



Asemakaavaehdotuksen selostus

22.5.2026

(koskee kaavakarttaa piir.nro.19–24)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Tammiharju**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee 11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 1, 2, 3, 6–9 sekä kiinteistöjä 1:2, 1:4 ja 1:9 ja katualuetta kaupunginosassa 8.

Asemakaavamuutoksella muodostuu 11. kaupunginosassa korttelit 570–573, puisto-, lähivirkistys-, leikkipuisto-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- ja katualueita, sekä katualue 8. kaupunginosassa.

Kaavan laatija Kaavoitus

Kaava numero 7710

Vireilletulo Kuulutus 5.9.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 21.8.2013 § 94
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 22.8.2018 § 109
Kaavaehdotus nro. 1
Kaavoituslautakunta 27.5.2020 § 75
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 28.10.2020 § 140
Kaavaehdotuksen nro.1 palautus käsittelyyn
Kaupunginhallitus 7.12.2020 § 432
Kaavaehdotus nro. 2 hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 30.8.2023 § 135

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 15,27 hehtaaria ja se sijaitsee Tammisaaren keskustan alueella; Dragsvikin varuskunta-alueen ja Flyetin asuinalueen välissä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tammiharju.

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu monipuolisen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään myös rakennusten suojelutarve.

Asumisen näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUSTIEDOT	1
1.1. Kaava-alueen sijainti	1
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2. Asemakaavaehdotus	4
2.3. Asemakaavan toteutuminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
3.1.1. Luonnonympäristö	4
3.1.2. Rakennettu ympäristö	6
3.1.3. Maanomistus	11
3.2. Suunnittelutilanne	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Tarve asemakaavan muutokselle	14
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1. Osalliset	14
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	15
4.4. Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1. Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet	16
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5. Asemakaavaluonnos ja asemakaavaehdotukset nro. 1 ja nro. 2	17
5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN (EHDOTUS III) KUVAUS	19
5.1. Kaavan rakenne	19
5.1.1. Mitoitus	20
5.1.2. Palvelut	21
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3. Aluevaraukset	21
5.3.1. Korttelialueet	21
26	
5.3.3. Katualueet	26
5.3.4. Pysäköintialueet	26
5.3.5. Luontoalueet	27
5.3.6. Muut alueet	27
5.3.7. Kaupunkikuvaan ja julkisivuihin liittyvät määräykset	28
5.3.8. Suojelukohteet	28
5.4. Kaavan vaikutukset	29
5.4.1. Yleiskaavallinen tarkastelu	29
5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.4. Muut vaikutukset	34
5.6. Nimiö	34
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2. Toteutuksen ajoitus	35
6.3. Toteutuksen seuranta	35

7. YHTEYSTIEDOT	35
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:	35

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset (pienennös)

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Akukon Oy 2020: Tieliikennemeluselvitys. Tammiharju, Raasepori.
- Granström, Anna 2013: Inventeringsrapport, Ekåsen (växten). Yrkeshögskolan Novia.
- Mikroliitti Oy 2008: Tammissaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäännösinventointi 2008.
- Pöry CM Oy 2009: Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi. Rakennus- ja käyttöhistoria.
- Pöry Environment Oy 2008: Luontoselvitys, Tammiharju-Dragsvikin asemakaava.
- Pöry Environment Oy 2008: Inventering av kontaminerade marker i Ekåsen-området.
- Pöry Environment Oy 2008: Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys.
- Silvestris naturinventering ab 2015: Ekåsen, Naturinventering 2014.
- Sitowise Oy 2019: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti.
- Sweco Ympäristö Oy 2014: Raasepori, Tammiharjun asemakaavan rakennettavuusselvitys.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.
- Kaavaehdotus nro. 1 on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 3.8.-1.9.2020. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja jätettiin yksi merkintä.
- Kaavaehdotus nro. 1 hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa 28.10.2020
- Kaavaehdotus nro. 1 palautettiin käsittelyyn kaupunginhallituksessa 7.12.2020.
- Kaavaehdotus nro. 2 on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.-3.11.2023. Ehdotuksesta annettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

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

2.2. Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu toimisto-, hallinto-, palvelu-, toimitila-, liike- ja asuinrakentamista sekä virkistys- ja suojelualueita Tammiharjun alueelle. Toiminnot on sijoitettu siten, että alueesta muodostuu monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö. Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on huomioitu kaavaratkaisussa. Ranta-alueet on varattu yleiseen virkistyskäyttöön ja luonnonsuojelualueiksi.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Yleiskuvaus

Tammiharjun alue on rakentunut vuosien 1912–1980 aikana ja siinä ilmentyy pala Suomen sairaala- ja varuskuntahistoriaa. Alue on pitkään ollut ulkopuolisilta suljettuna. Yksittäisten rakennusten käyttötarkoitus on muuttunut useaan otteeseen. Muutosten yhteydessä rakennuksia on korjattu ja sisätiloja muutettu kunkin aikakauden ihanteiden ja tarpeiden mukaan. Merkittävimmät muutokset on tehty 1980-luvun jälkeen toteutettujen peruskorjausten yhteydessä. Korjausten takia mielisairaalan käytössä olleet rakennukset eivät juuri sisätiloiltaan poikkea vastaavana ajankohtana peruskorjatuista rakennuksista.

Raaseporin kaupungintalo sekä suurin osa kaupungin virastotoiminnasta siirrettiin alueelle vuoden 2018 aikana. Toiminnan myötä pysäköintialueita on lisätty ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannettu alueen sisällä. Tämä on vaikuttanut puistoalueiden pienenemiseen. Alueen eteläosaan on rakennettu 2019–2020 kaksi palvelutaloyksikköä.

3.1.1. Luonnonympäristö

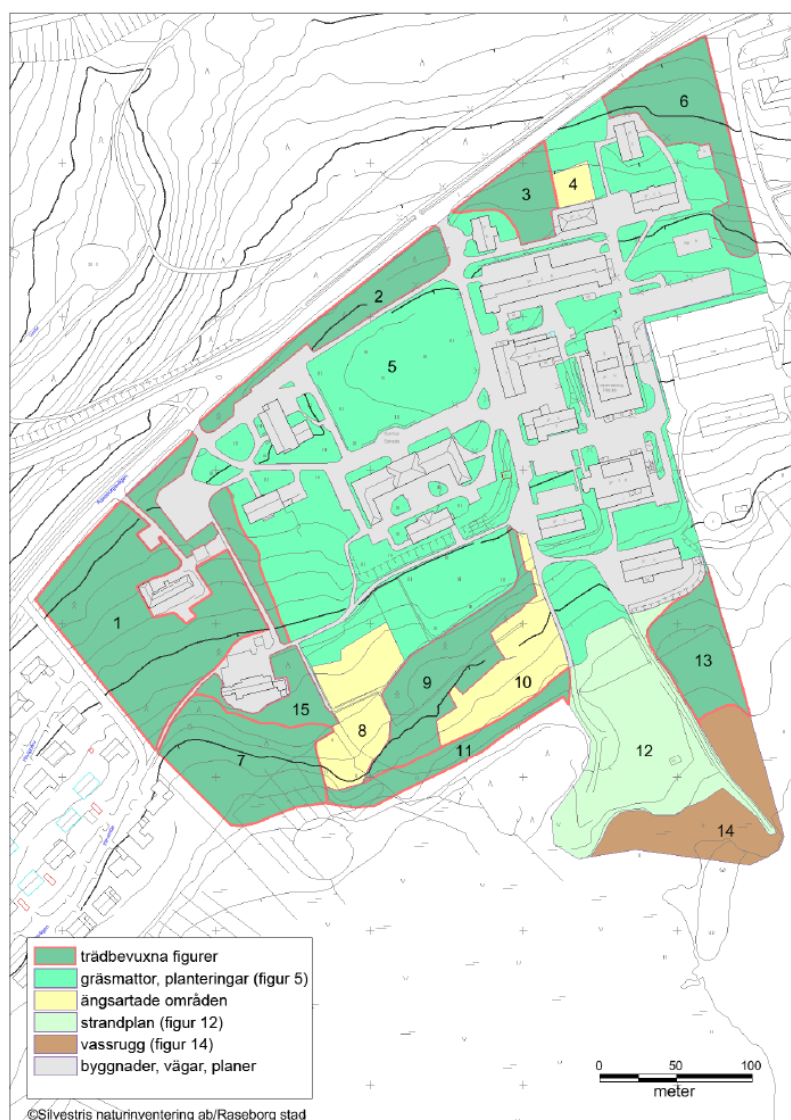
Entinen sairaala-alue koostuu pääosin rakennetusta ympäristöstä, jossa viheralueet koostuvat pääosin puistoista. Puistojen puut ovat pääosin mäntyjä ja koivuja, muutamia jalopuita, kuten tammia ja vaahteroita löytyy myös.

Rakennetun ympäristön eteläpuolella on vanhaa, umpeen kasvavaa niittyaluetta. Ainakin osa niittymäisestä alueesta on saattanut olla puutarhakäytössä. Niityn eteläpuoleinen alue on kosteaa tervalepikköä, joka on suojeltu luonnonsuojelulain luontotyyppinä.

Entisen sairaala-alueen länsireuna on villiintynyttä puutarhaa; kasvillisuus on rehevää ja vanhoja puutarhalajeja esiintyy yleisesti. Kävelytien pohjoisosassa on harvahkoa lehtomaisen kankaan sekametsää.

Luontoselvityksessä (Silvestris, 2014) on tunnistettu suunnittelualueella sijaitsevia luontoarvoja. Alla on esitetty luettelo ja kartta näistä luontoarvoista sekä niiden sijainnista suunnittelualueella

1. Mäntysekametsä
2. Puistometsä
5. Nurmialueet, pysäköintialueet, niityn reunat
7. Lehto
8. Niitty
9. Lehtomainen sekametsä
10. Niitty
11. Lehto
12. Ranta-alue / rantatasanne
13. Rantaniitty / rantatasanko
14. Ruovikko
15. Lehtomainen metsikkö
16. Rakennukset ja piha-alueet



Kuva 2. Kartta Ekäsenin suunnittelualueen luontoarvoista. Kuviot 3, 4 ja 6 eivät sisälly asemakaavaehdotukseen nro. kolme, sillä kyseinen alueen osa ei ole enää osa asemakaava-aluetta. Silvestris 2014.

Pohjavesi

Osa kaava-alueesta sijaitsee Björknäsin pohjavesialueella. Alla esitetyt arviot kaava-alueella sijaitsevasta pohjavesialueesta perustuvat Geologian tutkimuskeskuksen geologiseen rakenneselvitykseen.

Björknäsin pohjavesialue ulottuu kapeana selänteinä Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen, jossa sitä rajaa Ekerön pohjavesialue. Etelässä pohjavesialueen ja meren väliin jää kosteikkoalue. Akviferityyppinä Björknäs on antikliininen (purkava) reunamuodostuma. Kaava-alueelta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti Björknäsin vedenottamoa.

