



# ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

**Stallörenin puisto**

Kaavanumero

**7779**

Koskee  
kaavakarttaa

**PIIRROS NRO 6-22**

Dokumentin  
tyyppi

**Asemakaavaehdotuksen selostus**

# Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	1. kaupunginosan kortteli 2 ja korttelin 1004 tontteja 40 ja 41 sekä niihin liittyvät virkistys-, liikenne- ja erityisalueita 1. ja 5. kaupunginosassa.
Kaavalla muodostuu	1. kaupunginosassa kortteli 2, korttelin 1004 tontti 42, korttelit 1005-1010 sekä niihin liittyvät virkistys- ja liikennealueet. 5. kaupunginosassa korttelit 88 ja 89 sekä niihin liittyvät liikennealueet.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 5.7.2019
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § 86  <u>Valmisteluaineisto</u> Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 52  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 24.3.2021 § 40 (palautettu) Kaavoituslautakunta 4.5.2022 § xx  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 9 hehtaaria. Kaavamuutos koskee Stallörenin puistoa ja osaa satama-alueesta Tammisaaren taajamassa 1. ja 5. kaupunginosassa.



*Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.*

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Stallörenin puisto.

Asemakaavan muutos on mukana kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Kaupunginhallitus on 5.2.2018 hyväksynyt Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kaavoitusaloitteet sekä hyväksynyt esisopimukset maa-alueiden myynnistä em. yhtiöiden kanssa.

Kaavalla tutkitaan alueen kehittämismahdollisuuksia erityisesti liikenteen, palveluiden, veneilyn ja virkistystyksen kannalta. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa esisopimusten mukainen rakentaminen alueella sekä lisäksi mahdollistaa tonttien muodostaminen venesatama-alueella sijaitseville rakennuksille

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne .....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.5	Viitesuunnitelma .....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	30
5.3	Aluevaraukset .....	30
5.4	Kaavan vaikutukset.....	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	37
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	37
5.7	Nimistö .....	37
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta .....	38
7	YHTEYSTIEDOT .....	38

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Havainnekuvia JS

Liite 2. Havainnekuvia Ramboll

Liite 3. Alustava katusuunnitelma

Liite 4. Asemakaavaehdotus: kaavakartta ja -määräykset, piir.nro 6-22

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake



## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ramboll, 2021, Stallörenin puiston asemakaavan havainnekuvat
- SWECO 22.3.2021. Alustava katusuunnitelma. Työ.nro. 23701757, piir.nro 01.
- AFRY Finland Oy 2020. Natura-arvioinnin tarveharkinta, Stallörenin puiston asemakaava (7779)
- Aikari Oy 2020. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelman päivitys.
- JS Bygg & Design 2020 Norra Hamnen, visualisering.
- Aikari Oy 2019. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelma.
- Ark-Sukellus 2019. Tammisaaren asemakaava-alueen arkeologinen vedenalaisinventointi.
- FLOCK Helsinki 2017. Tammisaaren Pohjoissataman toimintojen ja rakennuskannan kehittäminen.
- Vidar Lindqvist 2018. Ekenäs.
- FCG 2014. Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys.
- Museovirasto 2014. Tammisaaren Pohjoissatama, Arkeologinen vedenalaisinventointi.
- Uudenmaan liiton julkaisu E114-2012. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
- Novia Yrkeshögskolan. Parkprojekt 2011-2012. Parker i Ekenäs.
- Vidar Lindqvist - Henrik Cederlöf 1995. Ekenäs. Kungens stad -Kuninkaan kaupunki.
- Mikko Härö 1993. Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan
- seutukaavaliitto.
- Ekenäs Simsällskap. 1908-1958.



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen ovat tehneet Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 19.6.2019 § 86
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.7.2019.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 28.5.2019 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Alueen suunnittelua koskevaan asukaskyselyyn on ollut mahdollista vastata 10.7.-23.8.2019.
- Valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-30.6.2020. Aineistosta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 13 mielipidettä.
- Kaavoituslautakunta palautti ehdotuksen valmisteluun 24.3.2021 § 40

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavaehdotuksessa liikerakennuksille esitetään korttelialueita tonttien muodostamiseksi. Kaavaehdotus mahdollistaa kaksi uutta rakennuspaikkaa satama-altaan reunustalla sekä antaa laajennusmahdollisuuksia osalle alueen liikerakennuksista. Uimahuone, sköjhuset ja ns. Stallörsmagasinet ovat mahdollisia korvata uudisrakennuksilla. Pienvenesataman aluevarausta on laajennettu. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Uimaranta, Stallörenin puisto ja Stallörstron laituri ovat tilallisesti avoimia paikkoja ja niistä on avoimet näkymät merelle. Pienvenesatama (Pohjoissatama) on hieman suljetumpi tila, jota rajaavat lähelle rantaa rakennetut rakennukset sekä laituri-alueet. Kaava-alue rajautuu Tammisaaren vanhan kaupungin tiiviiseen rakenteeseen. Stallörsparken on toinen vanhan kaupungin laajoista puistoalueista.

Stallörsbron ja siitä erkaneva pistolaituri, Ravintola Knipan, tulli- ja pakkahuone sekä sen vieressä sijaitseva varastorakennus ovat alueen vanhinta rakennetta, joka on säilynyt lähes muuttumattomana 1800-1900 -lukujen vaihteesta.

Uimarannan pohjoispäädyssä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu uimahuone. Stallörenin ja pohjoissataman alueella uimalatoimintaa on ollut jo 1800 -luvun loppupuolelta.

Pohjoissatama on yksi kaupungin monista pienvenesatamista. Siellä on yhteensä 140 venepaikkaa, joista 47 on vuokrattuja kausipaikkoja. Pursiseuralla (ESS) on tällä hetkellä noin 29 venepaikkaa. Tammisaaren vierasvenesatamalla on n. 70 venepaikkaa. (Venepaikkamäärät on tarkistettu, valmisteluaineiston aineiston paikkamäärissä on ollut virheellisesti mukana myös kauppasataman venepaikkoja). Venesataman konttori sijaitsee nykyisin Stallörsmagasinetissa ja ravintola Satamaterassi Baywatchissa. Suihkut ja vessat sijaitsevat punaisessa varastorakennuksessa. Lisäksi myös Uimahuoneen sauna- ja pukeutumistilat ovat vierasvenesataman asiakkaiden käytettävissä.

Satamaa reunustavat kaakossa ja koillisessa uudempi rakennuskanta: ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi Baywatch, Tammisaaren pursiseururan (ESS) seurarakennus ja Ravintola Fyren. Alueella on kesäisin myös jäätelökioski. Rakennukset ovat 1980 -luvulta tai uudempia.

Ravintola Höijers sijaitsee Pohjoisen rantakadun eteläpuolella. Tonteilla on vanhan rakennuskannan lisäksi uudempi ravintolarakennus, joka on valmistunut vuonna 2005.



Kantakartta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

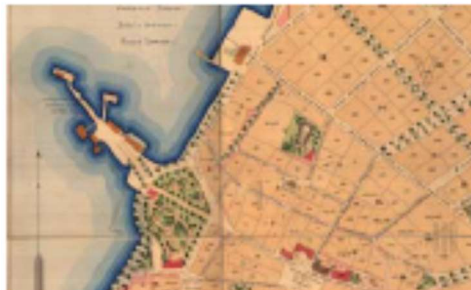
### 3.1.1 Historia



Kartta vuodelta 1798



Kaavakartta vuodelta 1841



Kaavakartta vuodelta 1898



Kaavakartta vuodelta 1913

Adam Malmströmin kartassa vuodelta 1798 Stallörn näkyy vielä omna saarenaan. Nykyisen pienvenesataman kohdilla on jo ollut laitureita ja akasiinirakennuksia. Pohjoiset alueet ovat vielä peltoina.

#### 1800-1849

- Kaupungin satama oli aluksi eteläsatamassa (Södra viken), josta se siirrettiin mataloitumisen myötä pohjoispuolelle 1840-luvulla. Kaupungin asemakaavassa vuodelta 1841 Stallörn on liitetty mantereeseen täytön ja uusi pistolaituri työntyy luoteeseen lukuisine varistorakennuksineen.
- 1844 rakennettiin pistolaituri. Laiturin alkuperäisiä piirustuksia eikä ulkoasua tiedetä varmuudella.
- Pohjoissatamassa on sijainnut pyykkien huuhtelupaikka 1800-luvulta lähtien.
- Tulli- ja pakkahuone rakennettiin todennäköisesti 1840-luvulla.

#### 1850-1899

- Pistolaituri uusittiin 1871.
- A.F. Borenius rakennutti uimahuoneen sekä ravintolan (Knipan) Stallörenin niemen länsipuolelle.
- Vuonna 1898 alueelle valmistui asemakaavan muutos.

#### 1900-1929

- Tulli- ja pakkahuoneen viereen rakennettiin varistorakennus 1900-luvun taitteessa.
- Kaupunki rakennutti ravintola Knipanin nykyiselle sijainnilleen. Rakennus valmistui 1908. Myös uusi "uimastadion" rakennettiin. Vanha uimahuone jäi edelleen käyttöön. Uusi uimahuone oli sekä miehille että naisille. Pohjoissataman puolelle rakennettiin pian oma uimahuone miehille.
- Vuonna 1913 alueelle valmistui asemakaavan muutos.





