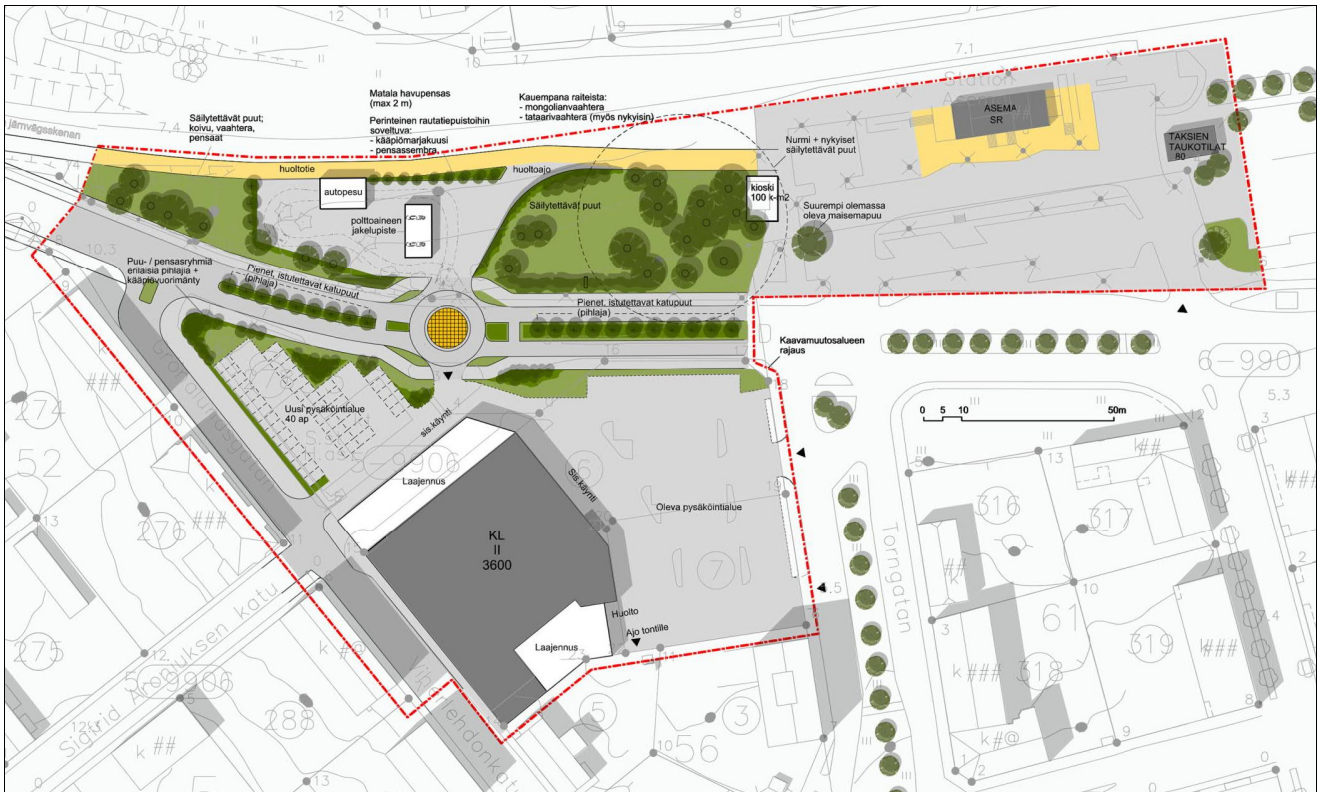


ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS

24.10.2018

kaavan laatija:
Ramboll Finland
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

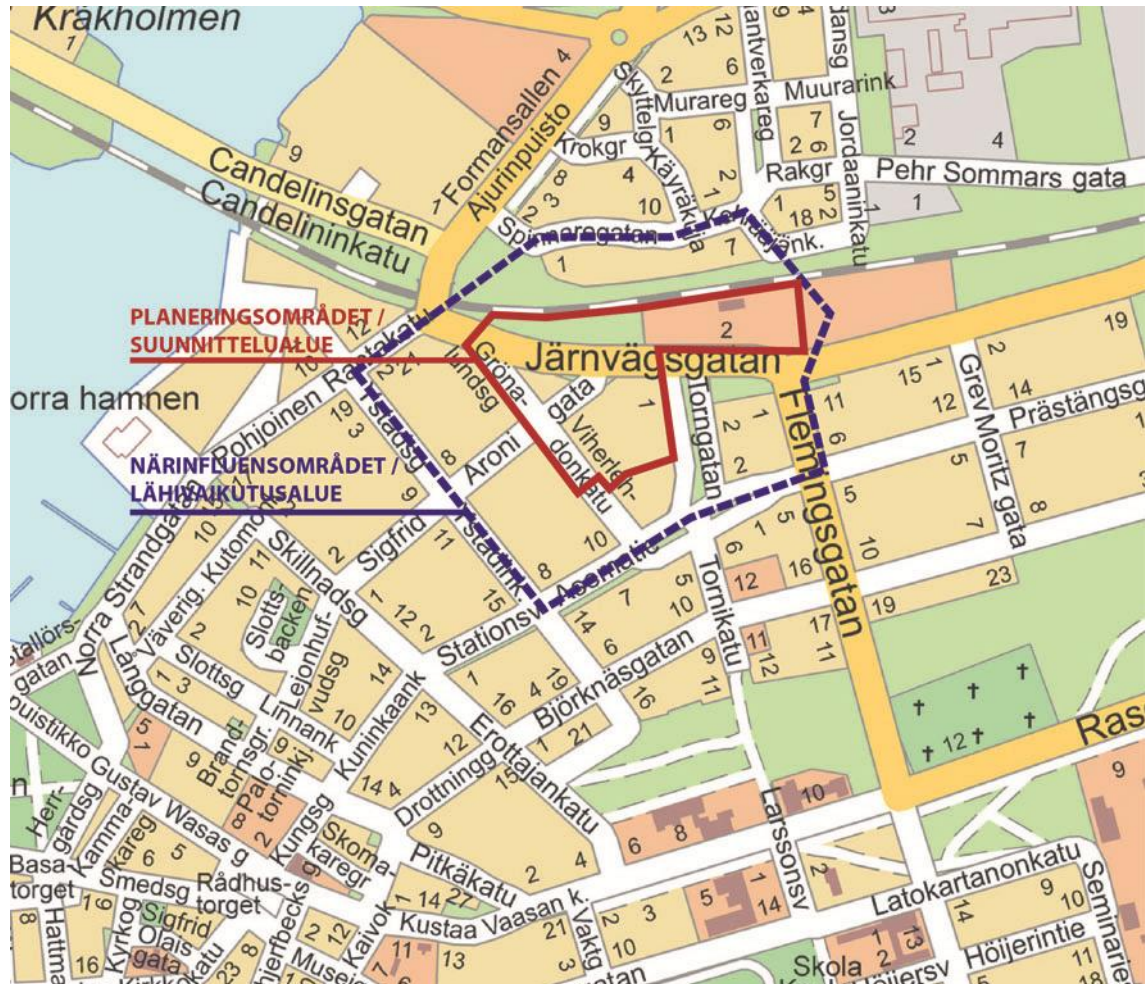
Raaseporin kaupunki:
kaupunkisuunnitteluarkkitehti
Simon Store
puh. (019) 289 3843
simon.store@raasepori.fi

	<u>käsittely</u>	<u>julkisesti nähtävillä</u>
vireilletulo	8.6.2017	
OAS	31.5.2017	
kaavoituslautakunta (luonnos)	21.6.2017	1.8.–31.8.2017
kaavoituslautakunta (ehdotus)	24.10.2018	
kaavoituslautakunta		
kaupunginhallitus		
kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)		
lainvoimainen		

1 PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Tammisaaren aseman läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu Rautatiehen, Viherlehdonkatuun, Tornikatuun sekä Rautatienkatuun.



Kuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarakaupan laajentaminen ja toiminnan kehittäminen sekä nykyisen polttoaineen jakelupisteen siirtäminen uuteen paikkaan.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan tarkoitus	2
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Kaavan sisältö	4
2.3	Kaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	<i>6</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	<i>6</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	<i>7</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>8</i>
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	<i>Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>9</i>
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3.1	<i>Osalliset</i>	<i>11</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo.....</i>	<i>11</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....</i>	<i>11</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	<i>12</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4.1	<i>Lähtökohtaiset tavoitteet.....</i>	<i>12</i>
4.5	Kaavan rakenne.....	13
4.5.1	<i>Aluevaraukset.....</i>	<i>14</i>
4.5.2	<i>Mitoitus.....</i>	<i>15</i>
4.6	Kaavan vaikutukset.....	16
4.6.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	<i>16</i>
4.6.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön</i>	<i>18</i>
4.6.3	<i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin</i>	<i>19</i>
4.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5	Asemakaavan toteutus	20

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1	Asemakaavakartta
Liite 2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 3	Havainnekuva ja kaupunkikuvallinen tarkastelu
Liite 4	Maisema-analyysi-kartta (ote maisemaselvityksestä)
Liite 5	Tiivistelmä kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista

MUUT ASEMAKAAVAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tammisaaren S-Market ja ABC, kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)
- Tammisaaren S-Market ja ABC, liikenteellinen toimivuustarkastelu (Sito, 2017)
- Tammisaaren S-marketin ja ABC:n maisemaselvitys (Sito, 2017)
- Maastomalli (Sito, 2017)
- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Ramboll 2018)
- PIMA- ja pohjavesiselvitys (Ramboll 2018)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus 24.4.2017 (§ 167)
OAS	Kaavoituslautakunta 31.5.2017 (§ 63)
Asemakaavan kuulutus vireille	6.8.2017
Kaavaluonnos	Kaavoituslautakunta 21.6.2017 (§ 84) Kaavaluonnos nähtävillä 1.8.-31.8.2017
Kaavaehdotus	Kaavoituslautakunta 24.10.2018 (§ 143) Kaavaehdotus nähtävillä XX.X.-XX.X.2017
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto XX.X.2017 (§ XX)

2.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavaehdotus mahdollistaa kaava-alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittämisen sekä polttoaineen jakelupisteen siirtämisen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Kaavaehdotuksessa varaudutaan myös matkakeskuksen alueen kehittämiseen sekä huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu liikerakentamista, huoltoasema- ja matkakeskustoimintoja. Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4080 k-m².