Björknäsin pohjavesialueen kallioperä koostuu graniitista. Dragsvikin alapuolella ruhjeen maakerrosten paksuus on jopa yli 60 metriä, ja yleisesti 20–50 metriä. Maa-aines on ruhjeessa vaihtelevaa, pääosin hienoa hiekkaa, jossa esiintyy sora- ja hienoaineksen välikerroksia. Hienohiekkakerroksen alapuolella esiintyy soraa.

Pohjaveden korkeustasoksi kaava-alueella arvioidaan noin 5–7,5 metriä mpy. Maanpinnan ja pohjaveden etäisyyden arvioidaan vaihtelevan kaava-alueen eteläosan muutamasta metristä pohjoisosien yli kymmeneen metriin (Raaseporintiehen rajautuvat alueet).

Luonnonsuojelu

Ranta-alueella sijaitsevat Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414). Aluekokonaisuus sisältyy valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan.

Tammiharjun alueen ja Hirvitien välissä kulkeva kevyen liikenteen väylä on muutettu kaduksi kaavaehdotuksessa. Välittömästi nykyisen kevyen liikenteen väylän vieressä esiintyy pieni (muutaman neliömetrin kokoinen) erittäin uhanalaisen kasvilajin esiintymä. Laji on lisäksi rauhoitettu ja kuuluu luonnonsuojeluasetuksen erityistä suojelua vaativien lajien luetteloon. Tämän vuoksi uuden Hirvitien osuuden reittiä on muutettu siten, että suojeltua kasvipopulaatiota ei vahingoiteta.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueen länsireunalla on HUS työntekijöiden käyttöön rakennettu pienkerrostalo. Rakennuksessa on 9 asuntoa.

Yhdyskuntarakenne

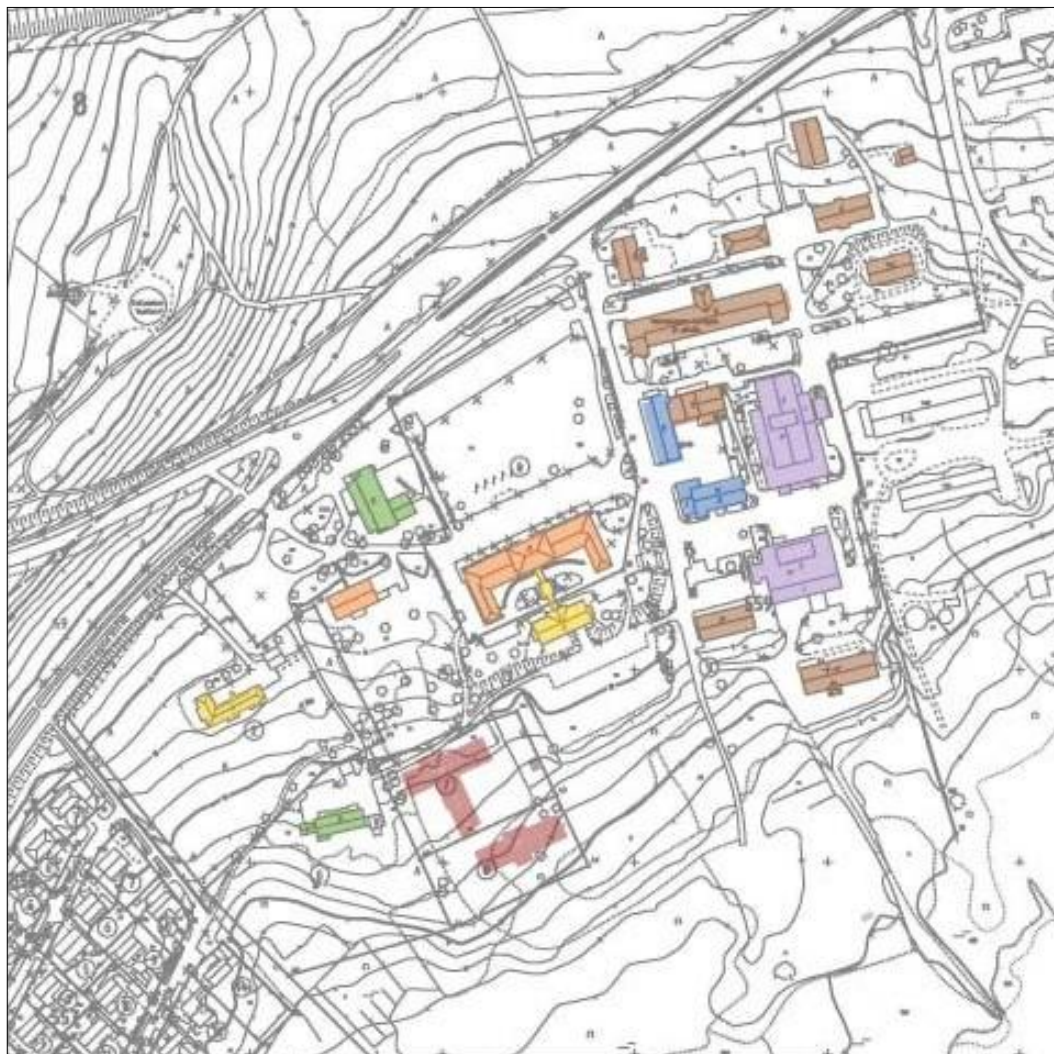
Tammiharjun alue sijaitsee Tammisaaren taajaman itäosassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä. Alue on ollut aiemmin mielisairaaloiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Alue on osittain hyvin väljästi rakentunutta ja puistomaista. Kaava-alueen itäosa on tiiviimmin rakennettua ja siellä sijaitsee rakennuksia, jotka ovat olleet alueen sairaaloiminnan kannalta tärkeitä: entiset leipomo ja sikala sekä lämpölaitoksia.

Kaupunkikuva

Dragsvikin kasarmialueeseen liittyy siitä 1920-luvulla erotettu Tammiharjun sairaalan alue, jossa on parikymmentä 1910–1970-luvun rakennusta. Vanhimmat rakennukset ovat tiilisiä kasarmirakennuksia. Aluksi entinen tykistökasarmi toimi sairaalana ja muut rakennukset olivat huolto- ja asuinkäytössä.

Arkkitehti Axel Mörne suunnitteli 1920-luvun lopulla kolmikerroksisen piirimielisairaalan päärakennuksen. Hallintorakennus ja henkilökunnan asuntoja alueelle on rakennettu 1940- ja

1950-luvuilla. Uusimpia sairaalan toimintaan liittyviä rakennuksia ovat ruokala ja pesula. 2019–2020 päärakennuksen lounaispuolelle rakennettiin yksikerroksiset palvelutalorakennukset.



Kuva 3. Rakennusten valmistumisen ajankohdat. Merkintöjen selitys alla.

Rakennusten valmistuminen

1912–13	
1930 - luku	
1950 - luku	
1960 - luku	
1970 - luku	
1986–1992	
2020-	



Kuva 4. Vanha opaskartta Tammiharjun sairaala-alueelta.

Tammiharjun sairaalan ja Dragsvikin varuskunnan alueiden kaupunkikuvallista merkitystä korostaa alueiden käyttöhistorian eheys, mikä on jättänyt merkkinsä alueen rakennuskantaan ja miljööseen. Molemmat alueet ovat olleet käytännössä katsoen lähes koko historiansa ajan samojen pääkäyttäjien (puolustusvoimat ja mielisairaala) hallinnassa, minkä takia alueiden keskeiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa.



2026

2026



Kuva 6. Vanha tammi suojelumerkinnällä, päärakennuksen eteläpuolella.



Kuva 7. Tammiharjun päärakennuksen pohjoispuolen avoin nurmikenttä



Kuva 8. Tammiharjun alueen vanhaa vaalittavaa puustoa.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Entinen mielisairaalan päärakennus on muutettu Raaseporin kaupungin virastorakennukseksi poikkeusluvalla vuonna 2018. Kaava-alueella toimivat tällä hetkellä kaupungin virastotoiminnan lisäksi mm. myös, kuntouttava työtoiminta, koulutoimintaa ja pesula.

Virkistys

Sairaala-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, jonka viheralueet ovat pääasiallisesti puistomaisesti toteutettuja.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Raaseporintielle, jonne on kolme liittymää. Alueen sisällä on olemassa liikenneverkosto. Osa ajoteistä on kapeita ja päällystämättömiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuuotosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Dragsvikin kasarmialue. Alue on Suomen merkittävimpiä 1910-luvun kasarmialueita, missä venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet ovat säilyneet hyvin. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäänköksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Raaseporintie on vilkasliikenteinen pääkatu, josta kantautuu liikennemelua alueelle. Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Ruokalarakennuksen edustalla, rannan puolelle on tehty pilaantuneiden maiden selvitys, jossa on todettu, että maaperässä todettiin Vna:n 214/2007 kynnysarvojen ja alempien ohjearvojen välillä olevia elohopea- ja arseenipitoisuuksia. Elohopeaa todettiin maa-aineksessa, jossa esiintyi myös tiiliä. Arsenia todettiin silttisessä savimaassa, joten se voi olla luontaista alkuperää. Haitta-aineet eivät rajoita alueelle suunniteltua maankäyttöä. Mikäli maa-ainesta kaivetaan tutkimuspisteiden kohdilla, kaivumassojen elohopea- ja arseenipitoisuudet suositellaan tarkastettavaksi. Mikäli kaivumassojen pitoisuudet ylittävät edelleen kynnysarvotasot, tulee kaivettu maa-aines ohjata luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Pesula on kansalliseen mahdollisesti pilaantuneiden maiden rekisteriin merkitty kohde. MATTI-rekisterimerkintä todennäköisesti aiheuttaa maaperä- ja pohjavesitutkimustarpeen ympäristöviranomaisen puolelta nykyisen pesulan alueella, mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu eikä maaperän tilasta ole aikaisempaa tutkimustietoa. Jos maankäyttö säilyy entisellään, ei tutkimukselle ole välitöntä tarvetta.

3.1.3. Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistöt 710-403-1-9, 710-11-559-4, 710-11-599-6, 710-11-599-7, 710-11-599-8, 710-11-599-9. Suomen valtio omistaa kiinteistön 403-1-4. HUS omistaa kiinteistön 11-559-2.

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.

