkunat ja parvekkeet avautuisivat sisäpihan suuntaan. Ullakkotilan muuttaminen asunnoiksi vilkastuttaisi keskusta-alueen kaupankäyntiä ja toisi uusia lähi-asiakkaita nykyisiin liikkeisiin ja kahviloihin. Helppo ja sujuva saapuminen on mahdollista sisäpihan kautta sekä Kuninkaankadun ja Pitkädun puolelta.

5.2.2 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan, eikä rakennettuun ympäristöön.

5.2.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne sekä liikenne

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle tulee lisää asuntoja alustavasti 7 kpl.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.4 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 16.5.2016

Simon Store, kaupunkisuunnitteluarkkitehti