2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Alustavana tavoitteena on kaavan hyväksyminen vuonna 2018, jolloin kaavan toteutus voitaisiin aloittaa vuonna 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Tammisaaren aseman läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu rautatiehen, Viherlehdonkatuun, Tornikatuun sekä Rautatienkatuun. Kaavamutosalueen pinta-ala on noin 2,7 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5 korttelissa 53 sijaitsevan tontin 278, korttelissa 56 sijaitsevat tontit nro 6 ja 7, osan Sigfrid Aroniuksen kadusta ja Rautatienkadusta sekä Rautatienkadun ja rautatien välisen alueen. Lisäksi kaava-alue kattaa kaupunginosassa 6 sijaitsevan matkakeskuksen alueen

Kaava-alue on pääosin rakennettu, suunnittelualueella sijaitsee Tammisaaren rautatieasema, päivittäistavarakauppa, huoltoasema ja kioski.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Rautatienkadun ja Rautatien välissä sijaitsee puistomaisesti hoidettu suojaviheralue, jolla sijaitsee eri-ikäisiä puistopuita.

Suunnittelualue sijaitsee osin Björknäsin pohjavesialueella.



Kuva: Kaava-alue merkitty punaisella pistekatkoviivalla ja Björknäsin pohjavesialue sinisillä viivoilla. Tummempi viiva on varsinainen pohjaveden muodostumisalue ja

vaaleampi viiva pohjavesialueen raja. (Karttakuvalähde: SYKE, ELY-keskus, Maanmittauslaitos).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Rautatienkatu jakaa suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti kahteen alueeseen. Kadun pohjoispuolinen alue on pääosin rakentamaton, alueella sijaitsee rautatie ja matkakeskus sekä näihin liittyvä puistomaisesti hoidettu suojaviheralue, jolla sijaitsee eri-ikäisiä yksittäisiä puistopuita. Matkakeskuksen alueella sijaitsee 2000-luvun kioskirakennus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat asemarakennus sekä liiterirakennus. Rautatienkadun eteläpuoli muodostaa Tammisaaren keskustan kaupunkikuvallisen pohjoisreunan. Kaupunkikuvallista ilmettä hallitsevat suhteellisen suurikokoiset, matalat päivittäistavarakauppa- ja huoltoasemarakennukset sekä niihin liittyvät pysäköintialueet. (Liite 5, Maisema-analyysi-kartta).

Asemakaavan vaikutusalueella sijaitsee useita eri-ikäisiä rakennuksia, joista osa on suojeltu. Vaikutusalueen rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan noin 2900 k-m². Päivittäistavarakaupan yhteydessä toimii huoltoasema, jonka palveluihin kuuluu polttoaineenjakelu, kahvila ja pienimuotoinen elintarvikemyynti sekä autopesula. Matkakeskuksen alueella toimii lisäksi kioski.

Vuoden 2016 lopussa Tammisaaren keskusta-alueella toimi viisi päivittäistavaramyymälää: neljä isoa supermarkettia (>1000 m²) ja yksi iso valintamyymälä (200–399 m²). Kaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen perusteella Tammisaaren asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvun myötä liiketilan lisätarve vuoteen 2020 mennessä on n. 500 k-m² ja vuoteen 2030 noin 1600 k-m². (Ramboll, 2017).

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa, suunnittelualueen läpikulkeva Rautatienkatu toimii Tammisaaren pääkatuverkon osana ja on keskeinen sisäänajoväylä Tammisaaren keskustaan.

Kävely- ja pyöräyhteydet

Suunnittelualueen kävely- ja pyöräyhteydet ovat vaatimattomat. Rautatienkadun pohjoisreunassa sijaitsee kapea jalkakäytävä. Kaava-alueita rajaavilla Viherlehdonkadulla ja Tornikadulla sekä Sigfrid Aroniuksen kadulla on toispuoliset jalankulkuyhteydet. Pyöräväyliä kaduilla ei ole.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueelle sijoittuu Tammisaaren matkakeskus, jonne sijoittuvat juna-, linja-auto- ja taksiliikenteen palvelut.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueesta osa kuuluu Tammisaaren rautatieasema-alueen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY-alue). Kaava-alueella sijaitsee Tammisaaren asemarakennus, joka on yksi kolmesta Hanko–Hyvinkää-radon alkuperäisistä rakennuksista. Rakennus on rakennettu 1871–1873 ja sitä laajennettiin 1914. Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristö tai maisema-alueeseen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallinen rakennussuojelualue (Tammisaaren rautatieaseman alue), jonka suojeluvälineenä on Rautatiesopimus 1998. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Rautatiesopimukseen 1998 merkittyä rakennusperintökohdetta: Tammisaaren asemarakennus ja asemarakennuksen läheisyydessä sijaitseva liiterirakennus.



Kuva: Kaava-alueen kulttuuriympäristökohteet. Kaava-alue on merkitty punaisella pistekatkoviivalla. Tammisaaren rautatieaseman RKY-alue on merkitty violetilla, maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue vihreällä vinoviivituksella ja valtakunnalliset rakennusperintökohteet sinisellä (Sito Oy, 2017).

Tekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Osuuskauppa Varuboden-Oslan, Liikenneviraston ja kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

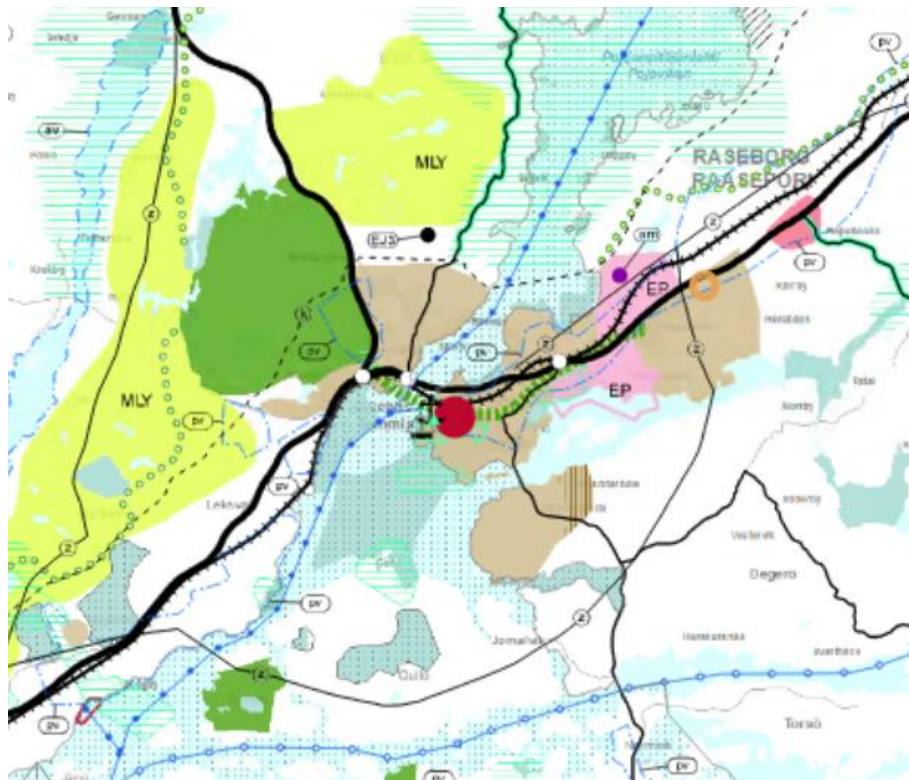
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutos tähtää erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tukemiseen. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Tammisaaren rautatieasema-alueesta, joka on valtakunnallisesti merkittävästä rakennettu kulttuuriympäristö.

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, jossa Tammisaaren keskustan alueelle Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.