*Vanha Knipan ja Hultmanin panimon  
makasiinirakennus (1888-1894)*



1909



1930 -luku.



1938.



1950 tai 1960 -luku.



1970 -luku.

- Pistolaiturin perusteellinen kunnostus valmistui vuonna 1920. Tällöin laituri on saanut mm. lohkokiviosansa ja perusmuotonsa. Laiturin perusilme on säilynyt tähän päivään saakka. Laiturin kärjessä sijaitseva soutu-paviljonki (Stallörsmagasinet) lienee valmistunut kunnostuksen yhteydessä.
- Maisema-arkkitehti Paul Olsson suunnitteli Stallörsparkenin vuonna 1928. Lisa Geijer (trädgårdslärare) teki suunnitelmaan pieniä muutoksia. Puiston muoto noudattaa jungendin tyyliuuntauksia, kun taas asemakaavoissa puiston piirustukset ovat saaneet vaikutteita englantilaisista puistoista.

### 1930-1959

- Stallörsparken puisto valmistui vuonna 1935 Olssonin piirustusten mukaan.
- Musiikkipaviljonki Snäckan valmistui syksyllä 1935.
- Sjömansmonumentet on Tammisaaren ensimmäinen virallinen muistomerkki. Julkaisutilaisuus pidettiin 16.10.1938.
- Höyrylaivalaituri oli aktiivisessa käytössä 1930 -luvulla, sitä käytettiin mm. välisatamana Turku-Helsinki linjalla. Matkustajaliikenne päättyi vuonna 1942.
- 1951 Stallörsmagasinet vuokrattiin Kanotklubben Wågenin käyttöön. Samana vuonna perustettiin Ekenäs roddare, joka toimi myös soutu-paviljongissa (Stallörsmagasinet).
- Nykyinen uimahuone on rakennettu vuonna 1952, kun edellinen uimala tuhoutui Knipanin tulipalon yhteydessä. Vanha naisten uimahuone purettiin tämän kunnostustyön yhteydessä. Uimahuoneen edustan parkkipaikat ja osa istutuksista rakennettiin uudistuksen yhteydessä.

### 1960-

- Talviuinti on aloitettu 1980 -luvulla Stallörenissa.
- 1988 Ravintola Albatros aloitti toimintansa.
- 1993 "Lilla Shell" aloitti toimintansa. Rakennus on laajentunut myöhemmin Ravintola Satamaterassi Baywatchiksi.
- Vuonna 1997 asemakaavan muutos tuli voimaan.
- Uimahuoneen hyppytorni purettiin. Osa uimalan laiturirakeista uusittiin ja se sai nykyisen muotonsa
- Tammisaaren purjehdusseuran (ESS) uusi seurarakennus valmistui vuonna 2018.
- Ravintola Fyren valmistui 2019.



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on rakennettua ympäristöä. Puistoissa on runsaasti jalopuita.

#### **Maaperä**

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Maankuivatus on merkittävin ihmisen toiminta, joka aiheuttaa vesistöjen happamuusongelmia sulfaattimaa-alueilla. Kuivatuksen seurauksena sulfidikerrokset joutuvat pohjavedenpinnan yläpuolelle ja maaperän rikkijhdisteet hajoavat ilman hapen vaikutuksesta tuottaen rikkihappoa. Hapettumisen seurauksena sulfidikerrosten pH laskee arvosta 6–7 alle 4:n, jopa alle 3:n. Syntynyt rikkihappo liuottaa vuorostaan maaperästä metalleja, jotka huuhtoutuvat vesistöihin heikentäen muun muassa pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat sulfaattimaat aiheuttavat myös pohjaveden pilaantumista, teräs- ja betonirakenteiden syöpymistä sekä vaikuttavat maatalouden tuottavuuteen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Sulfidisedimenteillä on yleisesti myös heikot geotekniset ominaisuudet.

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydeksi on arvioitu hyvin pieni.

#### **Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

#### **Luonnonsuojelu**

Vesialueet ovat osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (Natura 2000). Viranomaisneuvottelussa on todettu, että välittömästi kaava-alueen länsipuolella oleva matala merialue on Stadsfjärdenin biologisesti arvokkainta osaa ja yksi koko Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen arvokkaimpia osia.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Väestö**

Kaava-alueella ei ole asutusta lukuun ottamatta tontin 1004-41 (ravintola Höijers) asuinrakennuksia. Kaava-alueen läheisyydessä (n. 1 km säteellä) on noin 2 500 asukasta.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Stallörsparken ja Pohjoissatama sijaitsevat Tammisaaren keskustassa, noin 300 metrin päässä Raatihuoneen torilta.

#### **Kaupunkikuva**

Tammisaaren suurmaiseman elementit ovat kaupunginharju maastonmuotoineen, harjua ja kaupunkirakennetta ympäröivä meri ja maisemassa erottuvat maamerkit, kuten kirkontorni,

vesitorni ja sillat. Näkymät mereltä ja silloilta ovat keskeisiä. Kaupunkikuvalliset solmukohdat muodostuvat siltojen kohdille, joilta avautuu näkymiä eri suuntiin. Muita tärkeitä näkymiä pohjoissatamaan avautuu mereltä, Knipanilta sekä katunäkymien kautta. (Lähde: Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys. 2014. FCG)

Pohjoisen Rantakadun varrelle on rakentunut 2010 -luvulla Tammisaaren modernia rakennuskantaa. Port 19 asuinrakennukset ja Ravintola Fyren muodostavat kaupunkikuvallisen vastapainon satama-altaan toisella puolella sijaitsevalle historialliselle Stallörsbrolle. Alueiden väliin jää väljästi rakentunut osittain puistomainen ”rantabulevardi”.



*Rantaravintolat*



*Ravintola Fyren*

Stallörsparken on säilyttänyt nykyisen muotonsa lähes muuttumattomana 1930 -luvulta. Puolikaaren muotoinen hopeapajuistutus on edelleen nähtävissä, vaikka useat puista on jouduttu jo kaatamaan.



*Stallörsparken*



*Uimaranta, Stallörsparken*

RKY kuvauksessa kaava-alueelta on nostettu esille ranta-alueen maamerkki ravintola Knipan. Kuvauksessa on mainittu myös, että käsityöläisten ja merimiesten perinteiset tontit sijaitsevat pienvenesataman tuntumassa. Entisten rantatonttien takapihat ovat maankohoamisen ja rantojen täytön myötä muuttuneet bulevardimaiseksi ranta-alueeksi. Rantapuiston laidalle rakennettu Motelli Marine on esimerkki historialliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan erinomaisesti sovitetusta modernista

arkkitehtuurista. Koko vanhan kaupungin alueelle on ominaista huoliteltu ympäristö, jonka omaleimaisuus ja paikallisuus ovat vahvasti säilyneet.

Länsi-Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993) on todettu, että sataman ilmeelle tärkeitä Stallörsbron laituriin liittyviä rakennuksia ovat tullija pakkahuone, sen viereinen varastorakennus, Knipan, suotupaviljonki (stallörsmagasinet), pyykinhuutelurakennus (sköljhuset) sekä lukuisat huvivenelaiturit kiinnitystolppineen.



*Knipan ja suotupaviljonki (stallörsmagasinet)*

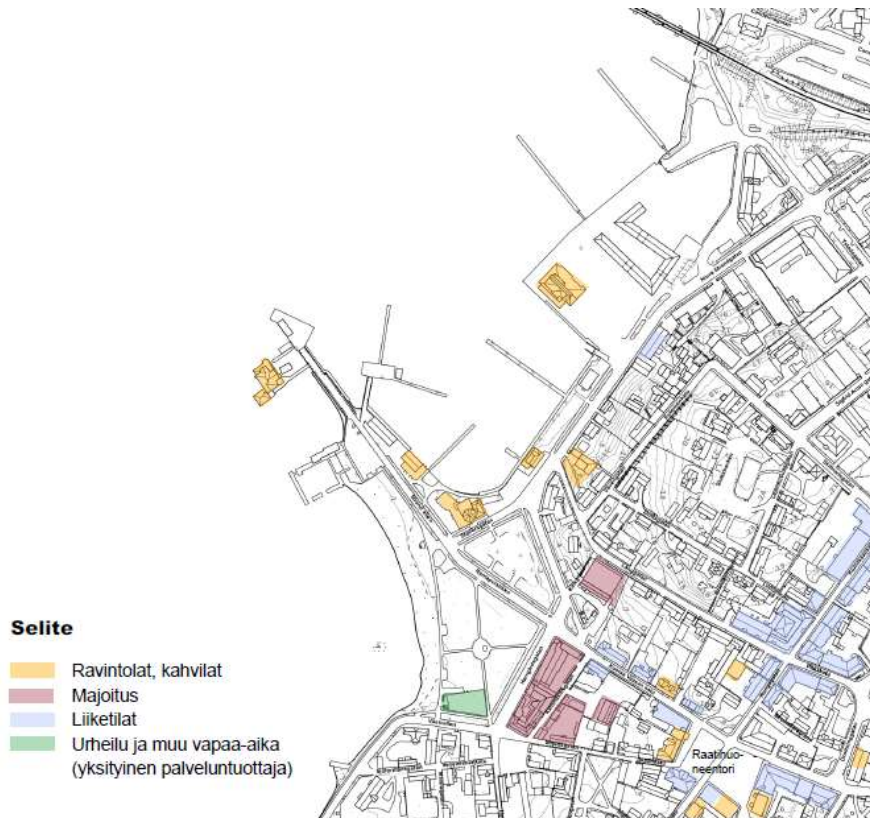


*Satama, pyykinhuutelurakennus (sköljhuset)*

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Pohjoissataman alueelle on sijoittunut huomattava määrä ravitsemuspalveluita. Kaava-alueella sijaitsee kuusi ravintolaa sekä kesäisin jäätelökioski. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee majoituspalveluita; Motell Marine ja Kaupungin hotelli. Kuninkaankadun ja Raatihuoneentorin ympäristöön on sijoittunut enimmäkseen erikoistavarakauppaa ja ravitsemuspalveluita.