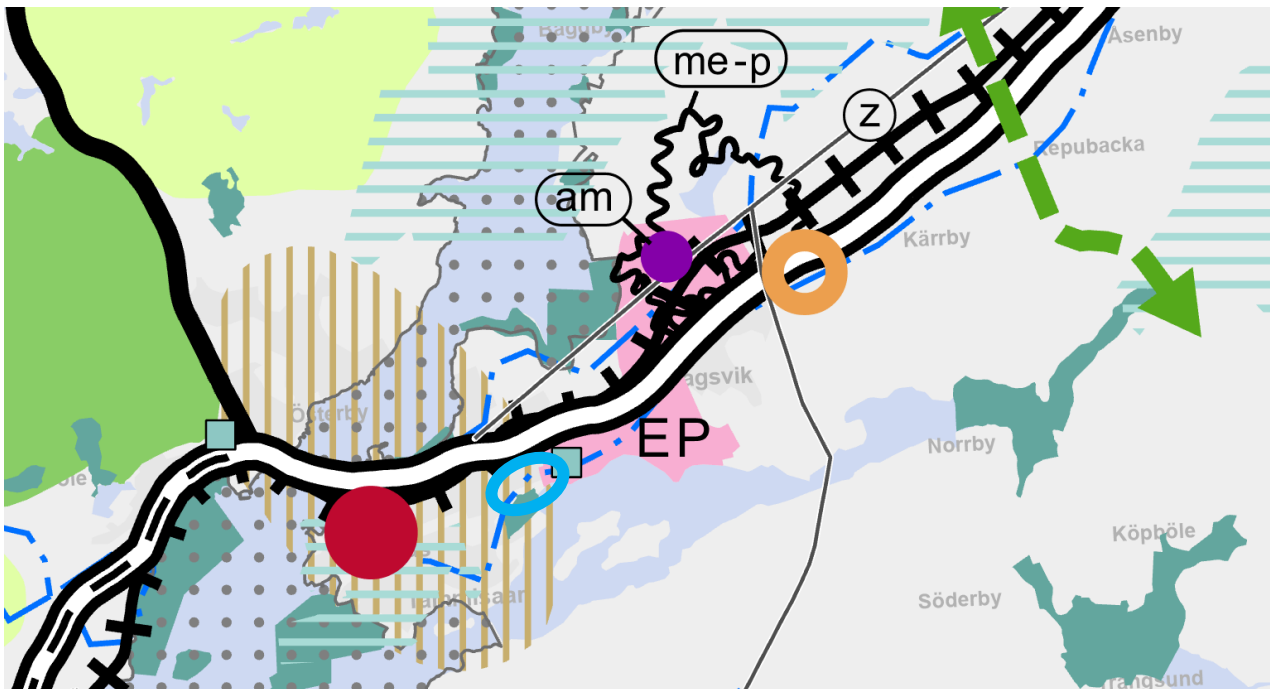
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä, että alueiden kehittämisestä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta. Kaava-alue on osa Dragsvikin kasarnit RKY-alueetta.

Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050- kokonaisuutta. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaava ovat saaneet lainvoiman 13.3.2022 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä. Länsi-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on määritelty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä suojelualueeksi.



Kuva 9. Asemakaava-alue Uusimaa kaavassa turkoosilla ovaalilla.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja.

Asemakaava

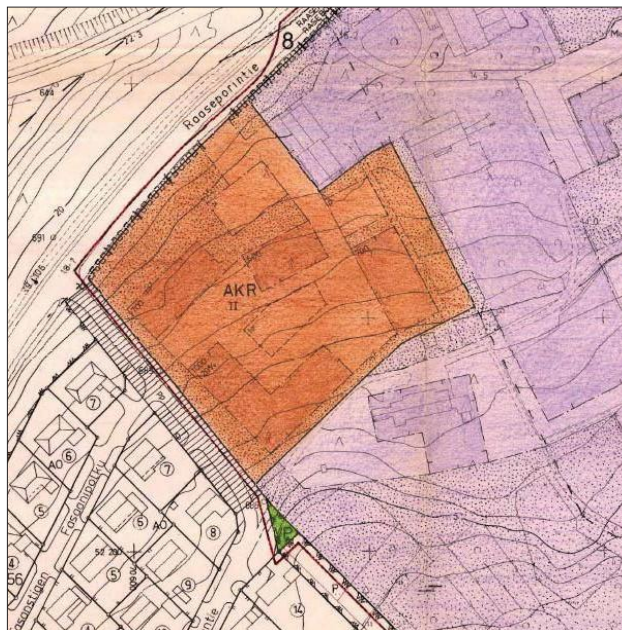
Sairaalan alueen asemakaava 572–65 on saanut lainvoiman 22.9.1992. Asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (YS).

Alueen rakennusoikeus on 35 000 m² neljänä kerroksena. Eteläosassa on vesialue (W). Tontilla 2 voimassa oleva asemakaava 412–55 on saanut lainvoiman 20.11.1985. Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m². Asemakaava 530–49, joka kattaa osan Flyetin alueesta, korttelit 556–558 ja niihin kuuluvat puisto- ja katualueet, on saanut lainvoiman 4.10.1982.

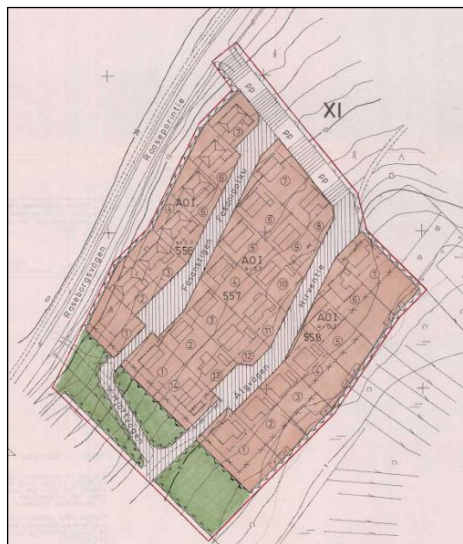
Kiinteistön 710–11–558–14 ja 710–11–559–6 väliin jäävällä puistoalueella on voimassa asemakaava 214–33, joka on saanut lainvoiman 29.11.1971. Alue on osoitettu puistoksi (P).



Kuva 10. Voimassa oleva asemakaava 572–65.



Kuva 11. Voimassa oleva asemakaava 412–55.



Kuva 12. Voimassa oleva asemakaava 530–49.

Muut suunnitelmat

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on saanut lainvoiman 2.6.2025.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Tarve asemakaavan muutokselle

Tammiharjun alue erotettiin vuonna 1921 Dragsvikin kasarmialueesta. Se oli tarkoitettu Uudenmaan ja Turunmaan ruotsin- ja kaksikielisten kuntien piirimielisairaalaan varten. Alueella on tämän jälkeen ollut keskeinen osuus Länsi-Uudenmaan mielenterveyspotilaiden hoidossa. Toiminta on kuitenkin vuosien aikana vähentynyt, koska kunnat hoitavat potilaansa itse. Raaseporin kaupunki osti alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS).

Lähes koko Raaseporin kaupungin organisaatio on siirretty vuoden 2018 aikana Tammiharjun alueelle. Nykyinen toiminta alueella ei vastaa voimassa olevan kaavan osoittamaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta (572-65).

Kaava-alueen läntisen reunan tontilla 2 on vuonna 1985 hyväksytty asemakaava. Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat suurimmaksi osaksi toteuttamatta. Kunnan tulee maankäyttö- ja rakennuslain 51 § ja 60 § 1 momentin mukaan huolehtia siitä, että asemakaavat ovat ajankohtaisia ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin muuttamaan vanhentuneita asemakaavoja. Täten on perusteltua ottaa tämä tontti mukaan kaavamuutokseen.

PP-alue (kävely- ja pyöräliikenteelle varattu katualue) ja pihakatu (Hirventie, Kauriintie ja Hirvipolku) jotka sijaitsevat kaavamuutoksen luonnosvaiheessa määritellyn alueen lounaispuolella, sisällytettiin kaavamuutoksen kokonaisalueeseen. Todettiin että oli tarve päivittää alueen pääkäyttöä nykykäytön mukaiseksi sekä laajentaa Hirventietä Tammiharjun kujalle asti.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Raaseporin kaupunki osti Tammiharjun sairaalan alueen 2012 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (jäljempänä HUS). Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta päätti käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.8.2013 § 94.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 5.9.2013.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

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:

Viranomaisia

- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi- Uudenmaan hyvinvointialue
- Puolustusvoimat

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin energia
- Raaseporin vesi
- Kadunnimitoimikunta

Muut toimijat

- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS)
- Raaseporin luonto ry

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Luonnoksesta annettiin 12 lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

Kaavaehdotus nro. 1 on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 3.8 -1.9.2020. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja huomautukset käsiteltiin kaupunginhallituksessa hyväksyntäkäsittelyssä ja kaavaehdotus nro. 1 palautettiin valmisteluun 7.12.2020.

Kaavaehdotus nro. 2 on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 2.10-3.11.2023. Ehdotuksesta annettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 4.6.2014 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. alueen rakennusten ja luonteen säilyttäminen.

Kaavaehdotuksessa suurin osa alueen rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi.

Asemakaavoilla ei lähtökohtaisesti suojella rakennusten sisätiloja, joten kaavaehdotuksen suojelumerkinnot koskevat rakennusten ulkoasua. Rakentamistapamääräykset on viety kaavan yleismääräyksiin ja uudisrakennusten sijoittamista ohjataan tiukoilla rakennusaloilla. Keskeisimmät viheralueet on tunnistettu ja osoitettu ehdotuksessa puistoiksi tai istutettaviksi alueiksi.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta- aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin toimenpideohjelmassa talouden tasapainottamiseksi on todettu, että Tammiharjun alueen potentiaali asuntorakentamiselle tulee inventoida. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu sosiaalisen toiminnan ja terveydenhuollon rakentamisen korttelialueeksi, mikä ei mahdollista asuntorakentamista.

Tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto-, palvelu- ja asuinrakentamista Tammiharjun alueella. Toimintoja pyritään kehittämään siten, että alueesta muodostuu elävä monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.

Asumisen näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Kaupunki on laatinut 2019 palveluverkkoselvityksen, jossa on keskitytty erityisesti siihen, missä palvelut sijaitsevat sekä miten palvelut ja niiden tarve kehittyvät. Tammisaaressa *Sjukvårdskolan*-kiinteistöön keskitetään sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut, perhekeskuspalvelut; neuvola ja perhetyö sekä ikääntyneiden palvelut; kotihoito, päivätoiminta ja seniorineuvonta. Ikääntyneille suunnattuja esteettömiä vuokratiloja sekä tehostetun asumispalvelun yksiköitä toteutetaan Tammisaaren keskustaan. Kaupungin palveluista Tammiharjun alueelle on tavoitteena keskittää hallinto- ja virastotoimintaa, työllisyyspalveluita, sekä Tammisaaren alueen suomenkielinen päivähoito.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta. Länsi-uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on määritelty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä suojelualueeksi. Maakuntakaavassa annetaan seuraavia suunnittelumääräyksiä:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

Vyöhykkeen rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Suojelualue

Suojelualueiksi osoitetuille alueille ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa siitä sellainen.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Pohjavesialue

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Olemassa olevalla rakennuskannalla ympäröivine ympäristöineen on huomattavia arvoja, joita tulee vaalia. Kaavamuutoksella selvitetään rakennusten suojelutarve sekä alueen kaupunkikuvan kannalta arvokkaat viheralueet.

Rannassa sijaitsee luonnonsuojelualue, LTA010414 Flyetin tervaleppäkorpi. Kaavan tavoitteena on turvata luonnonsuojelualueen arvojen säilyminen.

