



ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavan nimi

YSTADSGÅRDEN

Kaavanumero

7815 / RBG/782/10.02.03.01/2022Koskee
kaavakarttaa**PIIRROS NRO 1-25**Dokumentin
tyyppi**Asemakaavan ehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	kiinteistö 710–403–1–9 korttelissa 46 a, tonttinumero 1 sekä katualue.
Kaavalla muodostuu	ALY/s- alue kaupunginosassa 4, korttelissa 297, puisto, yleinen pysäköintialue sekä katualue.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 14.10.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 28.9.2022 § 132 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 25.10.2023 § 176 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 25.9.2024 § 176 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.202x § xx Kaupunginhallitus xx.xx.202x § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.202x § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 ha ja alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa korttelissa 46 a, Raaseporintien, Larssonintien, Latokartanonkadun ja Fleminginkadun välissä. Kaavamuutos koskee kiinteistöä 710-403-1-9. (Lisäksi suunnitelma sisältää katuosuudet Larssonintien ja Latokartanonkadun Ystadsgårdenin ympärillä (710-4-9901-0).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alueen sijainti (sininen viiva) ja lähivaikutusalue (punainen ympyrä).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ystadsgården.

Asemakaavamuutos on mukana Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toimisto-, hallinto- ja asuinrakennusten rakentaminen alueelle. Olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäröivällä ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksella selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarvetta.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaavamuutos	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Kaavan käynnistäminen ja vireilletulo.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.4	Kaavan vaikutukset.....	20
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24
7	YHTEYSTIEDOT	24

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Asemakaavan seurantalomake

Liite 2: Asemakaavakartta ja -määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asiakirjoja ja taustaselvityksiä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vastineet lausunnoille ja mielipiteille 13.9.2024
- Vastineet lausunnoille ja huomautuksille 14.2.2025



Lähdemateriaaleja

- Yrkeshögskolan Novia 2022. *Konditionsgranskning Ystadsgården*.
(Rakennus- ja kunnallistekniikan oppilaat, Raasepori)
- Geologian tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. *Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B*
- Maamittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raaseporin karttapalvelu (karta.raseborg.fi)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki, (MRL), 132/1999.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>. Noudettu 13.10.2023
- Maankäyttö- ja rakennusasetus, (MRA), 895/1999.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>. Noudettu 13.10.2023



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuuotukseen teki Raaseporin kaupunki, kaupunginvaltuuston hyväksymän vuoden 2022 kaavoitusohjelman mukaisesti.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.9.2022 § 132.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.10.2022
- Idealuonnos on ollut esillä 17.10 – 31.10.2022. Idealuonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.
- Alkuvaiheessa järjestettiin 26.10.2022 sisäinen Kaavatori, jossa esiteltiin kaavoitushanke ja kaupungin organisaation kollegat saivat esittää mielipiteitä ja näkemyksiä.
- Kaavaluonnos asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 13.11–12.12.2023. Kaavaluonnoksesta annettiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide.
- Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaava on tarkoitus toimittaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2024/2025 aikana.

Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:
<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaavamuutos

Kaava sisältää asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueen (ALY), puistoalueen (VP) ja julkisen pysäköintialueen (LP). Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 hehtaaria. Asuinrakentamisen rakennusoikeus on yhteensä noin 985 k-m².

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön sekä liike-, toimisto- ja julkisiin tiloihin. Olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäröivällä ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksella selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarvetta.