*Elinkeino toiminta. Tilanne alkuvuodesta 2021.*

### **Virkistys**

Stallörsparken, uimaranta sekä leikkipuisto ovat toiminnallisia vapaa-ajanviettopaikkoja. Puistossa vietetään kesäisin aikaa, pelataan pallopelejä, minigolfia yms. Puistoa käytetään satunnaisesti myös konserttipaikkana. Rantapuistikko -kadulla on järjestetty viime vuosina iltatoreja.

Uimarannan pohjoispäädystä sijaitsee vuonna uimahuone ja siihen liittyviä laiturirakenteita. Aluetta käytetään talviuintiin.



Uimahuone



"Aurinkokansi" uimahuoneen edustalla



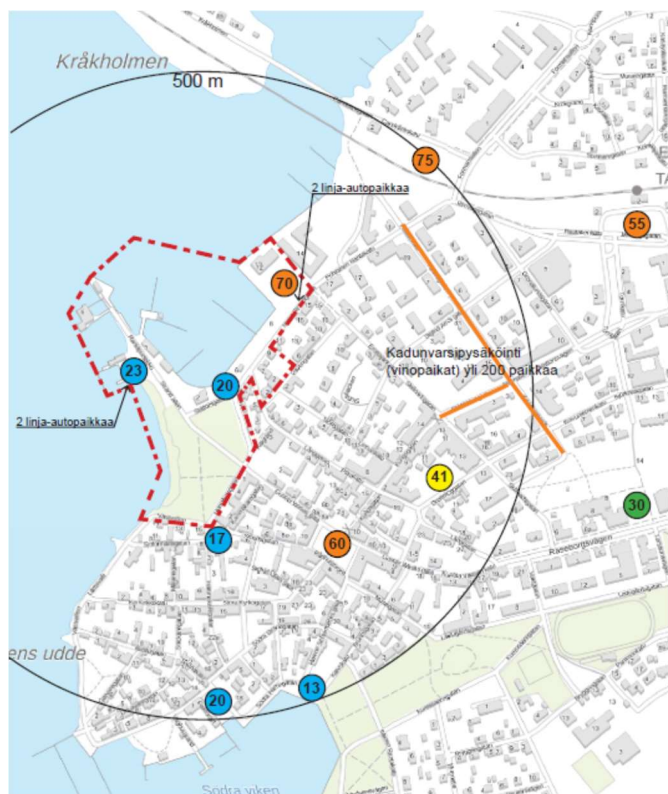
Uimahuoneen alue, Stallörsparken ja Leijonapuisto tarjoavat julkista kaupunkitilaa oleskeluun, kun taas satama-allasta reunustava alue on osittain puolijulkista tilaa (ravintolat). Näkymät venelaitureille ja rantareitillä kävelevien ihmisten seuraaminen tekevät satamaltaan reunusalueesta kiinnostavan oleskelualueen. Ravintolat mahdollistavat oleskelun alueella myös huonommalla säällä.

### **Liikenne**

Alueen pääkatu, Pohjoinen rantakatu, on erityisesti kesäaikaan vilkkaasti liikennöity. Puistoissa, uimarannalla ja pienvenesataman alueella on runsaasti kävelyreittejä.

Yleiset paikoitusalueet sijaitsevat Satamatorilla, uimahuoneen edustalla sekä Pohjoisen Rantakadun ja Stallöreninkadun risteuksen yhteydessä. Nykytilanteessa kaava-alueen paikoitusalueilla on noin 113 paikkaa. Linja-autoille on osoitettu 4 paikkaa; kaksi uimahuoneen edustalta ja kaksi Satamatorin edustalta. Kadunvarsipysäköinti lisää alueen paikoituskapasiteettiä hieman.

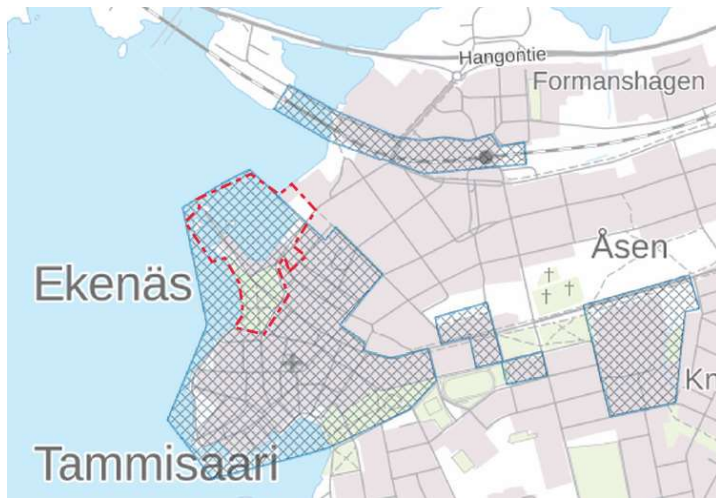
Puolen kilometrin kävelyetäisyydellä sijaitsee kadunvarsipaikoitusta erityisesti Ystadinkadulla ja Asematiellä sekä yleisiä paikoitusalueita Raippatorilla, Raatihuoneentorilla ja Kalatorilla. Matkailun huippusesongin aikana kesä-heinäkuussa pysäköintipaikan löytäminen keskusta-alueella voi olla haastavaa. Vanhankaupungin tiiviin rakenteen vuoksi alueen paikoituskapasiteettiä ei ole kuitenkaan mahdollista lisätä helposti ydinkeskustan alueella.



*Yleiset pysäköintialueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.*

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Osa kaavamuutosalueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama. Tammisaari on Suomen ensimmäinen keskiajan jälkeen perustettu kaupunki. Kaupungin vanhin asuttu alue sijaitsee nykyisen torin etelä- ja länsipuolella ja kirkon ympärillä. Käsityöläisten ja merimiesten perinteiset tontit sijaitsevat nykyisen pienvenesataman tuntumassa. Entisten rantatonttien takapihat ovat maankohoamisen ja rantojen täytön myötä muuttuneet bulevardimaiseksi ranta-alueeksi. Ranta-alueen maamerkinä on merellinen, laiturialueen kärkeen rakennettu Knipanin ravintola.



*Ote museoviraston karttapalvelusta. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla. RKY -alueet on rajattu sinisellä rasterilla.*

Satama-altaaseen ja sen lähiympäristöön on laadittu vedenalainen arkeologinen inventointi. Suunnittelualueelta ei tunnettu ennen inventointia vedenalaisia kiinteitä muinaisjäännöskohteita eikä inventoinnissa paikannettu uusia kohteita kaavoitettavalta alueelta.