Kuva: Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

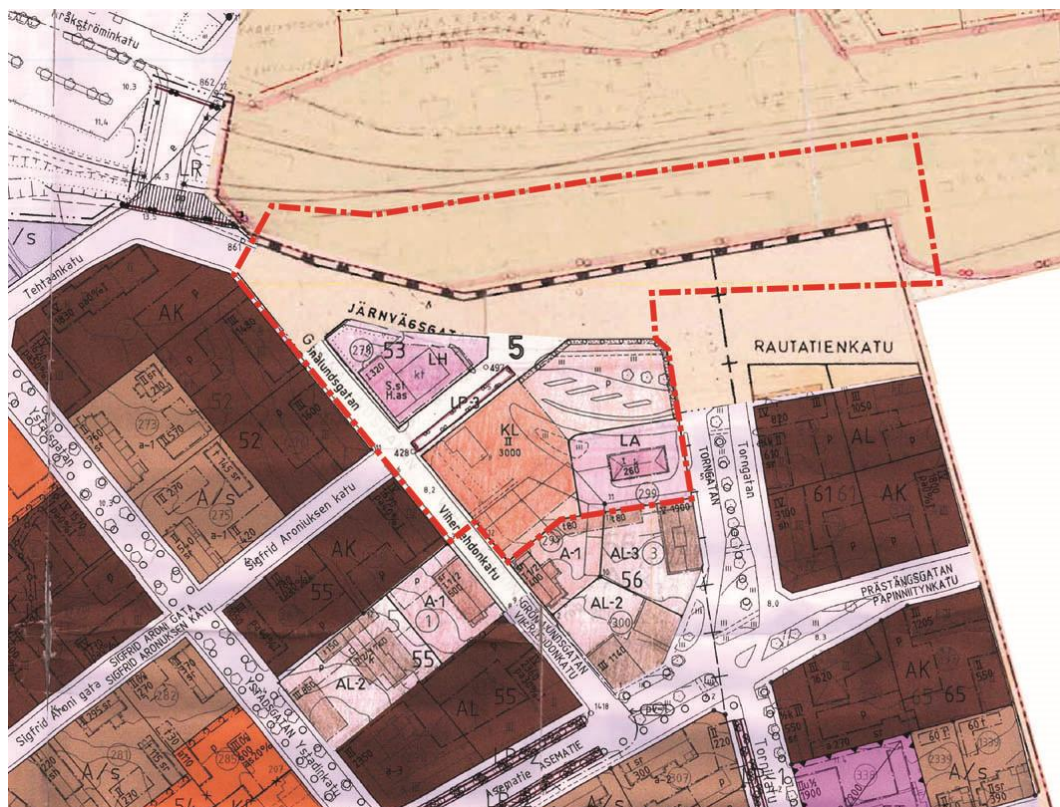
Yleiskaava

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

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kolme eri-ikäistä asemakaavaa: asemakaava 724-71, joka on vahvistettu 31.1.2000, asemakaava 170-29, joka on vahvistettu 7.7.1970 sekä asemakaava 35-8, joka on vahvistettu 27.10.1952.

Voimassa olevissa asemakaavoissa asemakaavan muutosalueen nykyiset korttelit on osoitettu KL-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi, LH-merkinnällä huoltoasemarakennusten korttelialueeksi ja LA-merkinnällä linja-autoasemaa varten varattavaksi korttelialueeksi. Rautatieaseman kortteli on merkitty liikennealueeksi. Lisäksi kaava-alue käsittää osia Viherlehdonkadun, Tornikadun, Rautatieasemankadun sekä Sigfrid Aroniuksen kaduista.



Kuva: Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen raja punaisella pistekatkoviivalla. (Kuvayhdistelmä Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy).

Rakennusjärjestys

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittäminen sekä polttoaineen jakelupisteen siirtäminen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Tavoitteena on tutkia myös matkakeskuksen kehittämistä sekä varautua huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Osuuskauppa Varuboden-Oslan 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

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 6.8.2017 kaupungin kotisivuilla sekä Etelä-Uusimaa että Västra Nyland -sanomalehdissä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 1.8.–31.8.2017 välisen ajan. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on ollut mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 7 lausuntoa ja yhden mielipiteen (tiivistelmä lausunnoista ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä).

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Vanhalle kaupungintalolle, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikköön Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluvilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutos tähtää olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntämiseen. Kaavamuutoksella tuetaan Tammisaaren keskusta-alueen elinvoimaisuutta. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Tammisaaren rautatieasema-alueesta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Aluetta koskevien muiden maankäyttösuunnitelmien tavoitteet

Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

Maanomistajan tavoitteet

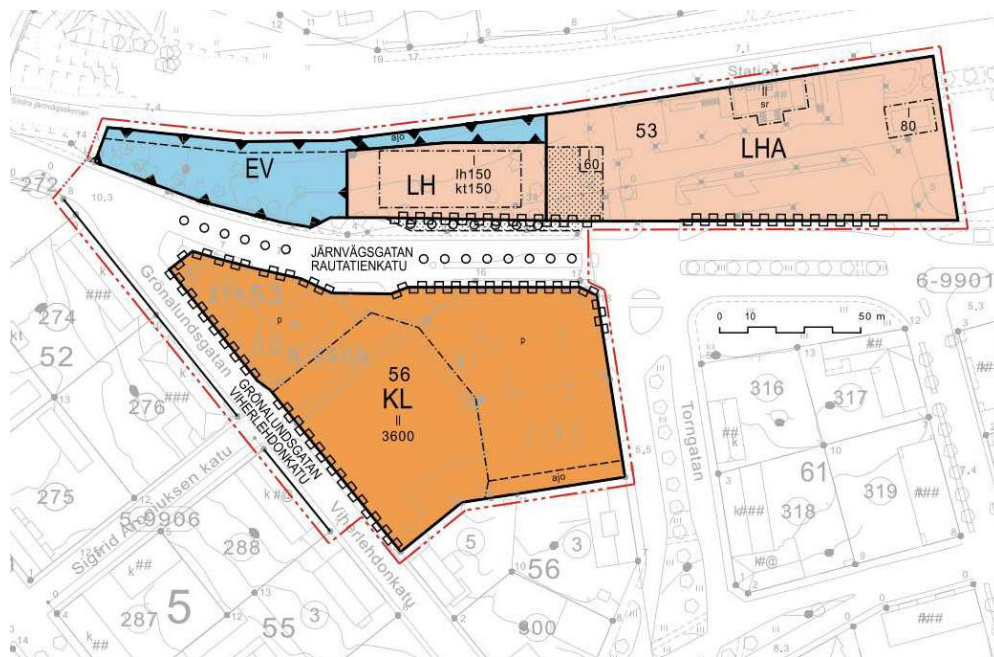
Tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittäminen laajentamalla kaupan nykyistä rakennusta ja sen pysäköintialuetta mm. nykyisen huoltoaseman alueelle sekä Sigfrid Aroniuksen

kadulle. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen siirtäminen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Työn yhteydessä tutkitaan maankäytön edellyttämät uudet liikennejärjestelyt Rautatienkadulle ja Viherlehdonkadulle.

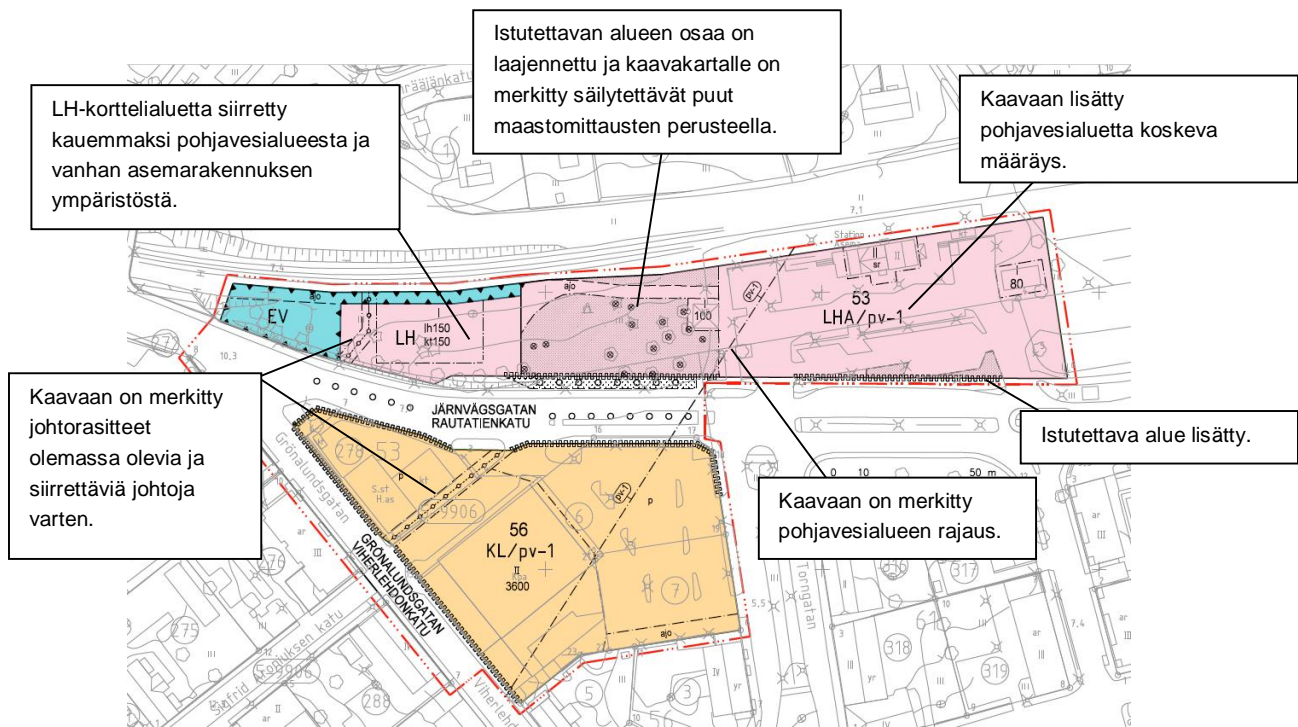
Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Työssä tutkitaan Matkakeskuksen alueen järjestelyt. Varataan Matkakeskuksen alueelta paikka taksien taukotilalle ja kioskille. Lisäksi varaudutaan huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan.

4.5 KAAVAN RAKENNE



Kuva: Kaavaluonnos 21.6.2017.