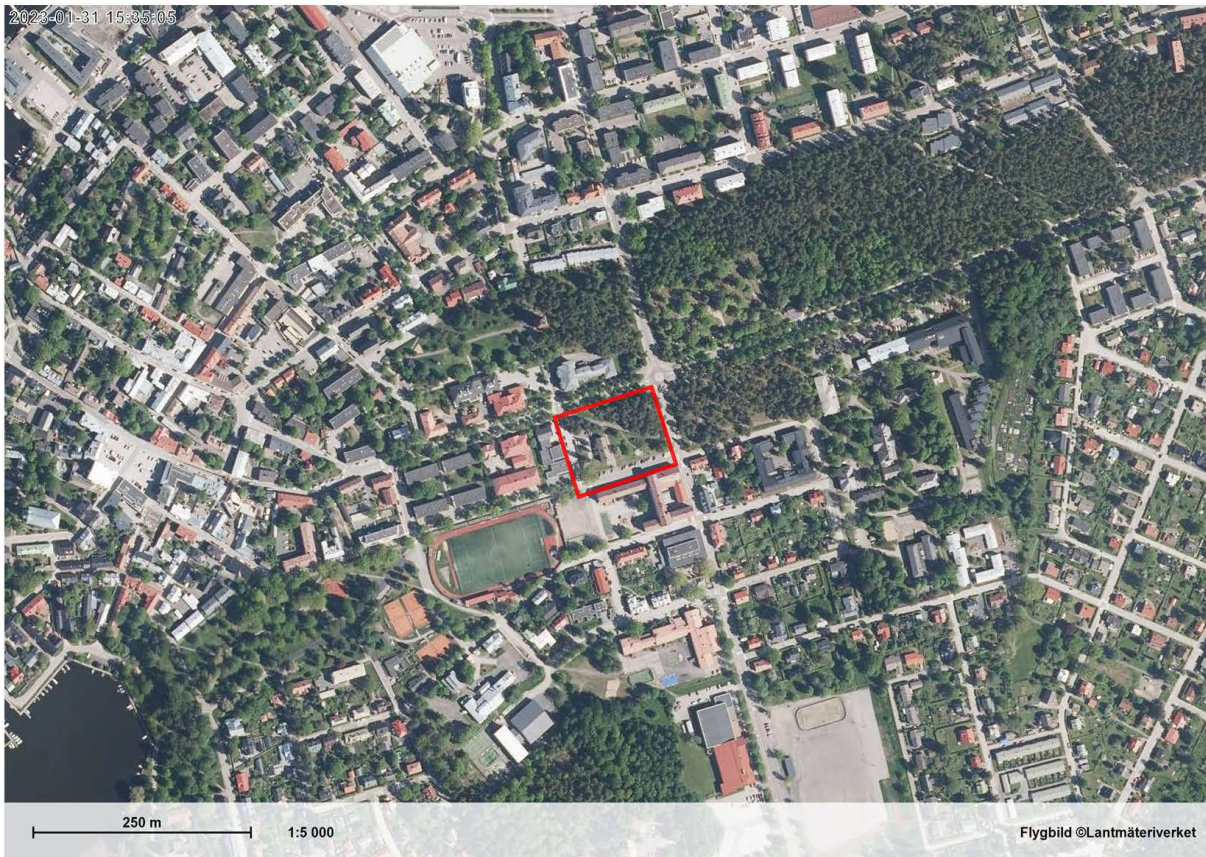
Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa uusi rakennus olemassa olevan Ystadsgårdenin viereen. Asukkaiden näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisiä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Suunnitelman toteuttamiseksi uusia katuja ei tarvitse rakentaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta (punainen viiva). Taustakartta: Maanmittauslaitos.

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu luonnosvaiheessa nykyinen kiinteistörekisterin mukainen tontti: 710–403–1–9. Lisäksi kaavaan kuuluvat kadut Larssonintie ja Latokartanonkatu, 710–4–9901–0, siltä osin kuin ne rajoittuvat Ystadsgårdeniin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,03 ha.

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Seminarieskolanin, seurakuntatalon ja Raaseporintien vieressä. Alue rajoittuu pohjoisessa Raaseporintiehen ja lännessä Larssonintiehen ja seurakuntataloon. Etelässä alue rajoittuu Latokartanonkatuun ja Seminarieskolanin koulualueeseen. Idässä alue rajoittuu Fleminginkatuun, joka puolestaan rajoittuu puistotonttiin tien toisella puolella.