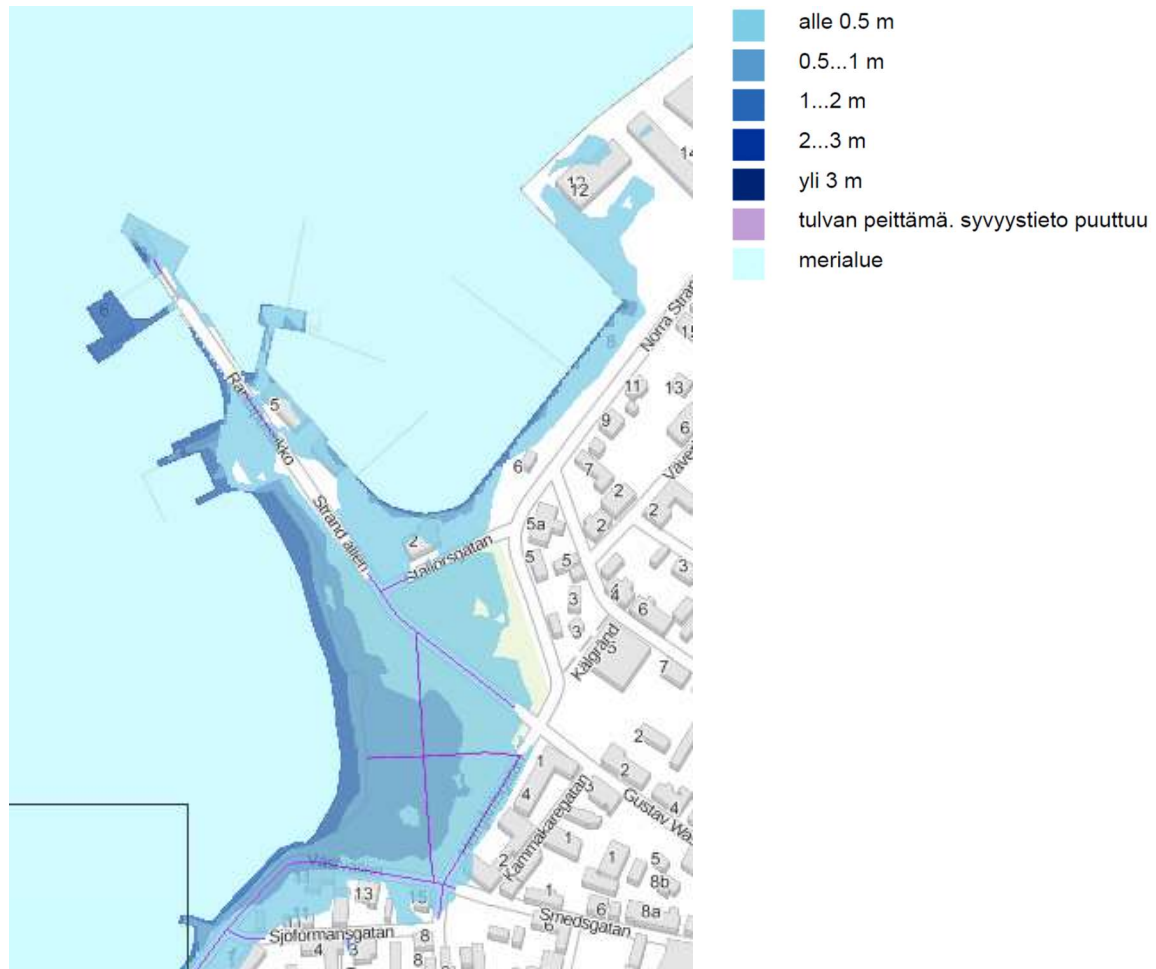
**Tekninen huolto**

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Stallörsparkennissa, minigolfradan vieressä sijaitsee pumppaamo.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueella. Tulvien aikana alueen käyttö on rajoitettua; puistot jäävät osittain veden alle jo hyvin yleisten meritulvien aikana (1/5a). Pääsy osalle alueen nykyisistä rakennuksista heikentyy melko harvinaisen (1/50a) ja harvinaisen (1/100a) aikana.



Ote SYKE:n tulvakarttapalvelusta. Harvinainen meritulva (1/100a)

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta tontteja 2-1 ja 1004-41 sekä 1004-40. Alueella on lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



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

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

### **Maakuntakaava**

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

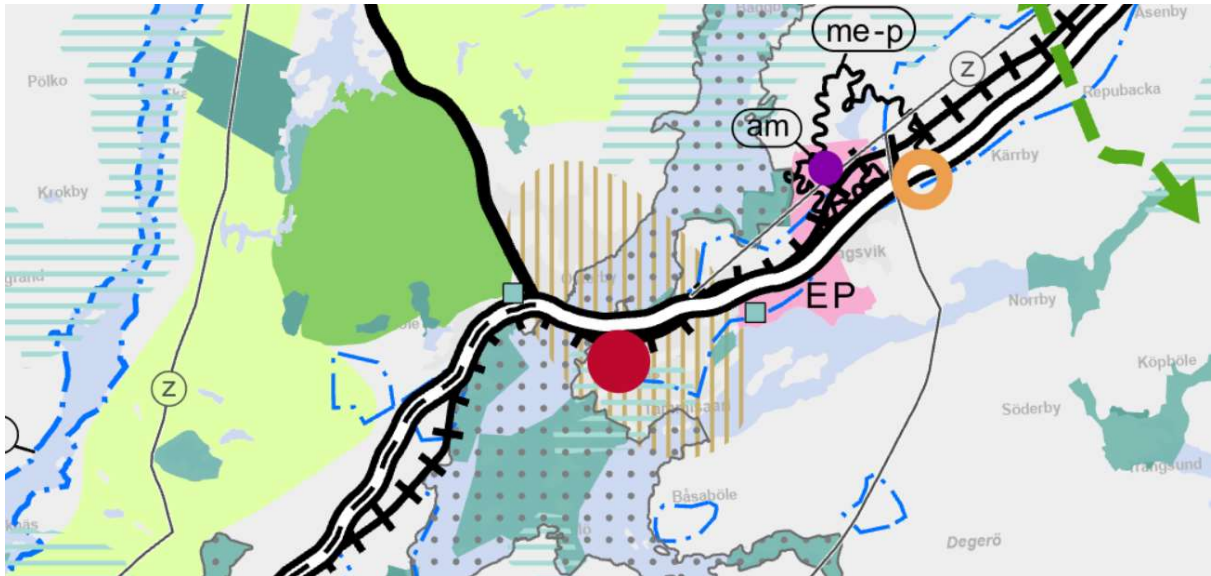
Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnät jäivät siten voimaan.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosalaneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

4. vaihemaakuntakaavasta (tullut voimaan 2017) on jätetty voimaan tuulivoimaa koskevat ratkaisut.

Maakuntakaavassa asemakaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (keskus), taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä vesialueet Natura 2000 -alueiksi.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050

**Yleiskaava**

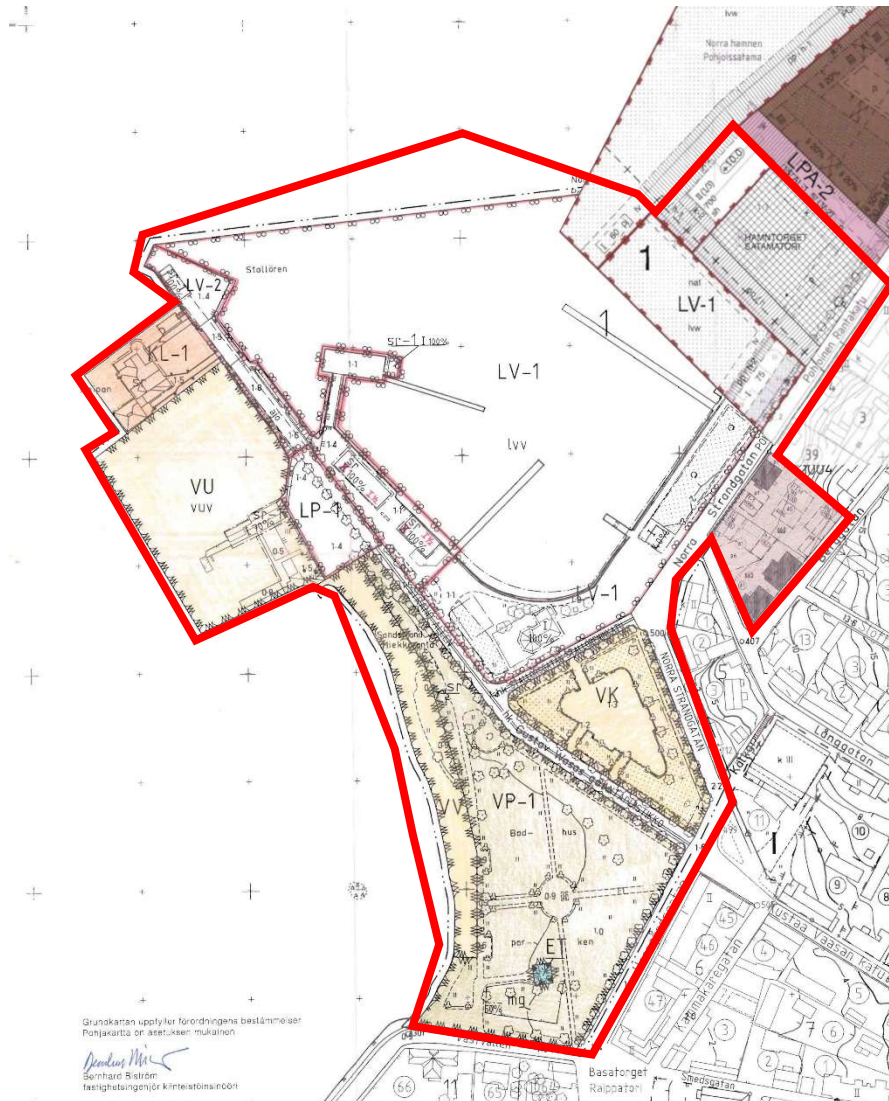
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

**Asemakaava**

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- nro 651-68, lainvoimainen 20.6.1996
- nro 677-69, lainvoimainen 29.9.1998
- nro 926-72, lainvoimainen 3.11.2008

Voimassa olevissa asemakaavoissa ravintola Knipan on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa ravintolan (KL-1), uimahuone sekä sen ja Knipanin välinen vesialue urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU), Stallörenin puisto uimarannaksi (VV) ja puistoksi (VP-1) sekä Leijonapuisto leikkikentäksi (VK). Uimahuoneen edustalla on yleinen pysäköintialue (LP-1). Korttelin 1004 tontit 40 ja 41 (Ravintola Höijers) tontit on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jossa ympäristö suojellaan (A/s). Pohjoisen rantakadun varrella sallitaan toimisto-, myymälä- ja työpajatiloja, joiden toiminnot eivät häiritse asumista. Satamatori on merkitty toriksi. Loput suunnittelualueesta on merkitty venesatamaksi (LV-1 ja LV-2). Alueen vanhimmilla rakennuksilla on suojelumerkintä (sr ja sr-1).