Kuva: Kaavaehdotus sekä olennaiset muutoksen valmisteluvaiheen jälkeen. 24.10.2018.

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu liikerakentamista, huoltoasema- ja matkakeskustoimintoja. Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4080 k-m².

4.5.1 Aluevaraukset

Liikerakennusten korttelialueet

Nykyinen päivittäistavarakauppa ja sen laajennus on osoitettu kaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kaupan nykyinen, rakennuksen itäpuolella sijaitseva, pysäköintialue (p) säilyy, lisäksi on osoitettu uusi pysäköintialue (p) laajennuksen länsipuolelle nykyisen huoltoaseman paikalle sekä ajoyhteys korttelin tontille numero 5. Päivittäistavarakaupalle on varattu rakennusoikeutta 3600 k-m². Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 30 k-m².

Viheralueet

Rautatienkadun ja rautatien väliin jäävä vihervyöhyke on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueelle on osoitettu huoltoajoyhteysvaraus Kauppasatamaan (ajo).

Huoltoasemarakennusten korttelialueet

Rautatienkadun ja rautatien väliin on osoitettu uusi huoltoasemarakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuu uusi polttoaineen jakelupiste sekä autopesula. Huoltoasematoiminnoille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m² autonpesuhallille ja 150 k-m² polttoaineenjakele palvelevalle katokselle, yhteensä 300 k-m².

Henkilöliikenneterminaalin korttelialueet

Matkakeskuksen alue on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA). Korttelialueelle sijoittuu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokas asemarakennus (sr). Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja. Uutta rakennusoikeutta on varattu kioskille sekä taksien taukotilalle, yhteensä 140 k-m².

Katualueet

Nykyinen Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi, muuten katuverkon rakenne säilyy nykyisellään. Rautatienkadun katualueen mitoituksessa on varauduttu uuteen kiertoliittymään, josta on uudet ajoliittymät kaupan pysäköintialueelle ja polttoaineen jakelupisteelle. Katumitoituksessa on varauduttu uusiin Rautatienkadun molemmin puolin kulkeviin kävely- ja pyöräväyliin.

4.5.2 Mitoitus

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1 ap / 30 k-m².

<i>Korttelialue</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
Liikerakennusten korttelialue (KL)	3600
Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH)	300
Henkilöliiketerminaalin korttelialue (LHA)	180
yht.	4080 k-m²

4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavaluonnos on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Kaavaluonnos eheyttää Raaseporin yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa sitä palveluiden alueena. Päivittäistavara- ja erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen tarjonnan monipuolisuus on yksi merkittävimmistä keskustojen kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavista tekijöistä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen (Ramboll, 2017) perusteella Tammisaaren ostovoiman kasvun tuoma liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on 1600 k-m², mikä kattaa kaavaluonnoksen mahdollistaman 500–700 k-m² suuruisen laajennuksen. Laajennettu myymälä merkitsee päivittäistavara- ja erikoiskaupan tarjonnan lisääntymistä ja monipuolistumista, samalla edistäen myönteisten kilpailuvaikutusten syntymistä Tammisaaressa. Laajennetulla myymälällä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tammisaaren nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin.

Nykyisen huoltoaseman siirtyminen Rautatienkadun pohjoispuolelle ei vaikuta polttoaineenmyyntiin myyntipisteen säilyessä edelleen Tammisaaren keskustassa, myös autonpesutoiminta jatkuu. Nykyinen huoltoaseman kahvilatoiminta ja pienimuotoinen elintarvikemyynti loppuu, mutta sen ei voida katsoa merkittävästi vaikuttavan Tammisaaren keskustan palvelutarjontaan.

Matkakeskuskorttelissa voi jatkossakin toimia kioskimyymälä.

Liikenne

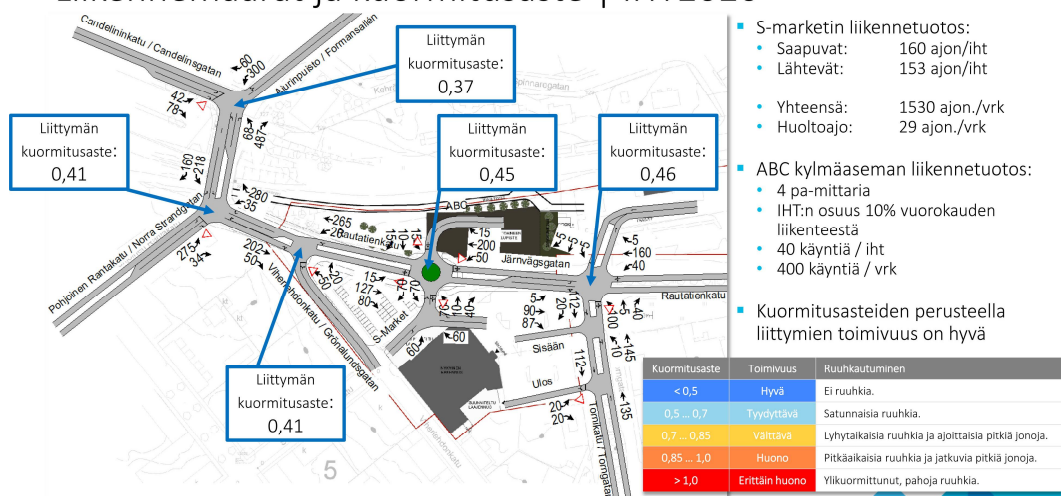
Kaavaluonnoksessa suunnittelualueella sijaitseva osa Sigfrid Aroniuksen kadusta muuttuu korttelialueeksi (välillä Viherlehdonkatu–Rautatienkatu). Katuverkon toiminnallisuuteen muutoksella ei ole vaikutusta. Rautatienkadulle on osoitettu uusi kiertoliittymä, josta on uusi kaksisuuntainen ajoyhteys kaupan pysäköintialueelle sekä polttoaineenjakeleupisteelle. Suunnitelmassa esitetty Rautatienkadun ja Viherlehdonkadun risteysalueen selkeyttäminen parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi Rautatienkadulle on varattu kävely- ja pyöräliikenteen väylät molemmin puolin katua, mikä yhdessä kiertoliittymän kanssa parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta.

Kaavaluonnoksen yhteydessä laaditussa liikenteen toimivuustarkastelun (Sito, 2017) perusteella päivittäistavara- ja erikoiskaupan laajennuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia Rautatienkadun toimivuuteen, mikäli uuden liittymän liittymätyyppinä on kiertoliittymä. Kaupan tontin sisällä lyhytaikainen jonoutuminen on mahdollista, mutta jonot kuitenkin purkautuvat nopeasti

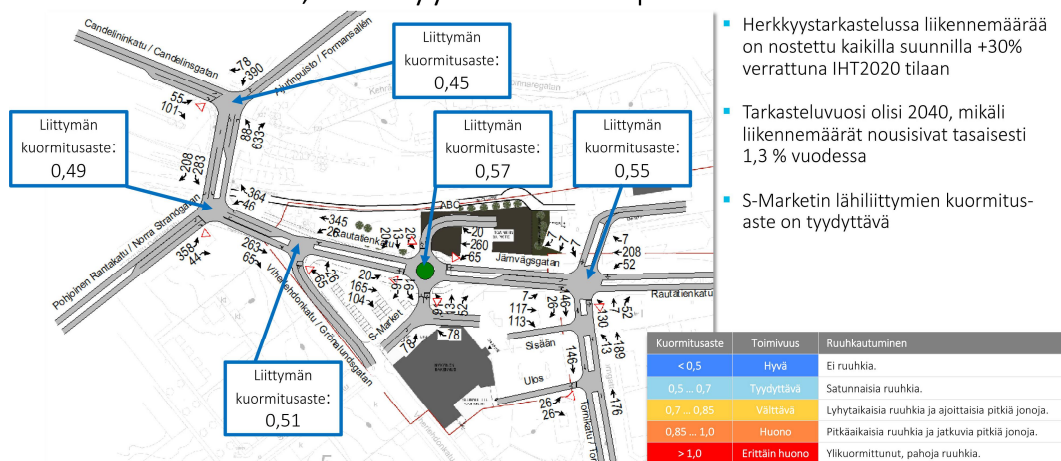
ajoneuvokohtaisen viivytyksen pysyessä maltillisena. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin sisäisen liikenteen toimivuuteen.

Toimivuustarkastelun perusteella vuonna 2020 illan huipputuntina esiintyy Candelininkadulla ja Pohjoisella Rantakadulla maltillista viivytystä ja jonoutumista. Herkkyystarkastelun perusteella liittymien toimivuus heikkenee entisestään liikennemäärien kasvaessa. Kaupan kasvanut liikennetuotos vaikuttaa omalta osaltaan heikentävästi väistämismittaisiin tulosuuntiin. Kun liittymien toiminta nykyjärjestelyillä heikkenee, on vaihtoehtona parantaa toimivuutta muuttamalla liittymät kierto- tai valo-ohjatuiksi liittymiksi, millä saadaan parannettua sivusuuntien palvelutasoa.

Liikennemäärät ja kuormitusaste | IHT2020



Liikennemäärät, herkkyystarkastelu | IHT2020 +30%



Kuvat: Suunnittelualueen liikennemäärät ja kuormitusaste iltahuipputuntina 2020 (ylempi kuva) sekä herkkyystarkastelu IHT2020+30 % (alempi kuva). (Sito Oy, 2017).

Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Nykyisen huoltoasemarakennuksen purkaminen ja kaupan laajentaminen selkeyttävät ja eheyttävät keskusta-alueen pohjoisreunan kaupunkikuvallista ilmettä.