Lähiympäristössä on erilaisia julkisia toimijoita, kuten kouluja (Seminarieskolan, Ekenäs högstadieskola, Yrkeshögskolan Novia), hyvinvointipalveluja (Blomsterhemmet,

Raseborgsvägen 5), urheilukenttiä (Tammisaaren keskuskenttä, markkinakenttä, uimahalli, palloiluhalli) sekä kirjasto kokoustiloineen (Snåresalen, seurakuntatalo). Ystadsgården sijaitsee kaiken tämän toiminnan keskellä.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luoteisosa on rakennettua ympäristöä ja rakennusten lähiympäristö on käsitelty piha-alueina. Kaava-alue on osittain tasoitettua ja nurmipeitettyä aluetta. Loput kaava-alueesta on puistoaluetta.

Kaava-alue on osa Salpausselkäharjannetta ja kuivaa hieta-aluetta, jonka pääpuulaji on mänty. Puukanta koostuu pääasiassa vanhoista männyistä. Yksittäisiä mäntyjä löytyy myös rakennuksen piha-alueelta. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, mutta kulttuuriympäristöarvoja on.

Punatammi Larssonintien/Latokartanonkadun kulmassa on säilytetty. Suihkulähteen vieressä on tammi, joka on istutettu kolmannen suomalais-ruotsalaisen rauhankonferenssin yhteydessä 6.5.1984.



Kuva 3. Suihkulähde ja marmoripatsas.



Kuva 4. Säilytetty punatammi.

Alueen eteläosassa on Matti Hauptin (1912–1999), vuonna 1953 tekemä, marmorinen suihkulähde. Marmoripatsas on nimeltään Arthur ja Rulle. Suihkulähde ja marmoripatsas kunnostettiin vuonna 2019 erään yhdistyksen aloitteesta.



Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemarakenne koostuu puistoalueesta, joka ulottuu Ystadsgårdenista itään kohti Seminaaripuistoa ja pohjoiseen harjua pitkin.

Kaava-alueen puisto on nimeltään "Ystadsskvären". Kaava-alueen pohjoisnurkka koostuu puistometsästä, jossa on korkeita mäntyjä ja alppiruusupensaita.



Kuva 5. Ystadsgården luoteesta nähden.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselän I -harjamuodostelmalla. Kallioperä koostuu pääasiassa graniittista. Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena.