*Epävirallinen kaavayhdistelmä, kaava-alue on rajattu punaisella.*

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginhallitus on 5.2.2018 hyväksynyt Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kaavoitusaloitteet sekä hyväksynyt esisopimukset maa-alueiden myynnistä em. yhtiöiden kanssa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 19.6.2019 § 86

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.7.2019.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Väylävirasto

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Raaseporin matkailupalvelut
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin energia
- Raaseporin vesi



#### Muut toimijat

- Raaseporin luonto ry
- Karjaan Puhelin Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Tammisaaren keskustayhdistys
- Gamla Stan i Ekenäs r.f.

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

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Stallörenin puiston asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa on järjestetty suunnittelun tueksi avoin asukaskysely. Kyselystä tiedotettiin kaupungin internetsivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Kyselyyn saatiin yhteensä 758 vastausta, joista suurin osa oli kuntalaisilta. Kyselyyn oli mahdollista vastata 10.7.–23.8.2019. Asukaskyselyn tulokset on koottu ”Asukaskyselyn raportti” -asiakirjaan.

Valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 1.6.-30.6.2020. Aineistosta annettiin 13 lausuntoa ja jätettiin 13 mielipidettä.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 28.5.2019 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. RKY -alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen ja erityispiirteiden huomioon ottaminen kaavaa muutettaessa, liikenteen ongelmat, meritulvariski sekä Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueen luontoarvot. Natura-arvion tarveharkinta tulee laatia, mikäli alueelle suunnitellaan täyttöjä tai muita suurempia maanmuokkaustoimenpiteitä vaativia muutoksia.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

- Osa alueen rakennuksista sijaitsee voimassa olevan asemakaavan satama-alueella. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten tai myynnin mahdollistamiseksi rakennuksille on tavoitteena kaavoittaa tontit. Tonttien muodostamisella mahdollistetaan alueella toimiville

yrittäjille vakaa pohja, jotta investointien tekeminen toiminnan kehittämiseksi olisi yrittäjien näkökulmasta kannattavaa.

- Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kanssa on tehty esisopimukset lisärakentamisesta alueella. Tavoitteena on mahdollistaa esisopimusten mukainen rakentaminen.
- Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa ja mahdollistaa myös uutta elinkeinotoimintaa alueella.

### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama.
- Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan kuntien kaavoituksessa.

#### Maakuntakaava

- Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.
- Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.
- Pohjoissatama on osoitettu veneilyverkostojen maakunnallisen kehittämisen kannalta merkittäväksi, nykyiseksi tai kehitettäväksi vierassatamaksi.

#### **Osallisten tavoitteet**

- Pursiseuran toiminnan kehittäminen. Jollapurjehduksen olosuhteiden parantaminen
- Ravintoloiden kehittäminen: Toimivat ja riittävät tilat. Terassialueiden kehittäminen.
- Linja-autojen paikoituksen järjestäminen
- Asukaskysely: Alueen kehittäminen maltillisesti lähinnä puisto- ja katusuunnittelun sekä satamatoimintojen järjestämisen kautta eikä niinkään rakentamalla alueelle uutta.

#### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

- Kaava-alue on yksi Tammisaaren keskustan tärkeimmistä virkistysalueista. Tavoitteena on kehittää virkistyskäyttömahdollisuuksia laatua parantamalla.
- Minigolf -alueen laajentaminen

- Liikenneturvallisuuden parantaminen
- Kävelyreittien laadun parantaminen
- Paikoitusalueiden laadun parantaminen ja paikkojen lisääminen
- Alueen vetovoiman parantaminen veneilyn kannalta:
  - Nykyaikaiset laiturit
  - Nykyaikaiset tilat vierasvenesataman palveluille
- Luonnonympäristön arvojen turvaaminen
- Alueen ajallisen kerroksellisuuden ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen
- Meritulviin varautuminen

#### 4.5 Viitesuunnitelma

Aikari Oy laati yleissuunnitelman Pohjoissataman vierasvenesatamalle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Yleissuunnitelma laadittiin asemakaavamuutoksen taustamateriaaliksi.

Pohjoissataman yleissuunnitelman, asukaskyselyn ja alueen toimijoiden tavoitteiden pohjalta laadittiin viitesuunnitelma MRL 62 § ja MRA 30 § mukaista vuorovaikutusta varten. Viitesuunnitelman on 3D -mallintanut JS Bygg & Design.



Kuva 17. Ote 1.6. – 30.6.2020 nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ote kaavaehdotuksesta. Kaavakartta ja -määräykset, kts liite 4.

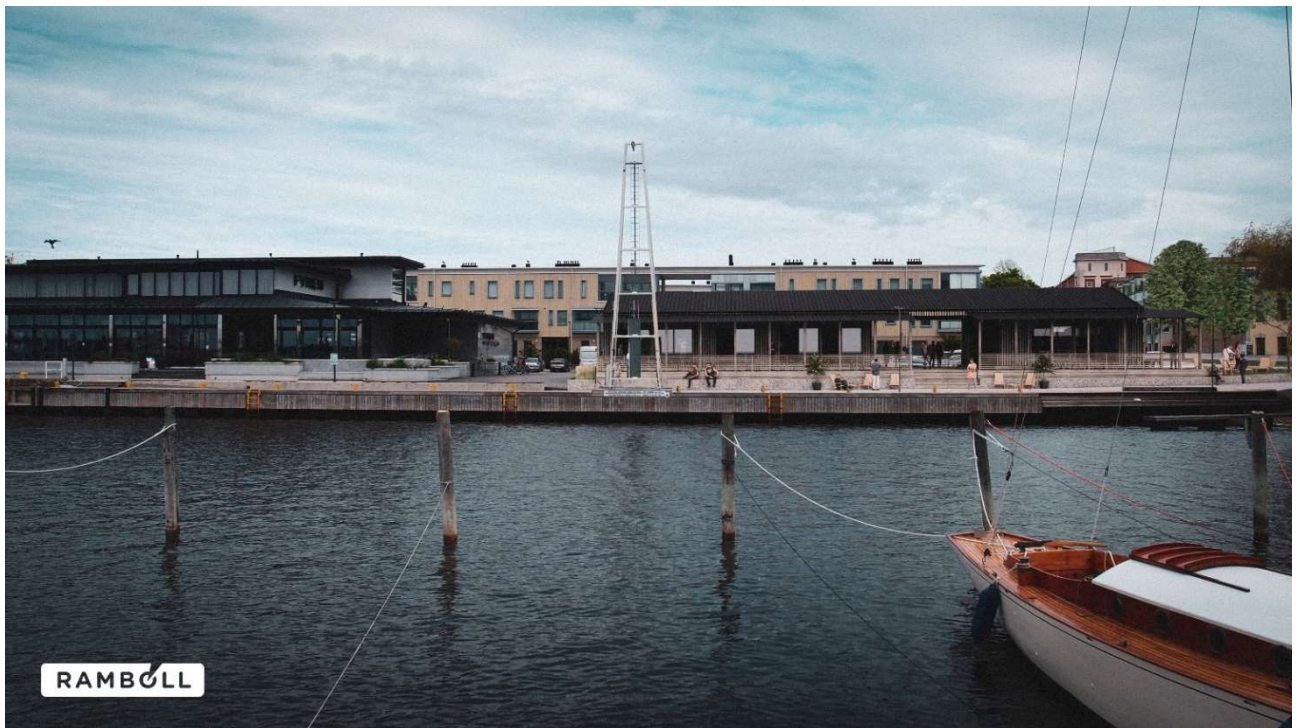
### **Stallörenin katu - Pohjoisen Rantakatu – Satamatori**

Alueelle sijoittuu Pohjoissataman uusiin rakennuskanta. Ravintola Albatross (kortteli 1007) on aloittanut kioskina 1980 -luvulla ja Ravintola Satamaterassi Baywatch (kortteli 1008) toiminta on alkanut 1990 -luvulla polttoaineenjakeleuun liittyvänä toimintana. Rakennuksia on laajennettu vähitellen toiminnan kehittyessä. Kaava mahdollistaa lisärakentamista kaikille nykyisille rakennuksille. Olemassa olevat rakennukset on sijoitettu KL tai KL-2 korttelialueille. Lisäksi rantaan on osoitettu kaksi uutta liikerakennusten rakennuspaikkaa; korttelit 1009 ja 88. Ramboll on mallintanut liikerakennuksista kaksi eri versiota.