Merkittävin kaupunki- ja kulttuuriympäristöön vaikuttava muutos on uuden polttoaineenjaketupisteen sijoittaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen suojaviheralueelle. Rakentaminen on kuitenkin vähäistä ja esitetty toiminta voimassaolevan asemakaavan hengen mukaista (käyttötarkoitus liikennealue).

Polttoaineen jakeluasemalle varattua aluetta on pienennetty valmisteluvaiheen jälkeen. Lisäksi polttoaineen jakelupistettä ja pesularakennusta on siirretty kauemmaksi asemarakennuksesta, jolloin asema-aukion ja huoltoaseman tontin välille jää selkeä viheralue ja nykyistä puustoa. Alueen huoltoliikenne johdetaan tontille radan varteeseen sijoittuvan huoltotien kautta, jolloin säiliöauton ei tarvitse kääntyä tontilla ja asfaltoitava alue voidaan rajata mahdollisimman pieneksi. Huoltoaseman tontille tulevaa rakentamista on tutkittu havainnekuvien avulla ja viherympäristösuunnitelmaa on tarkennettu kaavan ehdotusvaiheessa. Asfaltoitavaa piha-aluetta rajataan rautatieympäristöön soveltuvilla pensasistutuksilla ja puilla. Säilytettävät puut ja istutettavan alueen osa on määritetty kaavakartalle maastomittausten perusteella.

Rakennusperinnön kannalta tärkeitä rakennuksia kaava-alueella on vanha asemarakennus. Tämän lisäksi radan pohjoispuolelle sijoittuu useita rakennusperintökohteita, jotka liittyvät Tammisaaren rautatieasema-alueeseen. Kaavassa esitetyt uudisrakennukset sijoittuvat radan eteläpuolelle. Tontille sijoittuva pesularakennus ja polttoaineen jakelupiste sijoittuvat nykyisen ratalinjan ja rakennettavan huoltotien taakse, jossa puusto peittää näkymiä asemarakennuksen ja Rautatienkadun suuntaan. Radan pohjoispuolelle umpeen kasvanut viheralue rajaa näkymiä Kehräjäkadun asuinrakennusten suuntaan. Rautatien suuntaiset näkymälinjat säilyvät edelleen avoimena ja muutokset maisemakuvassa on havaittavissa lähinnä ratalinjan ympäristössä. Radan ja Rautatienkadun välinen suojaviheralue pienenee jonkin verran, mutta kaadettavien puiden määrä on pyritty minimiomaan kaavaratkaisulla, jolloin vaikutukset laajempaan maisemakuvaan jäävät vähäiseksi.

Matkakeskuksen alueella sijaitseva asemarakennus on esitetty suojeltavaksi (sr). Myös rakennusperintökohteeksi luokitellun liiterirakennuksen tilalle esitetään uutta taksien taukotilarakennusta, sillä suunnittelun yhteydessä on todettu sijainnin olevan taksien toiminnan näkökulmasta taukotilalle ainoa mahdollinen.

Tekninen huolto

Asemakaava-alueen rakentaminen aiheuttaa nykyisen kunnallistekniikan uusimista ja uuden kunnallistekniikan rakentamista, mm. Sigfrid Aroniuksen kadun alla sijaitseva kunnallistekniikka joudutaan siirtämään laajennuksen alta pois.

4.6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, suunnittelualueella ei nykyisin ole luonnontilaista ympäristöä. Huoltoaseman korttelialueen osalta huolehditaan, ettei toiminnasta aiheudu maaperälle haittaa.

Maaperän pilaantuneisuus

Tutkimuskohteen alueella tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Nämä vähäiset kynnysarvon ylitykset eivät aiheuta riskiä ihmisten terveydelle tai ympäristölle, joten alueen maaperällä ei ole puhdistustarvetta.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osin Björknäsin pohjavesialueella. Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta maankäyttöä matkakeskusalueen taksien taukotila- ja kioskirakennusta lukuun ottamatta.

Kaavaehdotusvaiheessa polttoaineen jakeluasemalle varattua aluetta on siirretty kauemmaksi pohjavesialueen rajasta. Alueella on tehty kesällä 2018 maaperän pilaantuneisuustutkimus, pohjavesiselvitys sekä perustamistapalausunto.

Jakeluaseman sijoittuminen suunnitellulle alueelle ei merkittävästi vaaranna Björknäsin pohjavesialueen pohjaveden laatua tai vaaranna vedenottamoiden pohjaveden laatua. Tehtyjen tutkimuksien perusteella pohjaveden virtausyhteys pohjavesialueen länsipuolelta kohti pohjavesialuetta on heikko. Alueelta saattaa kuitenkin tapahtua vähäistä pohjaveden kulkeutumista kohti pohjavesialuetta alueella olevien saven alapuolisten moreenikerrosten kautta. Pohjavesialueen rajan länsipuolella on viitteitä kalliokynnyksestä, joka rajoittaa pohjaveden virtausta jakeluaseman alueelta suoraan kohti pohjavesialuetta. Tämä ei kuitenkaan täysin estä pohjaveden mahdollista kulkeutumista pohjavesialueelle, sillä kalliokynnyksen laajuus ei ole tiedossa.

Alueen tuleva käyttö (polttonesteen jakeluasema) huomioon ottaen kohteella ei tarvita jatkotoimenpiteitä. Mikäli kohteen käyttö muuttuu, tilanne on arvioitava uudestaan. Ennen mahdollisia rakentamis- tai purkutöitä, joissa suoritetaan maan kaivua, on huomioitava, että mahdolliset poiskuljetettavat kynnysarvon ylittävät maat sekä jätteelliset maat pitää viedä asianmukaiseen vastaanottoaikaan.

Alueelle toteutetaan maanlaiset säiliöt, joissa on nykysäännösten mukaiset maaperän- ja pohjaveden suojausrakenteet. Kaavakartalle on merkitty pohjavesialueen rajaus viivamerkinnällä sekä korttelikohtaisen /pv-merkintänä. LH-korttelialueella polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

4.6.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Päivittäistavarakaupan laajennus ja toiminnan kehittäminen lisäävät ja monipuolistavat kaupallista tarjontaa alueella.

Rautatienkadun ja Viherlehdonkadun uudet ajojärjestelyt sekä Rautatienkadun uudet kävely- ja pyöräliikenteen väylät parantavat kadun liikenneturvallisuutta.

4.7 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Alustavana tavoitteena on kaavan hyväksyminen vuonna 2018, jolloin kaavan toteutus voitaisiin aloittaa vuonna 2019.

RASEBORG STAD
**JÄRNVÄGSGATAN -
 RESECENTRUM**
 ÄNDRING AV DETALJPLAN
 FÖRSLAG 24.10.2018





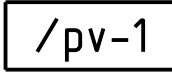




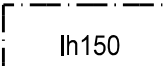
Detaljplaneändring gäller detaljplaner 35-8, 170-29 och 724-71.

I detaljplanen bildas kvarteren 53 och 56 samt gatu- och skyddsgrönområden.

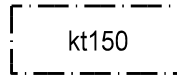
RAASEPORIN KAUPUNKI
RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS
 ASEMAKAAVAN MUUTOS
 EHDOTUS 24.10.2018

Asemakaavan muutos koskee asemakaavoja 35-8, 170-29 ja 724-71.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 53 ja 56 sekä katu- ja suojaviheralueet.

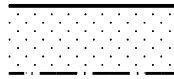
Kvartersområde för affärsbyggnader.		Liikerakennusten korttelialue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Kvartersområde för servicestationsbyggnad.		Huoltoasemarakennusten korttelialue.
Kvartersområde för terminal för personaltrafik.		Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde		Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella
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.
Kvartersnummer.	53	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	JÄRNVÄGS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där biltvättshall får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.

Byggnadsyta där ett takförssett distributionsställe för bränsle får placeras.



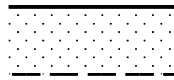
Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevan katoksen.

Del av område som ska planteras.



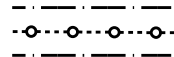
Istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



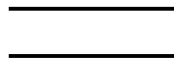
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Träd som ska bevaras.



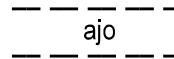
Säilytettävä puu.

Gata.



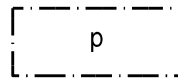
Katu.

Riktgivande körförbindelse.



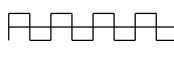
Ohjeellinen ajoyhteys.

Parkeringsplats.



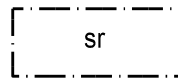
Pysäköimispaikka.

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



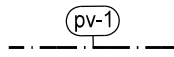
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller viktig för att bevara stadsbilden. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- eller ombyggnadsarbetena ska vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller för stadsbilden värdefulla karaktär bevaras.



Arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy.

Gräns för ett grundvattenområde som är viktigt för vattentäkt.



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För åtgärder på området som omfattar den bebyggda kulturmiljön av riksintresse bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

Byggnadernas fasadbehandling ska stadsbildsmässigt och arkitektoniskt sett vara högklassig. Byggnadernas fasader ska kvartersvis göras enligt ett enhetligt byggnadssätt. Fasadmaterialet ska bilda ett enhetligt intryck.

Byggnadernas uterklam- och utebelysningsplaner ska göras upp i samband med byggnadslovet, så att de är element som förstärker arkitekturen.

På kvartersområdet är utomhuslagring förbjudet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa yhtenäinen vaikutelma.