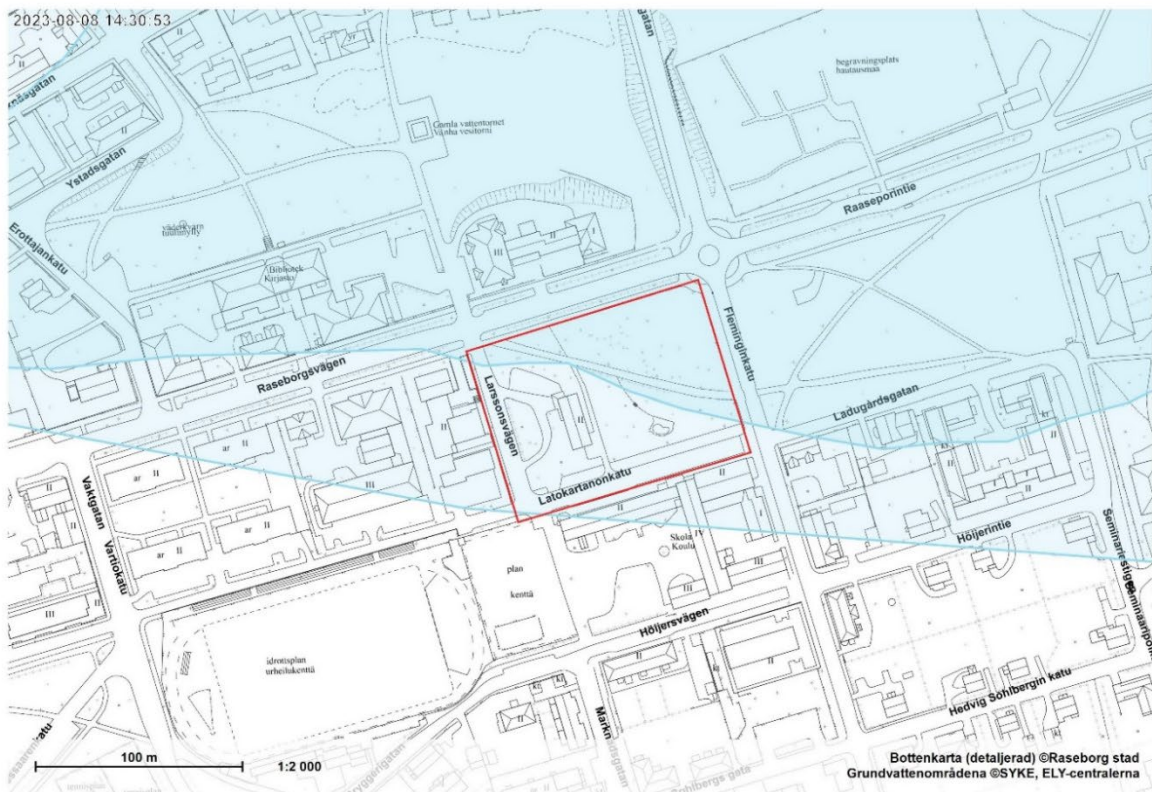
Karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi) mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kaava-alueella pieni. Maaperä kaava-alueella koostuu pääasiassa hiekasta.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnonympäristö koostuu puistometsistä, joita ympäröivät komeat männyt ja alppiruusupensaat. Kaava-alueen pinta koostuu pääosin nurmikosta, jonka läpi kulkee sorapäällysteinen puistopolku. Polku on n. 2,5 metriä leveä ja 115 metriä pitkä. Ympäristötarkastajan mukaan kaavoitusalueella ei ole sellaisia luonnonarvoja, jotka vaatisivat luontoselvitystä.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Geologian tutkimuskeskuksen vuonna 2018 tekemän tutkimuksen mukaan pohjavettä suojaavan maakerroksen paksuus Tammisaaren keskustassa on noin 1–10 metriä. Virtaus-suunta on länteen pääesiintymän suuntaan. Vedenotto sijaitsee 3 kilometrin etäisyydellä.



Kuva 6. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2023). Tummempi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Todellinen alue, jossa pohjavesi muodostuu. Vaaleansininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue. Punainen viiva: Kaava-alue.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on julkista toimintaa, kuten kouluja, hoitoyksiköjä, seurakuntakoteja jne. Idässä kaava-aluetta ympäröivät viheralueet.

Ystadsgården sijaitsee rinnetontilla, jonka lähiympäristö koostuu pohjoisessa olevasta harjusta ja etelässä entisestä peltoalueesta, nykyään asuinalueesta ja julkisesta toiminnasta.

Kaupunkikuva

Alueella sijaitsee rakennus "Ystadsgården" joka rakennettiin vuosina 1948–1949 terveysrakennukseksi. Ystadsgårdenin on suunnitellut arkkitehti Anna-Liisa Stigell (1899–1975). Ystadsgården nimettiin Tammisaaren ystäväkaupungin mukaan Ruotsissa, joka lahjoitusten kautta osallistui Ystadsgårdenin rakentamiseen sodan jälkeen. Ystadsgårdeniin perustettiin äitiys- ja lastenneuvola, jonka toiminta jatkui rakennuksessa vuoteen 2022.

Kaava-alueella ei ole asumista, sillä ainoa olemassa oleva rakennus on toiminut äitiys- ja lastenneuvolana. Ystadsgården on tällä hetkellä vuokrattu koulun toimintaan.



Kuva 7. Ystadsgårdenin koilliskulma.





Kuva 8. Ystadsgården Latokartanonkadulta katsottuna.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee neljän (4) tien välissä, jotka kaikki ovat suhteellisen vilkkaita. Raaseporintie pohjoisessa toimii pääkatuna ja sisäänkäyntinä Tammisaaren keskustaan. Idässä Raaseporintien ylittää Fleminginkatu ja tätä tietä pitkin kulkee liikenne kouluihin sekä uimahalliin ja pallohalliin.