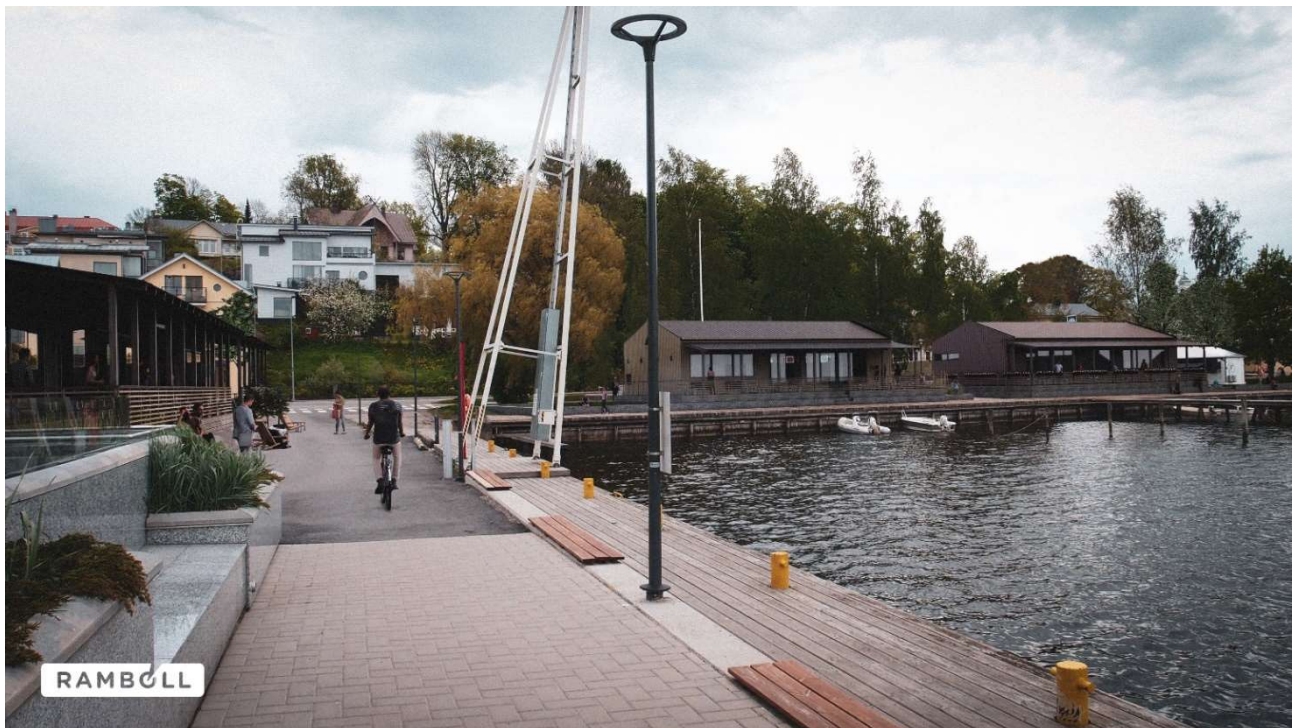
Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

Korttelit 1008, 1009 ja 1010 muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, rantaa reunustavan kokonaisuuden. Kokonaisuuden saavuttamiseksi kaavassa on annettu määräyksiä koskien mm. rakennusten kattokulmia ja julkisivumateriaaleja sekä väritystä.





Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi korttelin 1008 yhteyteen on osoitettu huoltopiha. Jalankulkijoille on varattu yhteys rantaan huoltopihan kautta. Pihaa ei saa asfaltoida.



Stallörenin kadun – Pohjoisen rantakadun risteysalueen katualuevarauksia on tarkistettu liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kaavatyön aikana on tehty tarkastelu katusuunnitelman pohjaksi. Katualuetta ei muuteta hidaskaduksi tai vastaavaksi. Katualueen uudelleen jäsentely parantaa liikenneturvallisuutta alueella.



3D -havainnekuva kaavaehdotuksesta. Mallinnus JS Bygg & Design

Korttelien 1009 ja 1010 huoltoajo sekä nykyisen paalulaiturille suunnattu huoltoajo on mahdollista korttelien välisellä yleisellä jalankululle varatun alueen osan kautta. Viitesuunnitelmasta poiketen korttelien 1009 ja 1010 rakennukset on sijoitettu lähemmäksi toisiaan, jotta korttelin 1008 huoltopihalle ja puistoalueelle jää riittävästi tilaa.

Korttelissa 1004 sijaitsevan ravintola Höijersin rakennusala on laajennettu. Korttelin käyttötarkoitus on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta (A) liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kerrosalasta enintään 45 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelin maastonmuoto on erittäin jyrkkä, minkä takia rakentamattomalle tontin osalle on osoitettu rakennusala terassitalolle. Terassitaloon voidaan sijoittaa esimerkiksi majoitustiloja.

Satamatorin aluevarausta on tarkistettu ja Ravintola Fyrenille (kortteli 89) on osoitettu liikerakennusten korttelialue. Lisäksi torin länsireunaan on osoitettu uusi liikerakennusten korttelialue (kortteli 88) likimain nykyisen istutetun alueen päälle. Rakennuksessa tulee olla harjakatto ja se saa olla enintään yksikerroksinen. Rakennus vahvistaa sataman reuna-alueen kaupunkikuvaa sulkematta kuitenkaan liikaa merinäkyviä.



**Stallörsparken – Leikkipuisto – Uimaranta - Uimahuone**

Leikkipuiston ja Stallörsparkenin aluerajaukset säilyvät ennallaan. Leikkipuistoon on osoitettu 30 kem rakennusala yleistä käymälätilaa varten. Istutettavan alueen merkintä on osittain poistettu, jotta kulkuyhteydet wc -tiloihin on mahdollista järjestää myös leikkipuiston ulkopuolelta. Minigolfradan aluevarausta on laajennettu puistokäytävän itäpuolelle. Alueesta tulee kaksiosainen. Minigolfradalle on osoitettu hieman nykyistä enemmän rakennusoikeutta kioski/kahvilatoiminnan kehittämiseksi. Radan laajentaminen pohjoiseen ei ole mahdollista johtuen vieressä sijaitsevasta pumppaamosta. Pumppaamon siirrosta aiheuttaisi huomattavia kuntataloudellisia kustannuksia. Lisäksi ajoyhteyden järjestäminen pumppaamolle historiallisessa puistossa vaikuttaisi puiston ulkoasuun negatiivisesti. Nykyisellään pumppaamolle ajetaan rannan kautta.

Uimarannan aluevarausta on tarkistettu rantaviivan mukaiseksi.



3D -havainnekuva, uusi uimahuone. Mallinnus JS Bygg & Design.

Uimahuoneen aluevarausta (VU) on tarkistettu ja uimahuoneen rakennusala on laajennettu. Uimahuone on mahdollista korvata uudisrakennuksella. Rakennus perustetaan todennäköisesti täyttömaan päälle. Vaihtoehtoisten rakennusteknisten ratkaisuiden mahdollistamiseksi uuden uimahuoneen sijaintia ei ole sidottu tiukasti nykyiseen uimahuoneeseen.

**Stallörbron ja satama**

Stallörbron on Pohjoissataman vanhin osa, laituri on säilyttänyt muotonsa 1900 -luvun alkupuolelta. Kaavassa Stallörbron, siitä erkaneva pistolaituri ja punaisten makasiinirakennusten ympäristö on merkitty venesataman osaksi, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää (s-1). Alueen rakennuksiin ja rakenteisiin ei kohdistu merkittäviä muutoksia suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Ravintola Knipanin (kortteli 2) tonttia esitetään laajennettavaksi hieman, jotta ravintolan toimintaan liittyviä kelluvia terasseja on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa.



3D -havainnekuva, satama ja Stallörsbron. Mallinnus JS Bygg & Design.

Kaavaehdotuksessa ei määrätä miten laiturit tulee sijoittaa satama-altaaseen. Kaava ei pakota yleissuunnitelman mukaisen laiturirakenteen toteuttamiseen. Kaavassa on varauduttu runkolaiturin käyntisillan sijoittamiseen punaisten makasiinirakennusten (korttelit 1005 ja 1006) väliin osoittamalla alue LV-1 alueeksi. Makasiinirakennukset on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi, joissa myös kulttuuri- tms. toiminta on mahdollista (KL-2). Mikäli rakennuksissa toimii ravintola, voi kaupunki esimerkiksi vuokrata terassialueita venesataman alueelta, mikäli alueita ei tarvita satamatoimintojen käyttöön.

Huonokuntoiset pyykinhuuhtelurakennus ja Stallörsmagasinet ovat mahdollista korvata uudisrakennuksilla. Pyykinhuuhtelurakennuksen voi korvata myös kelluvalla rakennuksella. Venelaitureissa tulee olla puuverhoilu. Venesataman (LV-1) alueelle saa sijoittaa enintään kaksi enintään 50 m<sup>2</sup> suuruista satamatoimintoja palvelevaa kelluvaa rakennusta. Rakennukset tulee sijoittaa runkolaiturin/vierasvenesataman laiturin käyntisillan yhteyteen.