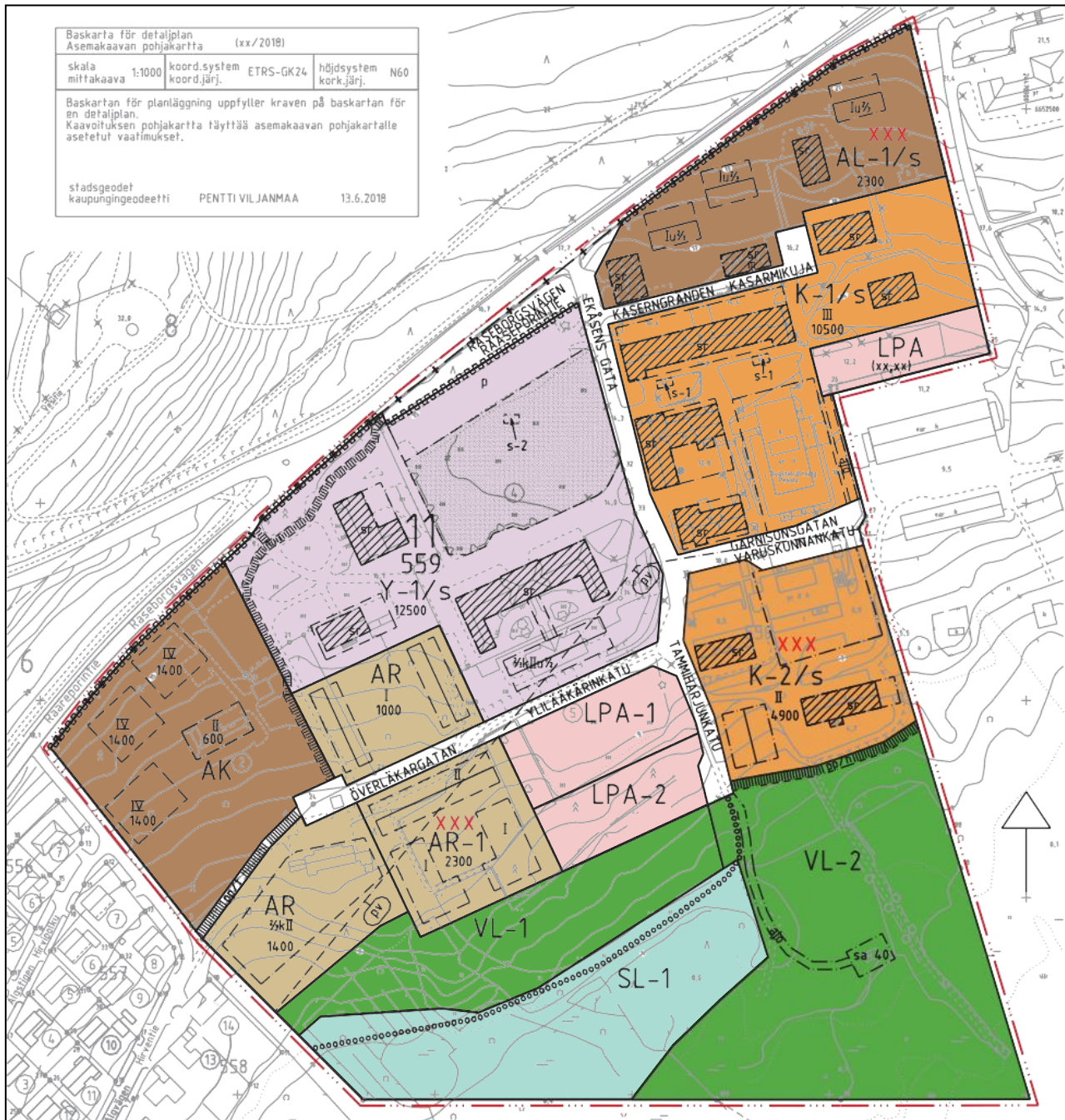
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminenOsallisten tavoitteet

HUSilla on aiemmin ollut tarvetta työsuhteasunnoille alueella. Tarvetta työsuhteasunnoille ei kuitenkaan enää ole, ja HUS toivoo, että aluetta kehitetään siten, että lisää rakentamista ja asuinrakentamista mahdollistetaan.

Alueella (kortteli 579, merkinnällä KTY/s/pv) toimii pesula. Pesulan toiminnan kannalta nykyisten lastauslaitureiden käytön tulee voida jatkua.

4.5. Asemakaavaluonnos ja asemakaavaehdotukset nro. 1 ja nro. 2

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.9.-16.10.2018. Kaavaluonnoksessa alueelle osoitettiin katuverkko ja korttelialueiden käyttötarkoitukset yksilöitiin huomioiden niillä sijaitsevien rakennusten nykyinen käyttö tai potentiaalinen käyttö (mahdollisuudet tehdä muutoksia rakennuksiin).



Kuva 13. Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta, piir.nro 29-18.

Kaavaehdotus nro. 1 on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 3.8 -1.9.2020. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnot ja huomautukset käsiteltiin kaupunginhallituksessa hyväksyntäkäsittelyssä ja kaavaehdotus nro. 1 palautettiin valmisteluun 7.12.2020.

Kaavaehdotus nro. 2 on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 2.10-3.11.2023. Ehdotuksesta annettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide.



5.1. Kaavan rakenne

Planläggning
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs



Kaavoitus
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

ympärivuorokautinen käyttö), mikä puolestaan tarjoaa enemmän mahdollisuuksia palvelujen kehittämiseen.



Kuva 15. Ote asemakaavaehdotuksesta nro. 2, piir. nro 17–23.

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevissa asemakaavoissa n. 14 ha suuruiselle YS-korttelialueelle on osoitettu 35 000 k-m² ja 1,42 ha suuruiselle asuinrakennusten tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AKR) korttelialueelle 3 000 k-m².

Kaavaehdotuksen mitoitus:

Alue	Pinta- ala (ha)	Rak.oik. kem
ALY- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue	2	8850
YSA - Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue	0,72	1990
KTY - Toimitilarakennusten korttelialue	2,03	10 300
Y-1 - Yleisten rakennusten korttelialue	0,95	9100
VL, VP ja VK - Virkistysalueet	4,18	0
SL - Luonnonsuojelualue	1,95	0
W - Vesialue	0,60	0
LP -Yleinen pysäköintialue	0,35	0
Katualueet	2,50	0
Yhteensä	15,27	30 240

Asuinrakentamiseen osoitetaan rakennusoikeutta enintään 7 250 k-m². Alueen uusien asukkaiden enimmäismäärä olisi noin 85 (1 asukas / 85 k-m²). Lisäksi sosiaalitoimen ja terveydenhuollon korttelialueille (YSA-1) voidaan sijoittaa arviolta 50 palveluasuntoa. Lopullinen asukasmäärä on riippuvainen toteutettavien rakennusten koosta ja asunt jakaumasta.

5.1.2. Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijoittuvat vajaan kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Keskustan palveluihin matkaa on n. 3 km.

Kaava-alueelle sijoittuu julkisen hallinnon lisäksi koulu ja ruokalatoimintaa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisuutta, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Keskeisimmät puistoalueet säilytetään ja lähes kaikki olemassa olevat rakennukset on suojeltu. Ranta osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

ALY

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta sulautuvat kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / ympäristössä historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin/ rakennuksiin, jotka ovat tärkeitä kaupunkikuvan kannalta. Korttelialueille 570 ja 571, sekä osalle korttelista 573 on osoitettu ALY/s-nimitys.



Kuva 2. Nykyinen asuintalo korttelissa 570.



Kuva 17. Entinen taloustoimisto.

Korttelialueelle 570 on esitetty joustava rakennusala (4500 k-m²) enintään kahden kerroksen rakennukselle/ rakennuksille. Korttelialueella on tällä hetkellä kaksikerroksinen asuinrakennus. Vanhainkoti tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennuskorttelialueelle, vaikka suunnitelmasta siihen puuttuu merkintä. Sisäänkäynti kortteliin on Tammiharjun kujan kautta.

Korttelialueella 571 on tällä hetkellä entinen ylilääkärin asunto (sr-1(2)), jossa on tällä hetkellä tiloja Eteläkärjen ympäristöterveydelle ja koululle. Toiminta on tarkoitus siirtää uusiin tiloihin, jolloin entinen ylilääkärin asuinrakennus vapautuu asuinkäyttöön. Rakennuksen parina korttelialueen länsiosaan on osoitettu uusi rakennusala (700 k-m²).



Kuva 18. Entinen yllilääkäriasunto, sr-1(3).

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. KTY-alueille voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.

Korttelialue 559 koostuu seitsemästä nykyisestä rakennuksesta, joista neljä on suojeltuja. Yksi korttelialueen rakennuksista on pesula, joka on vuokrattu ulkoiselle toimijalle. Kiinteistöllä on 2000 k-m²:n rakennusoikeus. Pesularakennusta ei ole suojattu ja pesulatoiminnan jatkaminen ja kehittäminen on kaavassa sallittua. Muulle korttelin alueelle osoitetaan joustava 8300 k-m²:n rakennusoikeus, josta nykyisessä käytössä on 6270 k-m².

KTY-korttelialueen suojeltavat rakennukset ovat entinen Kosthålli sr-1(3), entinen lämpökeskus (sr-1(4)) joka on edustava 1960- luvun rakennus. Entisen lämpökeskuksen eteläpuolella on entinen leipomo (sr-1(15)), joka on rakennettu vuosina 1912–1913 ja on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Alueella on myös entinen sikala (sr-1(6)), jossa on nykyään kaupungin varikkotoimintaa.

Korttelialueen 559 kaakkoiskulmassa sijaitsee nykyisin kanttiinirakennus (J-talo). Rakennusta ei ole suojeltu. Kanttiinirakennus (J-talo) voidaan purkaa ja korvata uudisrakennuksella.



Kuva 19. Entinen Kosthålli pesula sr-1(3) sisäpiha.



Kuva 20. Entinen Kosthålli sr-1(3) ja lämpökeskus sr-1(14).



Kuva 3. Ruokalarakennus (J-talo).



Kuva 22. Entinen leipomo, sr-1(5).



Kuva 23. Varuskunnankatu. Pesulan lastausalue. Ruokalarakennus oikealla.



Kuva 24. Rakennus sr-1(6) ja uusi rakennusalue.

Y-1

Julkisten rakennusten korttelialue. Korttelin pinta-alasta enintään kolmasosa saa olla asuin-, liike- ja toimistotiloja. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia hallinnollista ja julkista toimintaa varten.

Korttelialue on kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja historiallisesti Tammiharjun keskeisin osa-alue. Korttelialue sisältää entisen psykiatrisen sairaalan pää- ja lisärakennuksen. Rakennukset ovat Raaseporin kaupungin käytössä; päärakennus on toiminut kaupungintalona vuodesta 2018, lisärakennuksessa on sosiaali- ja terveysalan toimintaterapiaa sekä lapsi- ja perhepalveluita. Lisärakennuksen toiminta on tarkoitus siirtää jatkossa Sairaanhoidokoulun kiinteistöön.



Kuva 4. Päärakennuksen lisärakennus.



Kuva 26. Päärakennuksen sr-1(1) sisäpiha.

YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista. Kortteleiden kerrosalan saa käyttää kokonaisuudessaan tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

Korttelissa 573 on kaksi mielenterveyskuntoutuksen asumispalvelurakennusta. Rakennuksille myönnettiin poikkeamislupa voimassa olevan asemakaavan rakennusosalasta syksyllä 2019. Haetun rakentamisen katsottiin noudattavan kaavaluonnoksen henkeä; rakennuksiin tulee rivitalotyypistä tuettua palveluasumista. Rakennukset ovat yksikerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan vaaleaa rappautsa. Ne sopivat hyvin RKY-alueelle.

Korttelissa 574 on mahdollista rakentaa lisäsiipi nykyiseen rakennukseen tai korvata se kokonaan uudella rakennuksella. Korttelin eteläosa on rakennettavuudeltaan huono ja lisäksi maastonmuodoiltaan jyrkähkö. Nykyisen rakennuksen alue on hyvin rakentamiseen soveltuvaa.



Kuva 5. Lääkärien entinen paritalo.



Kuva 28. Uudisrakennukset korttelissa 573.

5.3.3. Katualueet

Katualueet perustuvat sekä olemassa olevaan liikenneverkkoon että uusiin yhteyksiin. Katualueiden varauksissa huomioidaan nykyisten liikenneväylien leventämistarpeet sekä jalankulku- ja pyöräliikenteen tarpeet. Puisto- ja lähialueille esitetään tarvittaessa jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Kaavoituksen aikana pääarakennuksen eteläpuolen ajotietä on parannettu.

Yhteys Raaseporintien ja Tammiharjun kujan välillä paranee. Hirventietä jatketaan Tammiharjun kujalle asti, ja Kauriintien päätä muokataan ja osa Hirvipolusta muutetaan pihakaduksi.

Suunnittelualuetta ja katualueita on muokattu ehdotuksessa kolme, jotta voidaan paremmin vastata tuleviin tarpeisiin. Kiertoliittymän aluevaraus on tehty kohtaan, jossa Genvägen ja Raseborgsvägen nykyisin muodostavat risteyksen vesitornin alapuolella. Aiempi kiertoliittymän aluevaraus, joka sisältyi kaavaehdotukseen kaksi, on poistettu.

5.3.4. Pysäköintialueet

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennusten suojelutasoon ja rakennusoikeutta määräävään lukumäärään kerrosneliömetrinä.

ALY-alueiden autotilojen tarve vaihtelee asuintilojen sekä liike- ja toimistotilojen suhteen mukaan. Maksimimäärä asuntoja alueella on arvioitu olevan noin 60. (85 k-m² per asunto). Esimerkkejä autopaikkojen määrän mitoituksesta:

- Alueen enimmäisasuntomäärä on noin 60 asuntoa (85 k-m²/asunto). Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka asuntoa kohden, joten autopaikkojen tarve on 60, jos ALY-alueita käytetään kokonaisuudessaan asumiseen.
- Jos ALY-alueet käytetään kokonaisuudessaan liikehuoneistoiksi, tarvitaan noin 100 autopaikkaa, koska vaatimus on 1 autopaikka per 50 k-m².

Pysäköinti kaikille korttelialueille voidaan järjestää korttelialueiden sisällä ohjeellisilla pysäköintialueilla. Autopaikkojen määrä ei vähene nykytilanteesta.

LP

Yleinen pysäköintialue. Uudessa kaavaehdotuksessa VP:n ja Raaseporintien välinen alue sekä VK-1:n vieressä oleva alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi.

5.3.5. LuontoalueetSL

Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu Flyetin Tervaleppäkorpi (yksityismaiden suojelualue YSA 012860) sekä saman niminen luonnonsuojelulain luontotyyppirajaus (LTA 010414) sekä niiden väliin jäävä lehtoalue. Suojelualueen pohjoisreunaan on muodostunut leveä polku, joka on merkitty kaavaan ulkoilureitiksi.

Lisäksi luonnonsuojelualueeksi on esitetty pieni alue kortteleiden 570 ja 573 välille, josta on kaavatyön aikana löytynyt harvinainen ja erittäin uhanalainen laji.

W

Vesialue. Pohjakartan tulkitun rantaviivan ulkopuolinen alue on merkitty vesialueeksi.

5.3.6. Muut alueetVP

Puisto. Puistoalue sijaitsee päärakennuksen (sr1(1)) pohjois-, länsi- ja eteläpuolella.

Alueen istutusten tulee olla dynaamisia ja/tai kasvivalintojen tulee perustua ekologisesti monipuoliseen ja kestävään ratkaisuun. Kaavaehdotuksen puistoalueen uudet ja uusittavat kevyen liikenteen väylät (pp ja pp/h) tulee pinnoittaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Täysikasvuisen puuston ylläpitämisestä tulee huolehtia istuttamalla uusia puita ennaltaehkäisevästi ja jokaista kaadettua puuta kohden on istutettava uusi puu, joka kasvaa suureksi (> 9 m).

Puistoalueella, päärakennuksen pohjoispuolisella nurmialueella sijaitsee Martti Peitson graniittiveistos *Kylpevä neito* vuodelta 1975, jolle ehdotetaan suojelumerkintää s-2. Avara nurmialue muodostaa kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden päärakennuksen kanssa. Nurmikkoalue on nimetty s-3-alueeksi: *Alue on hoidettava avoimena puistomaisena alueena historiallisen luonteensa mukaisesti.*

Puistoalueesta tulee kehittää suojelumerkinnän mukainen alue ja alueelle tulee laatia toteutussuunnitelma, jossa esitetään alueen istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys, reitit, oleskelualueet ja muut toiminnot. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomainen.

VL-1 ja VL-2

Lähivirkistysalueet. Virkistysalueet kattavat ranta-alueet ja jättävät puskurin luonnonsuojelualueen ja korttelialueiden välille.

Hulevesien kierto- ja sisääntuloalueet (hule) on osoitettu paikallisille virkistysalueille. Hule-alueilla on tällä hetkellä avoimia ojia, joihin taajaman hulevesiä ohjataan. Hulevesi tulee ohjata ja käsitellä ekologisesti kestävimällä tavalla. Tarvittaessa hulevettä on myös hallittava sopivan kasvillisuuden avulla. Hule-alueilla kasvillisuus ja maasto tulee säilyttää alkuperäistilassa ja/ tai luonnonmukaisessa tilassa.

VK-1

Leikkipaikka, jonne saa sijoittaa pienemmän pallokentän tai pulkkamäen. Leikkikenttää ei saa peittää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla, se on rakennettava leikkipaikalle soveltuvista ja putoamisen varalta turvallisista pintamateriaaleista. Puistoon tulee istuttaa puita ja

muuta kasvillisuutta ekologisesti monipuolisen ja kestävän ratkaisun mukaisesti. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa. Puistoalue voi olla aidattu. Puistosta tulee laatia toteutussuunnitelma, jonka kaupungin toimivaltainen viranomaisen hyväksyy.

Eteläisemmän LP-alueen vieressä olevaa aluetta on tarkoitus kehittää lapsille luontoelämyksiä tarjoavaksi alueeksi. Perinteistä leikkipaikkaa perinteisillä pintamateriaaleilla ja -välineillä ei saa rakentaa. Alueelle on kuitenkin sallittua sijoittaa pienempi pallokenttä, jota voidaan käyttää talvella esimerkiksi luistinratana. Alue palvelee ensisijaisesti lähialueen päiväkoteja mutta myös lähistöllä asuvia lapsia.

5.3.7. Kaupunkikuvaan ja julkisivuihin liittyvät määräykset

ALY korttelialueilla:

Uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta sulautuvat kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / ympäristössä historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin /rakennuksiin, jotka ovat tärkeitä kaupunkikuvan kannalta.

RKY / koko alue:

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa sijainnin, muodon, mittasuhteiden, mitoituksen, katon muodon, värityksen ja julkisivun, ikkunoiden ja ovien muotoilun osalta.

Julkisivuja koskevat yleiset määräykset:

Rakennusten julkisivujen on oltava rapattua tai tiiltä ja värimaailman tulee olla yhtenäinen alueen olemassa olevien rakennusten kanssa - näkyviä elementtien saumoja ei sallita. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla kaltevat katot.

5.3.8. Suojelukohteet

Alueen rakennukset on inventoinut Pöyry CM Oy. Inventoinnin perusteella 14 rakennusta on esitetty suojeltavaksi sr-1-kohdemerkinnällä. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja osalla on myös arkkitehtonista arvoa. Suojelumääräykset perustuvat AKL § 57 mom. 2. Kohteet on merkitty kaavakartalle merkinnällä sr-1 (x), jossa suluissa oleva numero sr-merkinnän perässä viittaa kaavakartan kohdenumerointiin:

- sr-1(1), entinen mielisairaala (päärakennus): Valmistunut vuonna 1930. Suunnittelija A. Mörne. Kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas rakennus.
- sr-1(2), entinen ylläkäarin asunto: Edustava 1930 -luvun rakennus, suunnittelijat A. Mörne ja W.G. Palmqvist.
- sr-1(3), Kosthålli: Kulttuurihistoriallisesti (toiminnallisesti) olennainen osa aluetta.
- sr-1(4) lämpökeskus: Edustava 1960 -luvun rakennus.
- sr-1(5), entinen leipomo: Rakennettu 1912–13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
- sr-1(6), entinen sikala: Rakennettu 1912–13. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Päärakennuksen (sr-1(1)) edustalla sijaitsevassa puistossa on Martti Peitson graniittiveistos kylpevä neito vuodelta 1975, jota esitetään suojeltavaksi (s-2).

Päärakennuksen avoin puistoalue on osoitettu istutettavaksi alueeksi sekä suojeltavaksi alueeksi (s-3), joka tulee säilyttää avoimena, puistomaisena alueena.

Kaava-alueella on kaksi puuta merkinnällä: *suojeltava puu*.



Kuva 29. Avoin puistoalue (s-3) ja graniittiveistos
Kylpevä neito (s-2).