Läntinen Larssonintie on yksisuuntainen Raaseporintieltä ja sen varteen on sijoitettu katupysäköintiä seurakuntakeskuksen ja muiden toimijoiden vierailijoille. Larssonintie ja Latokartanontie ovat molemmat katuja, joita pitkin mm. koulubussit kulkevat Seminariskolaniin, ja nämä tieosuudet voivat olla ruuhkaisia ja tuntua ahtailta aamuisin ennen koulupäivän alkua ja iltapäivisin koulupäivän päätyttyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston karttapalvelun mukaan kaavoitusalueella ei ole muinaisjäännöksiä tai suojeltuja rakennuksia.

Tekninen huolto

Ystadsgårdenin kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Hulevedet voidaan johtaa myös olemassa oleviin yhteyksiin tontin lounaiskulmassa.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa kokonaisuudessaan Raaseporin kaupunki.



3.2 Suunnittelutilanne

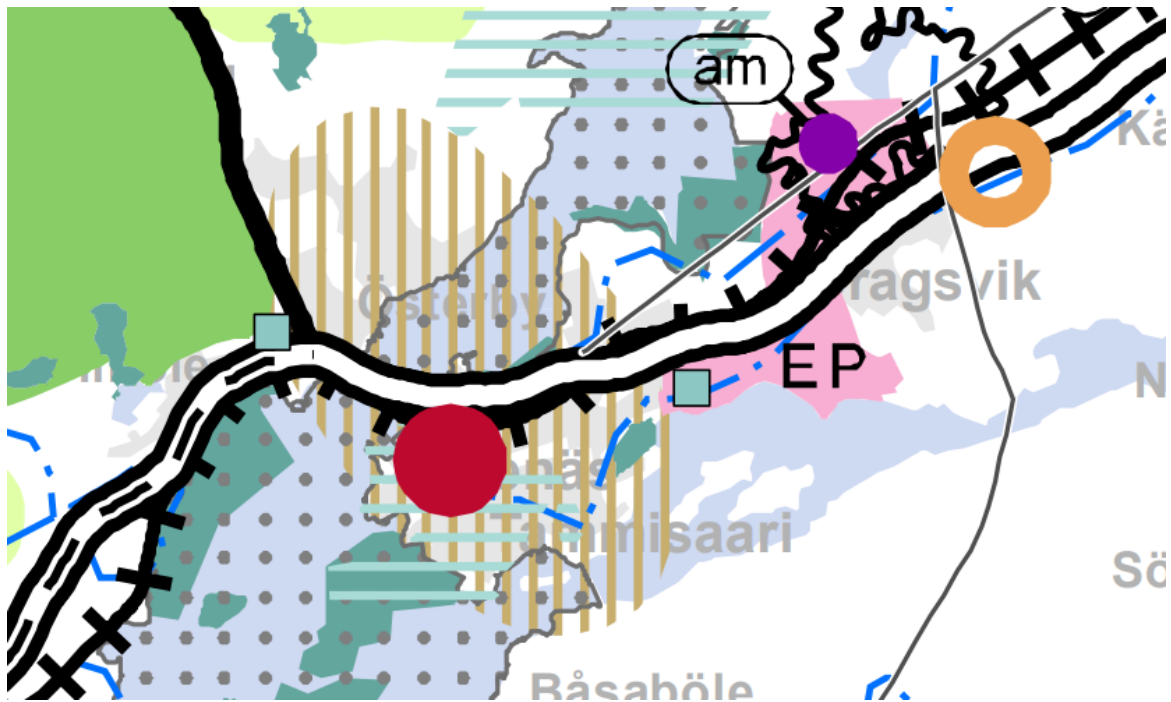
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaava-aluetta ei varsinaisesti olla luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) kun taas kaava-aluetta ympäröivä alue on RKY-aluetta. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

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

Maakuntakaava



Kuva 9. Ote Uusimaakaava 2050:sta.



Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty seuraavasti:

- keskustoimintojen alue
- taajamatoimintojen kehitysvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maisema-arvojen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue

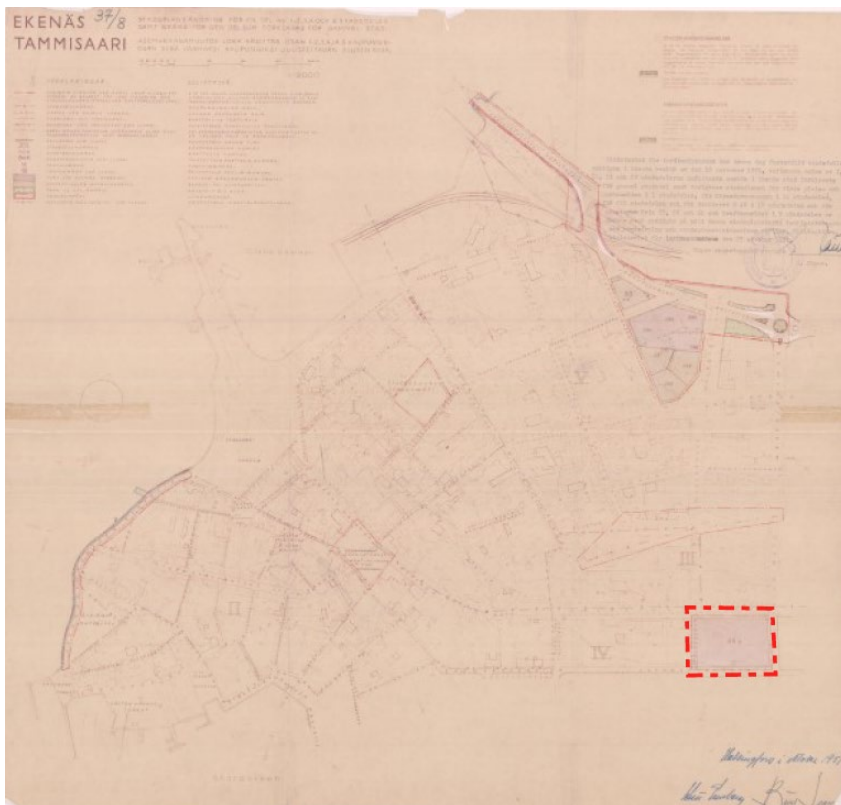
Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset kaavamääräykset.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, jolla on oikeusvaikutuksia. Alueelle on laadittu 8.12.1980 päivätty osayleiskaava (Tammisaaren seutukaava), jolla ei ole oikeusvaikutusta.

Asemakaava

Nykyinen alueen kaava (37/8) on vahvistettu 27.10.1952. Alue on kaavassa määritelty *yleisen rakennusten tontiksi*. Larssonintien varrella oleva pieni katuosa on määritelty tieksi nykyisessä kaavassa (3–1) vuodelta 1913.



Kuva 10. Ote lainvoimaisesta asemakaavasta. (37/8). Asemakaavamuuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.



Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan päätavoitteena on selvittää Ystadsgårdenin asuin-, toimisto- ja hallintokäyttömahdollisuuksia sekä viereisen uudisrakentamisen mahdollisuuksia. Ystadsgården on toiminut äitiys- ja lastenneuvolana, mutta toiminta on siirtynyt muihin tiloihin vuonna 2022. Asemakaavaa on muutettava, jotta Ystadsgårdenin käyttötarkoitusta voidaan kehittää. Keskustassa on myös tarvetta uusille asuinnoille.

Alueen olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäristöllä on merkittäviä arvoja, jotka tulee säilyttää. Kaavamuutoksen myötä selvitetään myös Ystadsgårdenin päärakennuksen suojelemisen tarve. Asukkaiden näkökulmasta kaavan tarkoituksena on luoda viihtyisä, elävä ja hyvä elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään kysymyksiä, jotka koskevat muun muassa rakennussuojelua, liikennettä, kaupunkikuvaa, mutta myös hankkeen välillisiä vaikutuksia lähialueen elinkeinoelämän kehittämiseen. Tavoitteena on varmistaa korkeatasoinen rakentaminen ja asettaa vaatimukset rakennuksen sopeuttamiselle rakennettuun kulttuuriympäristöön.