3D -havainnekuva, kelluvat rakennukset. Mallinnus JS Bygg & Design.

### **Liikenne**

Rantapuistikko on merkitty hidaskaduksi, kuten voimassa olevassa kaavassa. Stallörenin katu on merkitty pihakaduksi liikenteen rauhoittamiseksi. Uimahuoneen edustalla sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 2, 1005 ja 1006 sekä LV ja VU alueen autopaikkoja varten. Alueelle saa sijoittaa myös jätehuollon tiloja. Ajoyhteyksiä LV -alueeseen rajautuville korttelialueille ei ole merkitty kaavaan. LV alueet ovat sellaisia yleisiä alueita, joiden päätarkoitus on mahdollistaa sataman toiminta ja liikkuminen alueilla.

Autopaikoituksen lisääminen kaava-alueella on hyvin vähäistä. Korttelin 1007 ja 1008 väliin on osoitettu yleinen pysäköintialue LPA-2 suunnilleen olemassa olevan pysäköintialueen paikalle. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 1007, 1008 ja 1009 sekä 1004 tontin 40 autopaikkoja varten.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Pohjoisenrantakadun aluevarauksia on tarkistettu. Polkupyöräliikenne on huomioitu katualueiden mitoituksessa sekä osoittamalla leikkipuiston ja Stallörsparkenin ulkoreunalle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Alustava katusuunnitelma on liitteenä 3.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Mitoitus on esitetty liitteessä 5. Asemakaavan seurantalomake.

### 5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa vapaa-ajan palveluiden kehittämisen alueella.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Uudisrakentamisen sopeutuminen materiaalien, massoittelemun ja värisävyjen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja meren läheisyyteen huomioidaan kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Uudisrakentamisen määräyksissä on huomioitu erityisesti alueen kulttuurihistorialliset arvot.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Liikerakennusten korttelialueet KL, KL-1 ja KL-2

Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten. Toimistotiloja saa sijoittaa vain asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten, sillä tavoitteena on alueen elävöittäminen. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa KL-merkinnällä osoitetulle alueelle.

Liikerakennusten korttelialueeksi (KL) on osoitettu Ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi Baywatch, uusi rakennuspaikka Pohjoisella rantakadulla ja Satamatorilla, Ravintola Höijers sekä Ravintola Fyren (korttelit 1007, 1008, 1009, 88, 1004 ja 89).

Kortteli 2 (Ravintola Knipan) on osoitettu korttelialueeksi KL-1: *Liikerakennusten korttelialue. Korttelialuetta ei saa täyttää.* Korttelialueella sijaitsee mereen, paalujen varaan rakennettu ravintola, jolla on huomattavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Ent. Tulli- ja pakkahuone, sen vieressä sijaitseva ent. varastorakennus sekä Tammisaaren pursiseuran (ESS) seurarakennus (korttelit 1005, 1006 ja 1010) on osoitettu korttelialueeksi KL-2: *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liikerakennuksia, kokoontumis- ja kulttuuritoimintaa sekä matkailijoita ja veneilijöitä palvelevia tiloja.*

Ravintolatoiminnan lisäksi Ravintola Fyren, Ravintola Höijersin alue ja Ravintola Knipan (korttelit 89, 1004 ja 2) soveltuvat osittain esimerkiksi majoitustoimintaan.



### 5.3.2 Muut alueet

#### **Virkistysalueet, VP, VP-1, VK-1, VU ja VV**

Pohjoisen rantakadun varrelle on osoitettu kaksi pientä puistoaluetta (VP).

Stallörsparken on osoitettu merkinnällä VP-1: Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas kaupunkipuisto, jonka luonne pitää säilyttää. Puiston alkuperäinen tilarakenne ja kulkuväylät tulee säilyttää. Puita ja pensaita korvattaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen rakenteen säilymiseen. Puistokäytävien sijaintia ei saa muuttaa eikä niitä tule asfaltoida. Puistoaluetta reunustavat puukujanteet tulee säilyttää.

Leijonapuisto on osoitettu merkinnällä VK-1: Leikkipuisto. Leikkipuistoa reunustavat puukujanteet tulee säilyttää.

Uimarannan (VK) aluevarausta on tarkistettu nykyisen rantaviivan mukaiseksi.

Uimahuone ja sen lähiympäristö on osoitettu merkinnällä VU: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

#### **Liikennealueet**

Pohjoisen rantakadun, ravintola Fyrenin (kortteli 89), uuden rakennuspaikan (kortteli 88) ja sataman välinen alue on osoitettu merkinnällä tori: *Kaupunkiaukio tai tori. Aluetta ei saa aidata, huoltoajo ja tontille ajo on sallittu, alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamaterialein.* Alueelle voidaan toteuttaa n. 40 pysäköintipaikkaa henkilöautoille. Satamatorilla sallitaan pysäköinti, kun alue ei ole muussa käytössä. Pohjoisen rantakadun varrelle on osoitettu kaksi pysäköintipaikkaa, jotka ovat riittävän suuret linja-autoille.

Uimahuoneen edustalle on osoitettu pysäköintialue LP-1: *Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 2, 1005 ja 1006 sekä LV ja VU alueen autopaikkoja varten.* Pysäköintialueella on yhteensä n. 15 pysäköintipaikkaa henkilöautoille ja 2 linja-autoille.

Pohjoisen rantakadun ja Stallörenin kadun kumaukseen on osoitettu pysäköintialue LP-2: *Yleinen pysäköintialue. Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista saadaan enintään 60 % osoittaa korttelin 1007, 1008 ja 1009 sekä 1004 tontin 40 autopaikkoja varten.* Pysäköintialueella on yhteensä 19 pysäköintipaikkaa henkilöautoille ja yksi invapaikka. Pohjoisen rantakadun aluevarausta on laajennettu siten, että nykyinen kevyen liikenteen väylä on mukana katualueessa. Olemassa olevasta koivukujanteesta joudutaan poistamaan kaksi puuta uudisrakentamisen ja liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi. Loput puurivistä on osoitettu kaavassa säilytettäväksi.

Rantapuistikko on merkitty hidaskaduksi, kuten voimassa olevassa kaavassa. Stallörenin katu on merkitty pihakaduksi liikenteen rauhoittamiseksi. Kaava-alueella on huomattavan paljon jalankulkijoita ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi moottoriajoneuvoliikenteen tulee toimia jalankulkijoiden ehdoilla. Kaavatyön aikana on tehty tarkastelu katusuunnitelman

pohjaksi. Pohjoisen rantakadun ja Stallörenin kadun risteysaluetta on jäsennelty uudelleen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

### **Venesatama, LV-1**

Satama-allas ja osa ympäröivistä kiinteistä rakenteista on osoitettu merkinnällä LV-1: *Venesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Vierasvenesatamaa palvelevan runkolaiturin yhteyteen saa sijoittaa kaksi, enintään 50 m<sup>2</sup> suuruisia kelluvaa rakennusta vierasvenesataman toimintaa varten.* Venesatamamerkintä ei määrittele sitä, kuinka suuri osa satamasta on vierasvenesatamatoimintaa, tai kuinka paljon kausipaikkoja satamassa on.

Alueen vanhimmat laiturirakenteet Stallörsbron, pistolaituri ja Tulli- ja pakkahuoneen (kortteli 1005) sekä makasiinirakennuksen (kortteli 1006) lähiympäristö on osoitettu alueen osaksi s-1: *Venesataman osa, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää.* Osa sataman rakenteista on erittäin huonossa kunnossa, kuten vanha lastauslaituri. Kaavamääräystä on helpotettu aikaisemmasta eikä rakenteiden purkamista ole kielletty.

### **5.3.3 Suojelukohteet**

Alueen rakennukset on esitelty Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi -julkaisussa. Vanhimmat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja osalla on myös arkkitehtonista arvoa. Suojelumääräykset perustuvat MRL § 57 mom. 2. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

- sr-1(1), Ravintola Knipan: Valmistunut vuonna 1908. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus. Suunnittelijat: arkkitehti Hj. Åberg, rkm Axel Boström (v. 1921), rkm Ivar Lindqvist (v. 1935) ja rkm Elof Fransson (v. 1951).
- sr-1(2), ent. tulli- ja pakkahuone: Rakentamisvuosi ei ole tiedossa, 1800 -luvun loppu. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(3), ent. makasiinirakennus: Rakentamisvuosi ei ole tiedossa, 1900 -luvun alku. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(4), Musiikkipaviljonki Snäckan: Valmistunut vuonna 1935. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennelma.
- sr-2(1), Pohjoinen rantakatu 9: Asuinrakennus vuodelta 1889.
- sr-2(2) ja sr-2(3), Kutomonkatu 2: Asuinrakennukset vuosilta 1829 ja 1906.

Voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-1 ”*Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa*” on suojeltu uimahuone, stallörsmagasinet sekä pyykinhuuhtelurakennus (sköljhuset). Rakennukset on merkitty kaavaehdotuskartalle sh -merkinnällä ja määräys on säilytetty ennallaan.

- Uimahuone on valmistunut vuonna 1952. Suunnittelijaa ei ole tiedossa. Rakennus on toteutettu uimaseuran talkootyönä. Meritulvat nousevat nykyisin rakennuksen sisälattian yli lähes vuosittain ja aiheuttavat vaurioita mm. rakennuksen eristeille.

Rakennuksessa on pukuhuoneet, vessat ja saunatilat uimareille. Rakennuksen säilyttäminen on kohtuutonta maanomistajalle.

- Pyykinhuuhtelurakennus (sköljhuset). Rakennuksen suunnittelija eikä valmistumisvuosi ole tiedossa. Valokuvatarkastelun perusteella rakennus on todennäköisesti 1930 -luvulta. Rakennus on rakennettu paalujen varaan ja sen erikoisuus on avoin pohja, joskin siinä on tällä hetkellä (väliaikainen)lattia. Avoimen pohjan takia sisätilat ovat jatkuvasti hieman kosteat. Rakennuksen suojelu on kohtuutonta maanomistajalle.
- Stallörsmagasinet on kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus laiturin päässä. Rakennuksen perustukset ovat pahoin vajonneet ja liikkuneet eikä rakennuksen suojelu ole maanomistajalle kohtuullista.

Vesialueet ovat osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (Natura 2000). Merensuojelualue on merkitty kaavakartalle aluerajauksena.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

### 5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Pohjoissataman ja Stallörsparken ovat osa Tammisaaren historiallista kaupunkirakennetta. Kaava tukee vanhan kaupungin rakennusten säilymistä käytössä ja edistää alueen pysymistä elinvoimaisena
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Katuverkko on rakentunut ja sitä osittain päivittämällä ja parantamalla saavutetaan turvallisempi, viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne.  Venesataman ja uimahuoneen alueen uudistaminen edellyttää panostusta infrastruktuuriin.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa alueen nykyisen palvelutason parantamisen. Tammisaaren keskustan kaupalliset- ja julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Suunnittelualue palvelee virkistyskäyttötarpeita keskustan alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa. Katuverkkoa päivittämällä ja parantamalla parannetaan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edellytyksiä.  Satamaa parantamalla edistetään erityisesti veneilyyn liittyvän jätehuollon järjestämistä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Suunnittelualue palvelee virkistyskäyttötarpeita. Alue on jo ennestään rakennettua kaupunkiympäristöä. Puistoalueet säilytetään ja kevyen liikenteen turvallisuutta on mahdollista parantaa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavalla parannetaan julkisten palveluiden tasoa sekä yritystoiminnan edellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alue sijaitsee meritulva-alueella. Uudisrakennusten sijoittelussa ja rakentamiskorkeuksissa huomioidaan tulvariski.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavalla edistetään rakennetun ympäristön säilymistä: Elinvoimainen satama antaa hyvät edellytykset historiallisten rakennusten säilymiseen käytössä.  Uudisrakentaminen on tarkasti säädeltyä ja sen sovittamisessa kaupunkikuvaan on kiinnitetty erityistä huomiota.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei vähennetä virkistysalueita.

#### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Väestö**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen ja väestöön.

##### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

##### **Kaupunkikuva**

Kortteleiden 1009 ja 88 uudisrakennukset liittyvät luontevasti alueen rakennuskantaan jatkamalla korttelin 1010 rakennuksen muotokieltä. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden rantabulevardin varrelle. Rakennukset on sijoitettu siten, etteivät puoliavoimet näkymät Pohjoiselta rantakadulta katoa täysin.

Korttelin 1004 täydennysrakentamisessa on huomioitu tontin sijoittuminen jyrkkään rinteeseen. Terrassitalo mahdollistaa tontin tehokkaan käytön säilyttäen kuitenkin alueen pienimittakaavaisuuden.

Alueen vanhimmat rakennukset on suojeltu. Rakennusten julkisivut tulee säilyttää vapaina, eikä niiden edessä sijoitettaville avoterasseille sallita rakennukseen kiinnitettäviä markiiseja. Rakennukseen kiinnitettävien mainoskylttien tms. tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin.

Puistoalueilla lisärakentamista on mahdollistettu minigolfradalla ja uimahuoneen alueella.

Sataman laiturirakenteita on mahdollista uudistaa. Venelaitureissa tulee olla puuverhoilu.

Rakennusten sopeuttamiseksi ympäristöön kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä. Määräyksiä avulla varmistetaan, että rakentamisen laatu on korkea ja tätä kautta vaikutukset kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen ovat kohtalaiset. Vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY) ovat yllä mainituista syistä kohtalaiset.

**Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kaavan mukainen lisärakentaminen parantaa alueen palveluiden tarjontaa ja työpaikkojen määrää alueella. Palveluiden tarjonnan lisääntymisen myötä on odotettavissa kävijämäärien kasvua, josta hyötyvät myös muut keskusta-alueen toimijat. Kaavan ratkaisulla voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus Tammisaaren taajaman elinvoimaisuuteen.

**Virkistys**

Stallörsparkenin ja leikkipuiston aluerajaukset säilyvät nykyisellään. Leikkipuiston alueelta pienennetään yhtä voimassa olevaan kaavan mukaista istutettavaa-alueetta, jotta puistoon voidaan järjestää wc-tilat. Uimahuoneen toimintaa on mahdollista kehittää. Viheralueet Pohjoisen rantakadun varrella vähenevät hieman uudisrakentamisen ja liikenneturvallisuuden parantamisen takia. Kaavan vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ovat vähäiset.

**Liikenne**

Kaavalla selkeytetään alueen liikennejärjestelyitä ja parannetaan liikenneturvallisuutta. Lisärakentaminen lisää hieman autopaikoituksen tarvetta. Vaikutus liikenteeseen on kohtalainen.

Autopaikkojen määrä yleisillä pysäköintialueilla vähenee hieman. Kaavan myötä tonteille on mahdollista sijoittaa muutamia autopaikkoja, joten kokonaisvaikutus pysäköintitilanteeseen on neutraali.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaavalla ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

Kaavalla säilytetään Pohjoissataman vanhimmat laiturirakenteet sekä vanhimmat rakennukset. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat kohtalaiset. Kuten voimassa oleva kaavassa, ei kaavaehdotuksessakaan estetä pyykinhuuhtelurakennuksen, stallörsmagasinetin eikä uimahuoneen korvaamista uudisrakennuksilla.

**5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön****Maaperä**

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydeksi on arvioitu hyvin pieni. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä happamien sulfaattimaiden osalta.

**Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesitalouteen.

**Luonnonsuojelu**

Alueelle on laadittu Natura-arvion tarveharkinta, jossa on todettu, että kaavamutoksella tai sen mahdollistamalla toiminnalla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia

Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen suojeluperusteena oleviin lajeihin tai Natura-alueen ominaispiirteisiin kokonaisuutena. Tarvetta luonnonsuojelulain 65 § mukaiselle Natura-arvioinnille ei ole.

#### 5.4.4 Muut vaikutukset

##### Talous

Kuntatalouteen positiivisia vaikutuksia on mahdollisten tonttien myynneillä tai vuokratuloilla.

Liikennejärjestelyiden parantaminen ja uimahuoneen korvaaminen uudella aiheuttavat kuluja kuntatalouteen.

Viitesuunnitelmassa esitetyn kaltainen sataman uudistaminen on huomattava taloudellinen panostus. Uudistaminen voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Rahoitusmallista riippuen kulut kaupungille vaihtelevat kohtalaisesta huomattavaan.

#### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

##### Meritulvat

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueella. Vanhojen historiallisten rakennusten suojelemiseksi ei ole mahdollista toteuttaa sellaisia kiinteitä suojarakenteita, jotka soveltuisivat historialliseen kaupunkikuvaan.

Kaavassa on määrätty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi +2,50 metriä. Tulvakarttojen perusteella harvinaisen meritulvan aikana (1/100a) vesisyvyys satama-altaan puoleisella alueella on noin 0,5 metriä. Maanpinnan korko satama-allasta reunustavilla rakennuspaikoilla vaihtelee noin 1.10–1.40 metrin välillä. Satama-allas ja laiturirakenteet antavat hieman suojaa aallokolta. Tulva-alueella sijaitseviin rakennuksiin ei osoiteta asumista eikä yhdyskunnan toiminnan kannalta tärkeitä toimintoja.

Meritulvat aiheuttavat alueen käytölle ajoittain häiriöitä. Pääasiassa meritulvat ajoittuvat syksyyn ja talveen, jolloin alueen käyttö on vähäistä. Ajoittainen meritulva on otettava huomioon rakenteiden ja laitteiden suunnittelussa.

#### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 4 Kaavakartta ja -määräykset.

#### 5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## 7 YHTEYSTIEDOT

kaupunginarkkitehti Johanna Backas  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3843  
Johanna.backas(at)raasepori.fi

### Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37,  
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi