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

Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien 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,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa Dragsvikin sisääntuloväylän läheisyydessä. Alue on ollut aiemmin mielisairaalatoiminnan vuoksi suljettu ulkopuolisilta. Sairaalatoiminnan päätyttyä Raaseporin kaupunki hankki alueen ja rakennukset käyttöönsä

	ja on keskittänyt virastotoimintaansa alueelle. Toimintojen keskittäminen vähentää kiinteistöjen hoitokustannuksia, vähentää tarvetta uusien rakennusten rakentamiselle ja vähentää kaupungin työntekijöiden tarvetta liikkua taajamien välillä. Rannan luonnonsuojelualueen lähiympäristö on varattu virkistyskäyttöön.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja on jo ennestään rakennettu. Kaavalla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet lähimpiin päivittäistavarakauppoihin (n. 850 m) sekä keskustan palveluihin (n. 2,5 km). Keskustan koulut sijaitsevat n. 2 km etäisyydellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Lähimmät linja-auto pysäkit sijaitsevat Raaseporintiellä, kaava-alueen pohjoispuolella. Dragsvikin junaseisakkeelle on n. 1,5 km ja Tammisaaren asemalle on n. 1,8 km. Keskustaan on matkaa noin 2,5 km ja Langansbölen, Gammelbodan, Österbyn ja Trollbölen pientaloalueille n. 3–5 km. Kaava-alueella on hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Alueella on kaukolämpöverkko sekä kunnallistekniikka.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue on hyvien kulkuyhteyksien päässä ja sijaitsee lähellä laajoja virkistysalueita. Kaava-alue rajautuu lännessä pientaloalueeseen. Työpaikkatoiminta ja asuminen on sijoitettu suhteessa toisiinsa siten, että ne muodostavat tasapainoisen kokonaisuuden eikä työpaikka-alueen liikenne tai muu toiminta aiheuta haittaa asumiselle. Osa alueelle osoitettavasta asumisesta on kuntouttavaa/palveluasumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Tavoitteena osoittaa, että alueesta muodostuu elävä ja monipuolinen asumisen ja työpaikkojen ympäristö.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Pohjavedelle aiheutuvia riskejä sekä tulvariskiä pienennetään hulevesiä, kellarikerroksia, uusien rakennusten sijaintia sekä rakennuskorkeutta koskevilla määräyksillä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Voimassa olevan kaavan käyttötarkoitusta muuttamalla suurin osa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista voidaan pitää käytössä ja edesauttaa niiden säilymistä. Ranta-alueet osoitetaan suojelualueiksi tai virkistysalueiksi. Puiden ja puuston suojelua koskevia määräyksiä on

	lisätty. Lämpöenergiatilojen pintamateriaalien käyttöä koskevia rajoituksia on lisätty edistämään luonnollista hulevesien hallintaa. Kasvillisuuden istutusta koskevia määräyksiä on lisätty luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Ranta-alueella on ulkoilukäytössä oleva polku, mikä on mahdollista yhdistää osaksi laajempaa ulkoilureittikonaisuutta. Raaseporintien pohjoispuolella sijaitsee kuntorata/polkuverkosto, joka jatkuu harjun myötäisesti virkistysalueena kaupungin keskustaan.

5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Asemakaavan toteuttaminen jatkaa Tammiharjun alueen käyttötarkoituksen muuttumista. Alueen rakennukset ovat alkuperäisistä käyttötarkoituksista poikkeavassa käytössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan niiden nykyisen toiminnan kehittäminen tai rakennuksen ottaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää Tammisaaren kaupunkirakennetta. Asemakaava edistää alueen rakennusten uudiskäyttöä, tehostaa alueen yhdyskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhdyskuntataloudellisuutta.

Kaavaratkaisu perustuu osittain alueen olemassa oleviin liikennejärjestelyihin. Nykyiset alueen sisäiset ajotiet muutetaan kaduiksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan on varattu alue kiertoliittymää varten, nykyisen A-talon kohdalle. Kiertoliittymä on oleellinen suunnitellun Dragsvikin eritasoliittymän kannalta. Uudessa asemakaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan maks. 85 uutta asuntoa, mikä voi lisätä alueen liikennettä. Liikennettä syntyy myös kaupungin työntekijöiden sekä viranomaisten ja muiden palveluiden asiakkaiden asiointista, samoin kuin kaupungin varikon toiminnasta aiheutuvasta ajoneuvoliikenteestä. Suurin liikennemäärä ajoittuu aamuisin klo 8–9 välille sekä iltapäivisin toimistoajan päätyttyä.

Pesulalle on osoitettu ajoneuvoliikennenyhteys KTY-alueen kautta pesulan lastausalueelle, jotta toiminta voi jatkua häiriöttömästi. Pesulan lastaustoimintaa tapahtuu päivittäin, mutta se on kestoltaan lyhyttä.

Uusi kaavaehdotus lisää alueen käyttöä ja asukkaita, joten liikennereittien tarve kasvaa tai ainakin muuttuu. Täten on perusteltua laajentaa nykyinen Hirventien suunnittelualueelle Tammiharjun kujalle asti, jotta saadaan toinen liikennenyhteys kaavoitusalueelle, Raaseporintien lisäksi. Asuinrakennuskorttelikorotusten lisääntyessä on tarvetta Hirventien laajennukselle, joka tarjoaisi hiljaisemman ja turvallisemman reitin jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä tekisi alueesta turvallisemman lapsiperheille.

Liike- ja toimistotilat lisäävät paikoitustarvetta nykyisestä. Olemassa olevat paikoitusalueet hyödynnetään ja niiden lisäksi päärakennuksen eteläpuoleinen pallokenttä on osoitettu osittain autopaikkojen korttelialueeksi.

Olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot alueella eivät ole täysin hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on suurimmaksi osaksi rakentunut ja ajoyhteydet sekä kunnallistekniikka ovat suurimmalta osin valmiina alueella. Alueen lisääntyneen liikenteen vuoksi Raaseporintien sisääntuloliittymän parantaminen, alueen sisäisten ajoyhteyksien muuttaminen katualueiksi ja niiden laadun parantaminen vaativat kaupungilta investointeja.

Vaikutukset kaupungin saamiin tuloihin:
Osa korttelialueista on mahdollista vuokrata tai myydä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Mielisairaaloiminta alueella on lopetettu. Lähes kaikki alueen rakennukset ovat jo vuosia olleet alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan poikkeavassa käytössä. Viimeisin suurin muutos on ollut päärakennuksen muuttaminen hoitolaitoksesta toimistotiloiksi. Muutos valmistui vuonna 2018. Muutoksella ei ollut huomattavia vaikutuksia rakennuksen ulkoasuun.

Mielisairaaloiminnan vuoksi alueella on ollut huomattavan suuret puistoalueet. Rannan puolella on ollut hyötypuutarhoja; muutamia omenapuita ja marjapensaita on edelleen nähtävissä, mutta pääasiassa puutarha-alueet ovat hävinneet. Käyttötarkoituksen muutos toimisto- ja työtiloiksi muuttaa alueen luonnetta. Alueelle suuntautuu enemmän liikennettä, joka vaatii jäsenellymmän katuverkoston, enemmän tilaa paikoitusalueille sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet myös alueen sisällä. Suunnittelualan vehreyden ja puistomaisen luonteen säilyttämiseksi suuri osa alueesta on osoitettu virkistysalueiksi, puistoiksi tai istutettaviksi alueiksi.

Lähes kaikki nykyiset rakennukset suojellaan sr-1 merkinnöillä. Kaavassa uudisrakentamisen osalta on määrätty: *”Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.”*

ALY-korttelialueille on merkitty lisärakentamista. ALY-korttelialueilla uusien rakennusten julkisivut tulee suunnitella siten, että ne sulautuvat julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintakäsittelyn ja värityksen osalta kohdetunnuksella suojeltaviin rakennuksiin / historiallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. kaupunkikuvan kannalta tärkeä ympäristö / rakennukset.

Lisäksi suunnitelman yleisten määräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja tai tiiltä, ja värimaailman tulee olla yhtenäinen alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkyvät elementtien liitokset eivät ole sallittuja. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksissa tulee olla kaltevat katot.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Vuonna 2014 tehdyssä luontoselvityksessä todettiin, että suunnitteluala sisältää useita luontoarvoja. Luontoselvityksen toteuttamisen jälkeen suunnittelualan rajausta ja laajuus ovat muuttuneet, ja lisäksi alueella on tehty joitakin muutoksia, kuten lisäpysäköintipaikkojen rakentamista ja puuston kaatamista.

Tässä selostuksessa esitetään tunnistetut luontoarvot suunnittelualan kartan yhteydessä (ks. sivu 5). Seuraavassa kuvataan kaavan mahdollisia vaikutuksia näihin luontoarvoihin viitaten karttaan.

Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran kielteisiä vaikutuksia mäntyvaltaiseen sekametsään (kuvio 1), koska kaava mahdollistaa alueella lisää rakentamista, mikä saattaa johtaa osan puustosta kaatamiseen.

Luontoselvityksen tekemisen jälkeen suurin osa puistometsästä (kuvio 2) on muutettu pysäköintialueiksi, minkä yhteydessä myös valtaosa puustosta on hakattu.

Kaavan vaikutukset alueen nurmialueisiin, pysäköintialueisiin ja niittyreunoihin (kuvio 5) arvioidaan hyvin vähäisiksi. Näiltä alueilta otetaan käyttöön ainoastaan noin 700 m², ja kaavan tavoitteena on säilyttää alueen puistomainen luonne.

Lehtoalue (kuvio 7) on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä, minkä vuoksi kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia kyseiseen alueeseen.

Luontoselvityksen jälkeen osa niittyalueesta (kuvio 8) on otettu rakentamiskäyttöön. Tässä kaavaehdotuksessa jäljelle jäävä niittyalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi sekä suojelualueeksi. Näin ollen voidaan todeta, ettei kaavalla ole lisäkielteisiä vaikutuksia jäljellä olevaan niittyalueeseen.

Pieni osa lehtomaisesta sekametsästä (kuvio 9) saattaa kaavan myötä muuttua, sillä osa alueesta on osoitettu VK-1-alueeksi eli leikkipaikaksi. Lehtoalueen (kuvio 10) osalta kaavan vaikutukset ovat merkittävämpiä, koska suuri osa alueesta on osoitettu leikkipaikkatoiminnoille. Kaavamääräyksissä on kuitenkin täsmennetty, että leikkipaikan tulee olla luonteeltaan luonnonmukainen eikä perinteinen leikkipuisto, ja että muun muassa suuret puut tulee säilyttää.

Kaavan ei arvioida aiheuttavan vaikutuksia kuvioissa 11–14 esitetyille alueille, sillä nämä alueet säilyvät kaavassa ennallaan.

Lehtomainen metsikkö (kuvio 15) on osittain rakennettu luontoselvityksen laatimisen jälkeen, ja nykytilanteessa siitä arvioidaan olevan jäljellä alle 50 % alkuperäisestä alueesta. Kaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamista alueella, minkä vuoksi vaikutukset lehtomaiseen metsikköön arvioidaan melko merkittäviksi.

Luontoselvityksen kuviossa 16 esitetään rakennukset ja piha-alueet. Kaavan vaikutuksia piha-alueisiin on tässä vaiheessa vaikea arvioida, koska kaavassa osoitetut uudet rakennusalat ovat joustavia. Kaavamääräyksissä kuitenkin edellytetään, että alueen avoin ja puistomainen luonne säilytetään uudisrakentamisen ja uusien piha-alueiden toteuttamisen yhteydessä. Nykyisen A-talon sijaintipaikalle osoitetaan kaavassa liikennealue (kiertoliittymä), mikä tarkoittaa, että A-talo puretaan ja sen piha-alue muuttuu. Suurin osa A-talon lähiympäristöstä on kuitenkin osoitettu VP-2-alueeksi (puisto), mikä osaltaan turvaa alueen yleisilmeen säilymisen.