Rakennusten ulkomainos- ja ulkovalaistussuunnitelmat on laadittava rakennusluvan yhteydessä arkkitehtuuria vahvistavana aiheena.

Korttelialueilla on ulkovalaistointi kielletty.

Kvartersområde KL

- Byggnadernas fasader och yttertak ska struktureras så de lämpar sig för omgivningen. Mot gatan får inte en fasad utan fönster byggas. Fasaderna ska vara ljusa till sin färg.
- Utöver det som anges i byggnadsrätten på plankartan får det byggas rum med ventilationsmaskiner och tekniska utrymmen som placeras i våningarna, dock högst 500 k-m².
- Parkeringsområden ska struktureras med träd- och buskplanteringar.
- Byggnadens service- och lastgård samt utrymmen för avfallshantering skall förses med tak och skydd för insyn. Buller som uppstår och lukt som sprids från dessa till omgivningen måste hindras med konstruktioner och andra nödvändiga åtgärder.
- Bilplatser måste byggas minst 1 bilplats/ 30 k-m².

Kvartersområde LH

- Områden som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering bör asfalteras. Regn- och smältvatten som samlas på området skall bortledas utanför grundvattenområdet.
- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.

Kvartersområde LHA

- På området får placeras affärs- och serviceutrymmen samt taxistationens social- och serviceutrymmen.
- Byggandet på området bör anpassas till den skyddade stationsbyggnaden och stationsområdets historiska karaktär och för planer och åtgärder som berör området bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten.
- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.
- Via kvartersområdet får en körförbindelse ordnas till den körförbindelse som anvisats på EV-området.
- På den del av kvartersområdet, som gränsar till Järnvägsgatan, får en reklampylon placeras.

EV-område

- Skyddsgrönområdet ska skötas som en park.

Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde (/pv-1).

Följande bestäms om grundvattenområdet:

- Avlopp ska byggas så tät att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skydds bassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.

KL-korttelialue

- Rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa on jäsennellävä ympäristöönsä soveltuviksi. Katua vasten ei saa rakentaa ikkunatonta julkisivua. Julkisivujen tulee olla väriltään vaaleat.
- Kerroksiin sijoitettavia ilmastointikonehuoneita ja teknisiä - tiloja saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 500 k-m².
- Pysäköintialueet on jäsennoitävä puu- ja pensasisistutuksin.
- Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on katettava ja näkösuojattava, sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1/30 k-m².

LH-korttelialue

- Polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puistomaisena tai istutettava pensain ja puin.

LHA-korttelialue

- Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja.
- Alueella tehtävä rakentaminen tulee sovittaa suojeltuun asemarakennukseen ja asema-alueen historialliseen luonteeseen. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puistomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden EV-alueelle osoitetulle ajoyhteydelle.
- Korttelialueen Rautatienkatuun rajautuvalle osalle saa sijoittaa mainospylonin.

EV-alue

- Suojaviheraluetta tulee hoitaa puistomaisesti.

Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (/pv-1)

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesi ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympärisönsuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.


- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändring i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområdet.

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

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: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	34-18	24.10.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		1.8. - 31.8.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	18-17	21.6.2017
 JÄRNVÄGSGATAN - RESECENTRUM FÖRSLAG RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
RAMBOLL FINLAND OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	24.10.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
	484/2017	7757
		42-18



Kaivupensas
 - matala havupensas (max 2 m)
 - perinteinen rautatiepuistikoin
 - säilytettävät puut
 - kääntömaajaksu
 - pensasribba

Säilytettävät puut:
 - koivu, vaanhara, pensaat

Puu- / pensasryhmiä
 erilaisia pihilajia + kaapivuoromäntä

Kaivupensas
 - matala havupensas (max 2 m)
 - perinteinen rautatiepuistikoin
 - säilytettävät puut
 - kääntömaajaksu
 - pensasribba

Nurmi + nykyiset säilytettävät puut

Kiiski 100 k-m²

Suurempi olemassa oleva maisemapuu

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600

Säilytettävät puut

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

Pienet, istutettavat kalvupuit (pihilaja)

huoltoalue

autopesu

polttorin jätelupaista

Uusi pysäköintialue 40 ap

KL II 3600





RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI

JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018
VY FRÅN JÄRNVÄGSGATAN / NÄKYMÄ RAUTATIENKADULTA



RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI

JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018
VY FRÅN SERVICEVÄGEN / NÄKYMÄ HUOLTOTIELTÄ

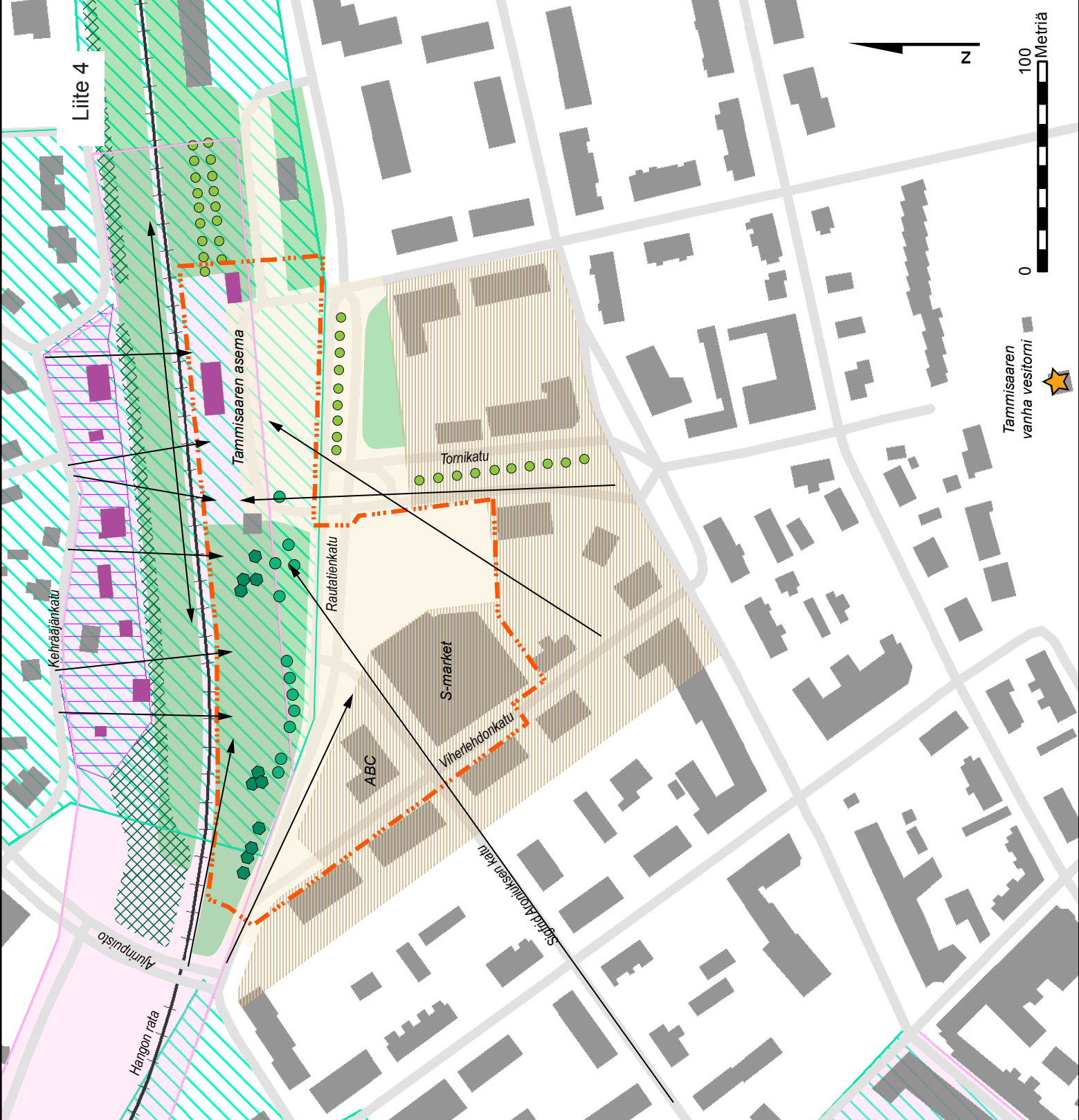


RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI















JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018

VY FRÅN FORMÅNSÄLLENS BRO ÖVER JÄRNVÄGEN/
NÄKYMÄ RADAN YLITTÄVÄLTÄ AJURINPUISTON SILLALTA



Maisema-analyysi

-  Aluerajaus
-  Valkokunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009)
-  Valkokunnallisesti rakennussuojelualue / rakennussuojelukohde
-  Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
-  Rakennettu alue
- maisema pääasiassa avointa
-  Rakennettu alue
- maisema pääasiassa puoliavointa
-  Viheralue / suojaviheralue
- maisema pääasiassa avointa
-  Umpeen kasvava / pusikoitunut viheralueen osa
-  Tärkeä yksittäinen havu-/lehtipuu
-  Tärkeä puurivi
-  Tärkeä näkymä
-  Maamerkki / hierarkkinen piste
-  Rakennus
-  Katu
- Rautatie

RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVALUONNOS

LAUSUNNOT JA VASTINEET 8.10.2018

Ramboll Finland Oy

Puh. +358 20 755 611 (vaihe)
www.ramboll.fi

Kotipaikka Espoo
Y-tunnus 0101197-5
FI01011975



Sisältö

1.	LAUSUNNOT	2
1.1	LÄNSI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS, 6.7.2017	2
1.2	RAASEPORIN VESI – LIIKELAITOKSEN JOHTOKUNTA, 5.9.2017	2
1.3	LIIKENNEVIRASTO, 25.9.2017	2
1.4	RAASEPORIN KAUPUNKI – TEKNINEN LAUTAKUNTA, 26.9.2017	2
1.5	UUDENMAAN ELY-KESKUS, 27.9.2017	3
1.6	LÄNSI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO, 27.9.2017	4
1.7	RAASEPORIN KAUPUNKI – YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA, 18.10.2017	5
2.	MIELIPITEET	6
2.1	BOSTADSAKTIEBOLAGET GRÖNA LUNDEN, 3.8.2017	6

1. LAUSUNNOT

1.1 LÄNSI -UUDENMAAN PELASTUSLAITOS, 6.7.2017

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aineistoon lausuttavaa.

1.2 RAASEPORIN VESI – LIIKELAITOKSEN JOHTOKUNTA, 5.9.2017

Kaavamuutos johtaa siihen, että Sigfrid Aroniuksen kadun nykyinen vesihuoltotekniikka tulee siirtää päivittäistavarakaupan laajennuksen tieltä, mikä on luonnoksessa huomioitu. Laajennuksen ja uuden pysäköintipaikan välistä on varattava tarvittava johtorasite siirrettäviä johtojen varten. Uuden huoltoaseman vesihuoltotekniikkaa on osin täydennettävä. Alueen nykyistä ja tulevaa vesihuoltotekniikkaa varten on muodostettava johtorasite, muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen johtokunnalla ei ole.

Vastine

Marketin laajennuksen viereen on merkitty johtorasite. Luonnosvaiheen jälkeen LH-korttelialuetta on siirretty radan suuntaisesti länteen. LH-korttelialueen itäpuolelle kulkee johtolinjoja, joita varten kaavassa on osoitettu johtorasite.

1.3 LIIKENNEVIRASTO, 25.9.2017

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialue sekä henkilöliikenneterminaalien korttelialue Liikenneviraston hallinnoimalle alueelle. Kaavamuutosalue on radanpidolle pääosin tarpeeton ja Liikennevirasto tulee siirtämään sille tarpeettomat alueet Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.1.2018. Alueen kaavoitukseen ja kiinteistöjen luovutukseen liittyviä neuvotteluja tulee jatkaa Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Asemakaavassa tulee turvata v. 2005 laaditun Tammissaaren aseman yleissuunnitelmassa osoitetun radan alikulkuyhteyden ja sitä ympäröivien korttelialueiden suunnittelu yhtenäisenä kokonaisuutena tulevaisuudessa. Suunnittelualueen rajausta tulee tarkistaa siten, että Matkakeskusalueen itäisen sisäänajoyhteyden itäpuoliset alueet liiterirakennuksen eteläpuolella jäävät kaavan ulkopuolelle ja edelleen Liikenneviraston hallintaan.

Asemakaavaluonnoksessa korttelialueiden etäisyys rautatienkeskilinjasta on pääosin n. 10 metriä, lisäksi on osoitettu huoltotieajoyhteys asemalta länteen. Varaukset riittävät radanpidon tarpeisiin myös tulevaisuudessa, lisäksi tulee turvata ajoyhteys henkilöliikenneterminaalien alueelta laiturialueella sekä itään Liikenneviraston ratapiha-alueelle.

Vastine

Liikenneviraston aluetta ei ole erikseen rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle, koska korttelialueiden rajausta ei perustu maanomistusrajoihin. Kaavarajauksella on pyritty muodostamaan selkeä LHA-korttelialue, johon kuuluu myös liiterirakennuksen eteläpuoliset osat mukaan lukien itäinen sisäänajoyhteys.

1.4 RAASEPORIN KAUPUNKI – TEKNINEN LAUTAKUNTA, 26.9.2017

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Tekninen lautakunta toteaa, että kaupunki ja toimija / toteuttaja sopivat asemakaavamuutokseen liittyvästä infrastruktuurin lisärakentamisen korvauksista erillisellä sopimuksella.

Vastine

Lausunto ei anna aihetta toimenpiteisiin.

1.5 UUDENMAAN ELY-KESKUS, 27.9.2017

Uudenmaan ELY-keskus katsoo laajentamisen toteuttavan maankäyttö- ja rakennuslain keskusta-alueen ensisijaisuuden periaatetta sen vahvistaessa kaupallisia palveluja keskusta-alueella.

Kaava-aineistoon tulee lisätä puuttuva asemakaavan seurantalomake. Lisäksi asemakaavaan liittyvien selvitysten tulee olla käytettävissä ehdotusvaiheen lausuntoa annettaessa.

Vastine

Lisätään seurantalomake sekä toimitetaan selvitykset ehdotusvaiheessa.

Pohjavedet

Kaava-alue sijaitsee osittain Björknäsin pohjavesialueella, joka tulee merkitä kaavakartalle sekä viivamerkintänä että korttelikohtaisena /pv-merkinnällä. Pohjavesialueelle tulee antaa asianmukaiset kaavamääräykset.

Mikäli liikerakennusten kortteliin (KL) on tarkoitus rakentaa parkkitilojen maan alle, on selvítettävä, onko se mahdollista s.e. tilat eivät sijoitu pohjaveden pinnan alapuolelle.

Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH) sijoittuu juuri pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelta tulee laatia maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin perustuva pohjavesiolosuhteiden ja rakennettavuuden selvitys. Selvityksen perusteella tulisi jo asemakaavavaiheessa päättää, voidaanko polttoainesäiliöitä sijoittaa maan alle, vai tuleeko ne sijoittaa maan päälle. Näin lähellä pohjavesialuetta on vaurduttava siihen, että jakeluasema ja pesuhalli noudattavat rakenteeltaan ja varustukseltaan SFS 3352 Pohjavesialueella sijaitsevan jakeluaseman rakennemallia. Lähtökohtaisesti maanpäälliset säiliöt ovat pohjaveden suojelun kannalta parempia kuin maanalaiset. LH-kortteli merkintään tulee sisällyttää määräykset jakeluaseman pohjavesisuojauksesta.

Vastine

Polttoaineen jakeluasemalle varattua aluetta on siirretty kauemmaksi pohjavesialueen rajasta. Alueella on tehty kesällä 2018 maaperän pilaantuneisuustutkimus, pohjavesiselvitys sekä perustamistapalausunto (kaava-aineiston liitteenä). Selvitysten mukaan jakeluaseman sijoittuminen alueelle ei merkittävästi vaaranna Björknäsin pohjavesialueen pohjaveden laatua. Alueelle toteutetaan maanalaiset säiliöt, joissa on nykysäännösten mukaiset maaperän- ja pohjaveden suojausrakenteet.

Kaavakartalle on merkitty pohjavesialueen raja viivamerkinnällä sekä korttelikohtaisen /pv-merkintänä. LH-korttelialueella polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevedet

Aineistossa ei ole mainintaa hulevesien käsittelystä. Kaavaselostuksessa tulee kuvata alueen hulevesien käsittely ja antaa tarvittavat kaavamääräykset.

Vastine

Polttoainesäiliöiden täyttöpäikan ja jakelualueen mahdolliset päästöt maaperään torjutaan tiiviillä rakenteilla sekä hulevesien viemäroinnillä. Jakelu- ja täyttöalueen hulevedet viemäroidään öljyn- ja bensiininerottimen kautta jätevesiviemäriin. Myös pesuhallin pesuvedet johdetaan hiekanerotuskaivojen kautta erillisen öljyn ja bensiininerottimen kautta jätevesiviemäriin.

Asemakaavaan lisätään määräys, jonka mukaan polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kulttuuriympäristö

Kaavamuuotos huomioi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Asema-alueen asemarakennukselle on annettu suojelumerkintä, liiterakennukselle ei. Kaavaselostuksen mukaan

rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, minkä vuoksi sen säilyminen tulee turvata. Suojelumääräys on sisällöltään asianmukainen.

Vastine

Liiterirakennus on huonokuntoinen ja sille on vaikea keksiä tarkoituksenmukaista uutta käyttötarkoitusta. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston mukaan liiterirakennuksen korvaaminen soveltuvalla uudisrakennuksella on mahdollista, ks. kohta 1.6.

Liikenne

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota matkakeskuksen kehittämiseen alueen joukkoliikenteen keskuspaikkana. Suunnittelussa tulee tarkastella liityntäpysäköinnin tarve ja edistää niiden toteutusmahdollisuuksia esim. osoittamalla alueen pysäköintipaikkoja monikäyttöiseksi.

Vastine

Suunnittelussa on huomioitu aseman liityntäpysäköintitarve ja säilytetty mahdollisuus kehittää nykyistä pysäköintialuetta korttelialueen sisällä.

1.6 LÄNSI -UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO, 27.9.2017

Maakuntamuseo on tehnyt lausunnon yhteistyössä Museoviraston kanssa.

LH-alue

Museovirasto ja maakuntamuseo eivät puolla LH-korttelialueen sijoittamista kaavaluonnoksen osoittamaan paikkaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja sijoittuu lähelle rautatiesopimuksella suojeltuja asemarakennusta ja radan pohjoispuolista rautatierakennusten aluekokonaisuutta. Polttoaineen jakelupiste edellyttää nykyisen puistoalueen asfaltointia.

Muutos ei sovi valtakunnallisesti arvokkaan asemapuiston miljööseen ja suojeltujen rakennusten välittömään läheisyyteen, eikä ratkaisua voida pitää kaupunkikuvallisesti onnistuneena. Museoviraston ja maakuntamuseon näkemyksen mukaan polttoaineen jakelupiste ja autonpesuhalli tulee sijoittaa kokonaan jonnekin muualle ja säilyttää radan ja Rautatienkadun välinen alue puistomaisena viheralueena.

Vastine

Polttoaineen jakeluasemalle varattua aluetta on pienennetty valmisteluvaiheen jälkeen. Lisäksi polttoaineen jakelupistettä ja pesularakennusta on siirretty kauemmaksi asemarakennuksesta, jolloin asema-aukion ja huoltoaseman tontin välille jää selkeä viheralue ja nykyistä puustoa. Alueen huoltoliikenne johdetaan tontille radan varteen sijoittuvan huoltotien kautta, jolloin säiliöauton ei tarvitse kääntyä tontilla ja asfaltoitava alue voidaan rajata mahdollisimman pieneksi. Huoltoaseman tontille tulevaa rakentamista on tutkittu havainnekuvien avulla ja viherympäristösuunnitelmaa on tarkennettu kaavan ehdotusvaiheessa. Asfaltoitavaa piha-aluetta rajataan rautatieympäristöön soveltuvilla pensasistutuksilla ja puilla. Säilytettävät puut ja istutettavan alueen osa on määritelty kaavakartalle maastomittausten perusteella.

Rakennusperinnön kannalta tärkeitä rakennuksia kaava-alueella on vanha asemarakennus. Tämän lisäksi radan pohjoispuolelle sijoittuu useita rakennusperintökohteita, jotka liittyvät Tammisaaren rautatieasema-alueeseen. Kaavassa esitetyt uudisrakennukset sijoittuvat radan eteläpuolelle. Tontille sijoittuva pesularakennus ja polttoaineen jakelupiste sijoittuvat nykyisen ratalinjan ja rakennettavan huoltotien taakse, jossa puusto peittää näkymiä asemarakennuksen ja Rautatienkadun suuntaan. Radan pohjoispuolelle umpeen kasvanut viheralue rajaa näkymiä Kehräjäkadun asuinrakennusten suuntaan. Rautatien suuntaiset näkymälinjat säilyvät edelleen avoimena ja muutokset maisemakuvassa on havaittavissa lähinnä ratalinjan ympäristössä. Radan ja Rautatienkadun välinen suojaviheralue pienenee jonkin verran, mutta kaadettavia puiden määrä on pyritty minimimaan kaavaratkaisulla, jolloin vaikutukset laajempaan maisemakuvaan jäivät vähäiseksi.

LHA-alue

LHA-korttelialueella sijaitsevan, Rautatiesopimuksessa mainitun liiterirakennuksen osalta Museovirasto ja maakuntamuseo pitävät mahdollisena rakennuksen korvaamista alueelle soveltuvalla uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen tulee mittasuhteidensa, muotokielen ja ulkoasunsa osalta soveltua ympäristöönsä. LHA-korttelialuetta koskevaan määräystekstiin tulee lisätä maininta, että alueella tehtävä rakentaminen tulee sovittaa suojeltuun asemarakennukseen ja asema-alueen historialliseen luonteeseen ja että aluetta koskevista suunnitelmista ja alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Asemarakennusta koskeva sr-suojelumerkintä on asianmukainen. Määräykseen tulee lisätä maininta, että rakennusta koskevista korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavaan tulee lisätä maininta, että valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueelle tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Vastine

Täydennetään kaavamääräyksiä esitetysti.

1.7 RAASEPORIN KAUPUNKI – YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA, 18.10.2017

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaavaluonnoksesta seuraavat huomautukset:

- Kaava-alue on osittain 1-luokan pohjavesialuetta. Pohjavesialueen raja on merkittävä karttaan, ja kaavassa on annettava tarpeelliset määräykset pohjaveden suojelemiseksi.
- Vanhoilla ratapiha-alueilla on hyvin usein saastunutta maata. Aseman alue on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) kohteena, jossa on maaperän pilaantuneisuuden selvitystarve. Kohteen tilaa tulee selvittää tarkemmin kaavoituksen kuluessa.
- LHA-alueella ei sr-merkityn rakennuksen rakennusruudulle ole merkitty rakennusoikeutta, mikä voi vaikeuttaa rakennuksen uudelleenrakentamista, jos rakennus tuhoutuisi. Rakennusruudun muoto on liian tiukka, jos vanha rakennus tuhoutuisi. Jos tuhoutunut rakennus korvataan vastaavalla uudella rakennuksella, sen rakentamisen ei tulisi pakottaa olemaan vanhaa mallia.

Vastine

Polttoaineen jakeluasemalle varattua aluetta on siirretty kauemmaksi pohjavesialueen rajasta. Alueella on tehty kesällä 2018 maaperän pilaantuneisuustutkimus, pohjavesiselvitys sekä perustamistapalausunto (kaava-aineiston liitteenä).

Selvitysten mukaan jakeluaseman sijoittuminen alueelle ei merkittävästi vaaranna Björknäsin pohjavesialueen pohjaveden laatua. Alueelle toteutetaan maanlaiset säiliöt, joissa on nykysäännösten mukaiset maaperän- ja pohjaveden suojausrakenteet.

Kaavakartalle on merkitty pohjavesialueen raja viivamerkinnällä sekä korttelikohtaisena /pv-merkintänä. LH-korttelialueella polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tutkimuskohteen alueella tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Nämä vähäiset kynnysarvon ylitykset eivät aiheuta riskiä ihmisten terveydelle tai ympäristölle, joten alueen maaperällä ei ole puhdistustarvetta.

Lähtökohtaisesti asemarakennusta ei saa purkaa tai korvata toisella rakennuksella. Suojelumerkintä (sr) mahdollistaa nykyisen rakennuksen korjaus- ja muutostyöt. Kaavalla ei kuitenkaan mahdollisteta alueelle lisärakentamista, joka muuttaisi nykyisen rakennuksen luonnetta, minkä vuoksi rakennusala on rajattu tiukasti nykyisen rakennusmassan mukaisesti.

2. MIELIPITEET

2.1 BOSTADSAKTIEBOLAGET GRÖNA LUNDEN, 3.8.2017

1) Polttoaineiden jakeluaseman sijoittaminen rautatien ja Rautatienkadun väliseen kiilaan on mahdollisimman epäsoviva. Kaupunki on pitkään panostanut rahaa ja työtä puiston kohentamiseen. Olisi sääli tuhota alueen ainoaa viheraluetta kaikkine harvinaisine puulajineen ja pensaineen. Puisto toimii suojana rautatielle ja vaimentaa junista tulevaa melua. Olemme sitä mieltä, että kaupungin tulisi hankkia toinen sopiva tontti polttoaineiden jakeluasemalle. Mahdollisia alueita olisi esim. tyhjä tontti Lidlin vieressä, Stinsen-alue tai tilapäisen bussiaseman tontti.

2) Nykyään ABC-asema on eniten häiriötä aiheuttava liiketoiminta kaupungin keskustassa. Jo monen vuoden aikana nuorisjoukot, mopedistit, moottoripyörät ja autot ovat kokoontuneet asemalle ja häirinneet ja terrorisoineet ympäristöä vuorokauden ympäri. Järjestysvallalla ei tunnu olevan voimavaroja tai halukkuutta tehdä asialle jotain ja siksi asunto-osaakeyhtiö Gröna Lunden on sitä mieltä, että polttoaineiden jakeluaseman sijaintia tulisi harkita uudestaan. Se voitaisiin sijoittaa keskustan ulkopuolelle, kuten muut bensa-asemat.

3) V. kaupunginosa on kokenut monia muutoksia vuosien mittaan, joka on johtanut siihen, että viheralueita ei ole enää jäljellä. Olemme sitä mieltä, että rautatien vieressä oleva puisto tulisi säilyttää ja pitäisi muutenkin olla varovainen sen kanssa, miten kulttuurihistoriallisesti tärkeä alue, jonka keskellä sijaitsee rautatieasema, käsitellään.

4) Gröna Lundenin osakkaat toivovat, että nämä seikat huomioidaan suunnittelussa. Pidätämme mahdollisuuden tarpeen tullen valittua tulevista, meille negatiivisista, päätöksistä.

Vastine

Rautatienkadun pohjoispuolella polttoaineiden jakeluasemalle varattua aluetta on pienennetty ja siirretty kauemmaksi asemarakennuksesta, jolloin asema-aukion ja huoltoaseman tontin välille jää selkeä viheralue ja nykyistä puustoa. Alueen huoltoliikenne johdetaan tontille radan varteen sijoituvan huoltotien kautta, jolloin säiliöauton ei tarvitse kääntyä tontilla ja asfaltoitava alue voidaan rajata mahdollisimman pieneksi.

Huoltoaseman tontille tulevaa rakentamista on tutkittu havainnekuvien avulla ja viherympäristösuunnitelmaa on tarkennettu kaavan ehdotusvaiheessa. Asfaltoitavaa piha-aluetta rajataan rautatieympäristöön soveltuvilla pensasistutuksilla ja puilla. Säilytettävät puut ja istutettavan alueen osa on määritelty kaavakartalle maastomittausten perusteella

Kaavamuutoksen seurauksena nykyiselle tontille sijoittuvan ABC-aseman kahvilatoiminta ja elintarvikemyynti loppuu, jolla on vaikutuksia alueen käyttöön. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää myös nykyistä markettia sekä siihen liittyviä liikenne- ja pysäköintialuetta, mikä tulee osaltaan vaikuttamaan myönteisesti alueen ympäristökuvaan