Flyetin tervaleppäkorpi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja sitä ympäröivät lähivirkistysalueet. Ulkoilureitti sijaitsee nykytilanteessa osittain luonnonsuojelualueella. Toteutuessaan yhtenäinen ranta-alueita seuraileva ulkoilureitti lisää todennäköisesti käyttäjien määrää. Selkeästi rajatulla ja opastetulla reitillä ulkoilu ei aiheuta todennäköisesti nykyistä suurempaa kuormitusta luonnonsuojelualueelle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisvaiheessa alueen maaperää joudutaan muokkaamaan. Ilmaan tai ilmastoon asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Björknäsin I luokan pohjavesialueen raja (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue) kulkee kaava-alueen poikki siten, että pohjoisin osa suunnittelualueesta lukeutuu pohjavesialueeseen. Kellarirakentaminen on kielletty alueen eteläisimmässä kortteleissa 574, joissa pohjaveden

arvioidaan olevan muutaman metrin etäisyydellä maanpinnasta, vaikka ne eivät sijoitukaan varsinaiselle pohjavesialueelle. Kaava-alueen keski- ja pohjoisosissa rinne- ja kellarirakentaminen on mahdollista, sillä maakerrosten paksuuden arvioidaan olevan riittävä.

Hulevesien käsittely

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava maisemasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys tontilla, reitit, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Jos tontilla sijaitsee asuinrakennuksia, esitetään myös leikkialue.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- alueita sekä alueita, jotka tulee päällystää sidotuilla pinnoitteilla niiden käyttötarkoituksen takia, kuten lastausalueet.

Meritulvat

Suunnittelualueen rannikkoalue sijaitsee meritulva-alueella. Suunnittelumääräyksissä vähimmäisrakennuskorkeudeksi on määritetty N2000 +2,6 metriä + aallonmurtajan varaus (rakennusmääräysten mukaan).

5.4.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuutoksella on vaikutuksia Raaseporin kaupungin julkisten palveluiden sijoittumiseen sekä jossakin määrin Tammisaaren asuntotarjontaan. Lisäksi kaava mahdollistaa monipuolisesti toimisto- ja lähipalveluita alueelle. Kaavassa esitetty asuinrakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinrakennuskantaa.

Kaava-alueen nykyisiin palveluihin kuuluvat ravintola sekä kaupungin virastot. Keskustan palveluihin on matkaa noin 2,5 km ja lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä. Ranta-alueet avautuvat yleiseen käyttöön. Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti sekä kevyen liikenteen yhteys ranta-alueelle. Reitti yhdistää Dragsvikin rannan (kaava-alueen) ja mahdollisen tulevan rantareitin Estholmenin kautta kohti keskustaa. Ranta-alueen virkistyskäytön kehittäminen parantaa paitsi lähialueen asukkaiden myös alueella työskentelevien virkistysmahdollisuuksia. Yliääkärinkadun paikoitusalueen eteläpuoleisen alueen muuttaminen lasten käyttöön sopivaksi leikkialueeksi parantaa lähialueen lapsiperheiden virkistysmahdollisuuksia.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

5.6. Nimiö

Kaava-alueelle muodostuu uusia katualueita. Katujen nimien taustalla ovat viittaukset alueen aikaisempaan toimintaan.

Uudet ehdotetut kadunnimet:

- Tammiharjun katu
- Tammiharjun kuja

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen 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

Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3837
linda.kaira(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari
Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus@raasepori.fi

RASEBORGS STAD
EKÅSEN

Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 11, kvarter 559 tomterna 2,4, 6-9, del av fastigheterna 1:2, 1:4 och 1:9 samt gatuområden och i stadsdel 8 gatuområde.

Med planen bildas:

Stadsdel 11, kvarter 570-573, park-, lekpark-, närrekreations-, naturskydds-, vatten-, bilplats- och gatuområden samt område för allmän parkering. Gatuområde i stadsdel 8.

RAASEPORIN KAUPUNKI
TAMMIHARJU

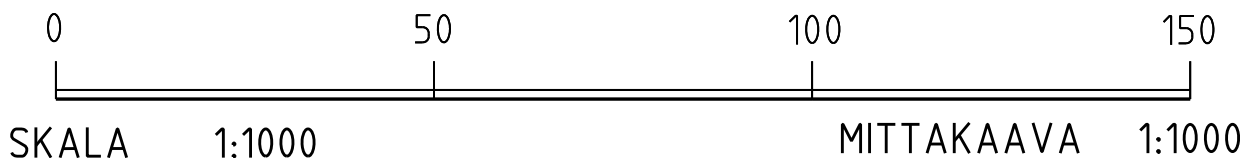
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

11. kaupunginosan korttelin 559 tontteja 2,4, 6-9, osa kiinteistöistä 1:2, 1:4 ja 1:9 sekä katualueita ja kaupunginosassa 8 katualue.

Kaavalla muodostuu:

11. kaupunginosassa korttelit 570-573, puisto-, leikkipuisto-, lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi-, autopaikka- ja katualueita sekä yleinen pysäköintialue. Katualue kaupunginosassa 8.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader där miljön/miljöns särdrag bevaras.

Nybyggnaders fasader bör utformas så att de ifråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektbeteckning ska skyddas/byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen/byggnader som är viktiga för stadsbilden.

Kvartersområde för allmänna byggnader. Högst en tredjedel av kvartersområdets våningsyta får användas som bostads-, affärs- och kontorslokaler.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård, där man får placera serviceboende.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

ALY

Y-1

YSA-1

KTY

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö/ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta.

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään yksi kolmasosa käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Park. Parkområdet ska utvecklas enligt skyddsbeteckningen (s-3) och det ska utformas en genomförande plan för området, med områdets planteringar, dagvattenområden och dagvattenfördröjning samt infiltrering, stråk, rekreatiomsområden och andra funktioner. Planen godkänns av stadens behöriga myndighet.



Puisto. Puistoalueesta tulee kehittää suojamerkin (s-3) mukainen alue ja alueelle tulee laatia toteutus suunnitelma, jossa esitetään alueen istutukset, hulevesi-alueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys, reitit, oleskelualueet ja muut toiminnot. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen viranomais.

Park.



Puisto.

Område för närrekreation. Ädelträ, klubbalar och almar ska bevaras i strandområdena. Den öppna utsikten mot havet ska bevaras. Det är förbjudet att bygga belysning på de leder för lätt trafik (pp och pp/h) som har anvisats på det området.



Lähivirkistysalue. Ranta-alueiden jalopuut, tervalepät ja jalavat tulee säilyttää. Näkymät merelle tulee säilyttää avoimina. Valaistuksen rakentaminen alueelle osoitetuille kevyen liikenteen väylille (pp ja pp/h) on kielletty.

Område för närrekreation. Naturskyddsområdets näromgivning ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



Lähivirkistysalue. Luonnonsuojelualueen lähiympäristö tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Lekpark, där det är tillåtet att placera en liten bollplan och en pulkbacke. Lekparken får inte beläggas med grus, asfalt eller annat hårt ytmateriäl. Träd ska planteras i parken. Det finns miljö- och landskapsvärden i området som ska beaktas i den mer detaljerade planeringen av området, genomförandet och skötseln. Parkområdet får inhägnas.



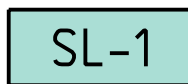
Leikkipuisto, jonne saa sijoittaa pienehköä pallokentän ja pulkkamäen. Leikkipuistoa ei saa päällystää soralla, asfaltilla tai muilla kovilla pintamateriaaleilla. Puistoon tulee istuttaa puita. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa. Puistoalueen saa aidata.

Område för allmän parkering.



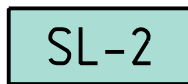
Yleinen pysäköintialue.

Naturskyddsområde.



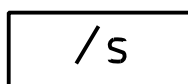
Luonnonsuojelualue.

Enligt 77 § i naturvårdslagen ett detta ett förekomstområde för särskilt skyddade arter. Förekomstområdet får inte förstöras eller försämrats. Rönning av sly är tillåten under vinterperioden. Andra åtgärder på området ska förhandlas med Tillstånds- och tillsynsverket i Nyland.

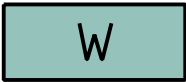
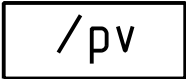
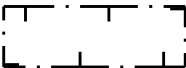


Luonnonsuojelulain 77§:n mukainen erityisesti suojellun lajin esiintymispaikka. Esiintymispaikkaa ei saa hävittää tai heikentää. Vesaikon raivaus talvikaudella on sallittua. Muista toimenpiteistä kohteellaan neuvoteltava Uudenmaan Lupa- ja valvontaviraston kanssa.

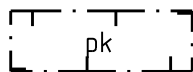
Område där miljön bevaras. Åtgärder inom området ska vara sådana att delområdets miljö och dess värdefulla särdrag bevaras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att nybyggnation anpassas till den närmaste omgivningen och till helhetsmiljön.



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että osa-alueen miljö ja sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät, uudisrakentamisen sopeuttamisessa lähiympäristöön ja ympäristön kokonaisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

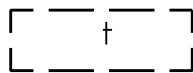
Vattenområde.		Vesialue.
Området är beläget helt eller delvis på grundvattenområde.		Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdelsgräns.		Kaupunginosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	11	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	570	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	2	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata.	EKÅSENS GATA	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Högst 300 m ² av den våningsyta som är tillåten på byggnadsytan får användas för social verksamhet och hälsovård.	y300	Rakennusala, jonka sallitusta kerrosalasta enintään 300 m ² saa käyttää sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.

Byggnadsyta där barndaghem får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



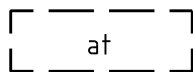
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning som tillåter byggande av ett högst 10 m² stort lusthus eller liknande konstruktion.



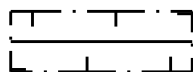
Sijainniltaan ohjeellinen kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m² suuruisen huvimajan tai vastaavan rakennelman rakentamisen.

Riktgivande byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras.



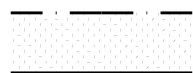
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.

Linje som anger takåsens riktning.



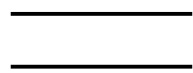
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



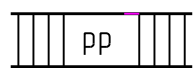
Katu.

Riktgivande friluftsled.
Det är förbjudet att bygga belysning på friluftsleden.



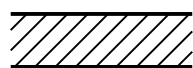
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Valaistuksen rakentaminen ulkoreitille on kielletty.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



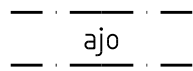
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gårdsgata.



Pihakatu.

Körförbindelse.



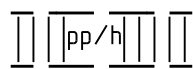
Ajoyhteys.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



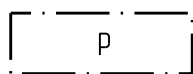
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



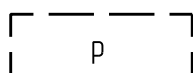
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Parkeringsplats.



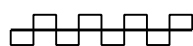
Pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



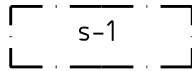
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

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



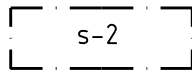
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av område som ska skyddas. Tak som ansluter till f.d. mentalsjukhusets rastgårdar.



Suojeltava alueen osa. Katos, joka liittyy ent. mielisairaalan kävelypihoihin.

Del av område som ska skyddas. Martti Peitsos granitskulptur.



Suojeltava alueen osa. Martti Peitsos graniittiveistos.

Del av område som ska skyddas. Området ska skötas som ett öppet parkliknande område i enlighet med dess historiska karaktär



Suojeltava alueen osa. Aluetta tulee hoitaa avoimena puistomaisena alueena sen historiallisen luonteen mukaisesti.

Skyddad byggnad. Byggnaden är av väsentlig betydelse för bevarandet av RKY-områdets historiska och arkitektoniska helhetsvärden. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden samt ändringar av användningsändamål ska göras så att byggnadens arkitektoniska och byggnadshistoriska värden bevaras. Vid reparationer ska man sträva efter att bevara de ursprungliga byggnadsdelarna och konstruktionerna. Siffran inom parentes hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekten i planbeskrivningen. Vinds- eller källarutrymmen får inredas för byggnadens huvudsakliga användningsändamål, om tillräckligt stora fönster redan finns eller om sådana kan anordnas på ett naturligt sätt i en gavel, annan fasadyta eller itaket. Fönster som tas upp itaket ska vara vertikala och anpassas till byggnadens arkitektur.



Suojeltava rakennus. Rakennuksella on RKY-alueen historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutoksen tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennushistorialliset arvot säilyvät. Korjauksissa tulee pyrkiä alkuperäisten rakennusosien ja rakenteiden säilyttämiseen. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin. Rakennusten ullakko- tai kellaritiloihin voidaan sisustaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, mikäli riittävän kokoisia ikkunoita on olemassa ennestään, tai niitä voidaan järjestää luonnollisella tavalla olemassa olevaan päättyyn, muuhun julkisivupintaan tai vesikattoon. Vesikattoon puhkaistujen ikkunoiden tulee olla pystysuorat ja ne tulee sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala saa olla 1/20 huonealasta asuin- ja työhuoneissa, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan luonteen ja sen historiallisen kaupunkikuvan säilymistä. Uusia kattoikkunoita voidaan lisätä suojeltuihin rakennuksiin vain, mikäli muutos ei vähennä suojellun rakennuksen arkkitehtonista arvoa. Kaikkiin suojeltuihin rakennuksiin kattoikkunoiden lisääminen ei välttämättä ole mahdollista. Suojeltuja rakennuksia ja niiden miljöötä koskevista toimenpiteistä tulee kuulla museota. Mikäli olemassa oleva suojelurakennus tuhoutuu, saa samalle rakennuspaikalle uudelleenrakentaa tuhoutuneen rakennuksen näköinen ja kokoinen uusi rakennus.

Det minsta fönsterarealet i vindsrum får vara 1/20 av rummets golvyta i bostads- och arbetsrum, om åtgärden främjar bevarandet av stadsdelens karaktär och dess historiska stadsbild. Nya takfönster får läggas till i skyddade byggnader endast om ändringen inte minskar byggnadens arkitektoniska värde. Det är inte nödvändigtvis möjligt att tillföra takfönster i alla skyddade byggnader. Museimyndigheten ska höras om åtgärder som berör skyddade byggnader och deras miljö. Om en skyddad byggnad förstörs får en ny byggnad som motsvarar den förstörda byggnadens utseende och storlek uppföras på samma byggsplats.

Träd som ska skyddas.



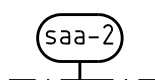
Suojeltava puu.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Koncentration av skadligt ämne ska undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmånen ska saneras enligt behov.



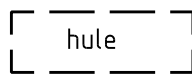
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tarkastaa ennen kaivutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Markområde som ska saneras/istandsättas. Ifall markanvändningen på tvätteriets område förändras, ska jordmånens skadliga ämnen undersökas och jordmånen ska saneras vid behov innan byggande inleds.



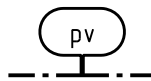
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu, tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Riktgivande del av område, som är avsett för fördröjning och infiltrering av dagvatten. Områdets växtlighet och terrängformer ska bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.



Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen. Alueen kasvillisuus ja maastonmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



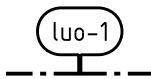
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 10 m² stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskunta-tekniestähuoltoja palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 10 m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Värdefullt lundområde med tanke på naturens mångfald.



Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas lehtoalue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Allmänt:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Dragsvik kaserner (RKY-2009). Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Byggnadernas fasader bör vara rappade eller tegelbyggda i enhetlig färgsättning med de befintliga byggnaderna på området. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Byggnaderna på andra områden förutom KTY-områden ska ha åstak.

Museimyndighet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Byggande av nya källarvåningar är förbjudna i kvarter 570, 571, 572 och 573.

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

Kvartersområden och tomter kan vid behov avgränsas med växtlighet (häckar och planteringar), men planteringarna får inte vara alltför skymmande eller höga, och den växtlighet som används ska till sin art vara lämplig för det historiska garnisons- och sjukhusområdets karaktär. Barrväxthäckar, som till exempel gran- och tujahäckar, är förbjudna.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader (med grundstomme) bör vara minst +2,6 m (+ vågreservation, N2000-höjdsystem).

Förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet ska utredas innan byggande, dikning eller grävarbeten inleds. Eventuella sulfatjordar ska hanteras så att de inte orsakar försurning av miljön.

I kvarter 573 är det förbjudet att bygga underjordiska utrymmen.

Gårdarna:

I bygglovsskedet ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen presenteras planteringar, dagvattenområden och fördröjning samt infiltrering av dagvatten på tomten, leder, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner. Då tomten utnyttjas för bostäder, presenteras även område för lek.

De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området med undantag för motorfordonens körområden samt områden som kräver hårdgjorda ytor på grund av dess användningsändamål, såsom utrymmen för lastning.

Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd som blir stora (>9m), ett nytt träd för varje träd som fälls. Detta gäller inte för kvarter 570.

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämrade förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Dimensionering av bilplatser:

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

Bostäder:	1 bp/85 mV-vy, minst 1 bp/bostad 1 bp/170 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Serviceboende:	1 bp/100 mV-vy 1 bp/200 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Affärsutrymmen:	1 bp/50 mV-vy 1 bp/100 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Kontor och ämbetsutrymmen:	1 bp/70 m ² -vy 1 bp/140 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Offentliga och privata serviceutrymmen:	1 bp/90 m ² -vy 1 bp/180 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning
Småindustri- och lagerutrymmen, tvätteritrymmen:	1 bp/200 m ² -vy 1 bp/300 m ² -vy i byggnad med sr-beteckning

Parkeringsområdena ska delas in i områden med högst fem bilplatser, med träd- och/eller buskplanteringar

Området är delvis grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt:

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner är förbjudna i hela området. Energibrunnar är förbjudna närmare än 500 meter från vattentag.

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrats eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Byggnad av energibrunnar på grundvattenområde kräver tillstånd enligt vattenlag.

Dagvattnet skall i första hand infiltreras och fördröjas på kvartersområdena. Det dagvatten som inte kan infiltreras på kvartersområdena ska ledas till hule-områden eller dagvattenavlopp.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Yleistä:

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Dragsvikin kasarmi (RKY-2009). Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, väriyksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusten julkisivut tulee olla rapattua tai tiiltä ja värimaailmaan tulee olla yhtenäistä alueen olemassa olevien rakennusten kanssa. Näkyvät elementtien liitokset eivät ole sallittuja. Muilla kuin KTY-alueilla sijaitsevilla rakennuksilla tulee olla harjakatto.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Uusien kellareiden rakentaminen on kiellettyä kortteleissa 570, 571, 572 ja 573.

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

Korttelialueita ja tontteja voidaan tarvittaessa rajata kasvillisuudella (pensasaidat ja istutukset), istutukset eivät kuitenkaan saa olla kovin peittäviä tai korkeita ja käytettävän kasvillisuuden tulee lajistoltaan soveltua historialliseen varuskunta- ja sairaala-alueen luonteeseen. Havuaidat kuten esim. kuusi- ja tuja-aidat ovat kiellettyjä.

Vähimmäisrakennuskorkeus uudisrakennuksille (perustuksineen) tulee olla vähintään +2,6 m. (+ aaltovaraus, N2000-korkeusjärjestelmä).

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen kaava-alueella on selvítettävä ennen rakentamisen, ojitamisen tai kaivamisen aloittamista. Mahdolliset sulfaattimaat tulee käsitellä siten, etteivät ne aiheuta ympäristön happamoitumista.

Maanalaisten tilojen rakentaminen korttelissa 573 on kiellettyä

Pihat:

Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava pihasuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään istutukset, hulevesialueet ja hulevesien viivytys sekä imeytys tontilla, reitit, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Jos tontilla sijaitsee asuinrakennuksia, esitetään myös leikkialue.

Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- alueita sekä alueita, jotka tulee päällystää sidotuilla pinnoitteilla niiden käyttötarkoituksen takia, kuten lastausalueet.

Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla suureksi (>9 m) puu jokaista kaadettua puuta kohden.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettävällä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa.

Autopaikkojen mitoitus:

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliö-metreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

Asunnot:	1 ap/85 k-m ² , vähintään 1 ap/asunto
	1 ap/170 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Palveluasuminen:	1 ap/100 k-m ²
	1 ap/200 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Liiketilat:	1 ap/50 k-m ²
	1 ap/100 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Toimisto- ja virastotilat:	
	1 ap/70 k-m ²
	1 ap/140 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Yleiset ja yksityiset palvelutilat:	
	1 ap/90 m ² kerrosalaa
	1 ap/180 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus
Pienteollisuus- ja varastotilat, pesutilat:	
	1 ap/200 m ² kerrosalaa
	1 ap/300 k-m ² sr-merkinnällä osoitettu rakennus

Pysäköintialueet on jäsennöitävä enintään viiden autopaikan alueisiin, puu- ja/tai pensasistutuksin.

Alue sijaitsee osittain pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella:

Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä koko alueella. Energiakaivot ovat kiellettyjä lähempänä kuin 500 metrin päässä vedenottamosta.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallinta-suunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän taimuun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Energiakaivojen rakentaminen pohjavesialueella edellyttää vesilain mukaista lupaa.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää korttelialueilla. Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää korttelialueilla tulee johdattaa hule-alueille tai hulevesiviemäriin.

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				
PLANLN, förslag III / KAAVLTK, ehdotus III		19-24	27.5.2026	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		17-23	10.2-11.3.2023	
PLANLN, förslag II / KAAVLTK, ehdotus II		17-23	30.8.2023	
STDS / KH remittering / palautettu		31-20	7.12.2020 §432	
STDS / KH bordlades / jätettiin pöydälle		31-20	9.11.2020 §391	
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		31-20	28.10.2020 §140	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		23-20	3.8-1.9.2020	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		23-20	27.5.2020 §75	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		29-18	17.9-17.10.2018	
PLANLN, utkast/ KAAVLTK, luonnos		23-18	22.8.2018 §109	
 RASEBORG RAASEPORI		EKÅSEN FÖRSLAG TAMMIHARJU EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 22.5.2026	
Beredare/Valmistelija JB, LK	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt TS		RBG/1332/10.02.03.01/2019	7710	19 - 24