4.2 Kaavan käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki, kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti (21.2.2022 § 6). Ohjelmassa hanke on nimeltään YSTADSGÅRDEN.

Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:in 28.9.2022 § 132. Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.10.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin Energia

Muut toimijat

- Raaseporin seurakuntayhtymä
- Raaseporin luonto ry
- Raaseporin yrittäjät ry
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

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

Suunnitelman vireillepanosta, osallistumis- ja arviointiohjelmasta sekä mahdollisuudesta vaikuttaa suunnitteluun on tiedotettu paikallislehdissä (14.10.2022 Västra Nyland ruotsiksi ja 13.10.2022 Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä Raaseporissa. Kaupungin nettisivut (www.raseborg.fi).

Osallistumis- ja arviointiohjelma on lähetetty kaupungin tuntemille maanomistajien sidosryhmille ja asetettu nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikössä osoitteessa Raaseborgsvägen 37, 10650 Tammisaari, sekä kaupungin verkkosivuilla koko suunnittelun



ajan. Työn aikana järjestetään tarvittaessa myös erilliset neuvottelut asukkaiden, maanomistajien ja muiden sidosryhmien kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on saavutettu, sillä kaavamuutoksen idealuonnos on ollut nähtävillä 17.10 – 31.10.2022 kaupungin verkkosivuilla ja kaavoitusyksikössä. Kaava-aineiston nähtävillä oloaikana sidosryhmillä ja asukkailla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä idealuonnoksesta.

Asemakaavan muutoksen luonnos asetettiin nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin kaavoitusyksikössä ja kaupungin verkkosivuilla ajalla 13.11.–12.12.2023. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja asukkailla oli mahdollisuus esittää luonnoksesta kirjallinen mielipide.

Kaavaehdotus päätettiin asettaa nähtäville kaavoituslautakunnan toimesta 25.9.2024 § 176 mukaisesti, vähintään 30 päivän ajaksi, MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin verkkosivuilla ajanjaksolla 7.10 – 8.11.2024. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja asukkailla oli mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus ehdotuksesta.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asianomaisille viranomaisille on tiedotettu suunnitelman vireillepanosta osallistumis- ja arviointiohjelman kautta. Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettujen viranomaisten välisiä neuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

Valmistelun aikana kaupunki on järjestänyt sisäisiä työkokouksia, mukaan lukien kaavatorin, jossa idealuonnoksesta keskusteltiin kaupungin eri toimialojen kesken.

Sekä kaavaluonnoksen että -ehdotuksen nähtävillä oloajan yhteydessä pyydetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 28 §:n mukaisia lausuntoja asianomaisilta viranomaisilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, sekä turvata ja säilyttää alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennus- ja puistoympäristöä.

Tavoitteet määritellään kaavaprosessin aikana. Tarvittaessa järjestetään yksi tai useampi kaavakokous, jossa kaupungin viranomaisia kuullaan ja maanomistajan toiveita

rakentamisesta, rakennuksen suojelusta, parkkipaikasta ja puistoalueesta selvitetään tarkemmin. Kaavaehdotus ja kaavaesitys esitetään julkisesti, jolloin myös kaupungin asukkailla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus kommentoida kaavaratkaisua.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on määritelty maakuntakaavassa seuraavasti:

- keskustoimintojen alue
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
- Pohjavesialue

Tämä tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue kuuluu yhteiskunnan vesihuollon kannalta tärkeään pohjavesialueeseen ja pohjaveden suojeluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on luoda viihtyisä, elinvoimainen ja laadukas elinympäristö sekä kehittää paikallisten palvelujen mahdollisuuksia alueella.

Muut tavoitteet

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnoksesta annettiin yksi mielipide. Lausuntoja saatiin 10 kappaletta. Yhteenvedo lausunnoista ja vastauksista lausuntoihin löytyvät kaava-asiakirjojen liitteistä.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 10 lausuntoa. Yhteenvedo viranomaisten lausunnoista ja niiden vastineista löytyy kaava-asiakirjojen liitteistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan kautta kaava-aluetta päivitetään mahdollistamaan alueella asuminen ja/tai vaihteleva toiminta, mikä puolestaan lisää mahdollisuuksia palveluiden kehittämiseen. Tontti on jaettu asemakaavan mukaan *puisto- ja lähialueeksi asuin-, liike- ja toimistorakennuksille*



sekä julkisille rakennuksille. Tämä mahdollistaa alueen käytön myös jatkossa, puistoaluetta heikentämättä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialue (ALY) sisältää rakennetun Ystadsgårdenin ja sen viereen esitetyn uudisrakentamisen. Alueella olevalle "Ystadsgården" -rakennukselle on asetettu suojelumääräykset asemakaavassa. Tontin pinta-ala on noin 0,213 hehtaaria.

Kaava-alueen itäosassa VP- merkitty puisto on myös merkitty suojelutunnuksella /s. Pinta-ala noin 0,5 hehtaaria.

Larssonintie osoitetaan kokonaisuudessaan katualueeksi. Larssonintien ja Latokartanonkadun katualueen pinta-ala on noin 0,254 hehtaaria. Latokartanonkatua pitkin kulkeva osio on jo toteutettu vinopysäköintinä ja se sisällytetään asemakaavaan pysäköintialueeksi. Pinta-ala noin 0,05 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

Kiinteistön koko pinta-ala on 2127 m² ja se on kokonaisuudessaan osoitettu *asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten rakennusten korttelialueeksi* (ALY). Uudella asemakaavalla kaavoitusalueelle osoitetaan yhteensä 985 k-m² rakennusoikeutta, joka jakautuu kahteen rakennukseen: Ystadsgårdenin enintään 2 kerrokseen + kellari (640 k-m²) ja uuteen rakennukseen, jossa on enintään 2 kerrosta (enintään 345 k-m²). Kaavassa ei sallita kellareita uudessa rakennuksessa.

5.1.2 Palvelut

Lähimmät ruokakaupat ovat 500 m -1 km etäisyydellä kaava-alueesta. Etäisyys keskustan palveluihin on 500 metrin säteellä. Kaava-alueen läheisyydessä on ruotsinkielisiä päiväkoteja ja peruskouluja (ala-, yläaste ja lukio) sekä suomenkielinen päiväkotia ja peruskoulu (ala-aste ja lukio). Alueen liikennejärjestelyt eivät muutu eikä kaavamuutos aiheuta liikennemuutostarvetta.

Pysäköintipaikkojen tarve ei kasva, vaikka rakennusten käyttötarkoitus muuttuu, koska aiemmin tontilla oli pysäköintialue myös äitiys- ja lastenneuvolalle. Lähialueen vaatima pysäköinti voidaan järjestää kokonaisuudessaan tontilla.

Ympäröivien yritysten pysäköintipaikkojen tarve on huomioitu kaavamuutoksessa. Latokartanonkadun yleinen pysäköintialue (LP) säilytetään kaavassa, kun taas Larssonintie määritellään yleiseksi katualueeksi. Tämä tekee kaavasta joustavamman katualueen toteuttamiseksi tarpeen mukaan.

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen sekä päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa pysäköintistandardi on todettu seuraavasti:



Pysäköintipaikkojen enimmäismäärä: ALY-korttelialueet: 1 autopaikka (ap) /120 k-m²
Mitoitus 1 ap / 120 k-m² antaa kaavoitusalueelle 8 autopaikkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatuun vaikuttavat tavoitteet (arkkitehtuuri, terveys, turvallisuus, hyvinvointi sekä luonnon- ja kulttuuriarvot) saavutetaan. Uudisrakentamista varten annetaan kaavoitusmääräykset Ystadsgårdenin ympäristön kaupunkikuvan turvaamiseksi.

Uudisrakennus täydentää rakennettua ympäristöä ja mukautuu vanhaan kaupunkiympäristöön. Asemakaava-alueen merkittävän sijainnin takia, "porttina" Tammisaaren keskustaan, uudisrakentamista ohjataan suhteellisen tarkasti kaavaehdotuksen mukaan.

Uusi rivitalo sopeutuu värimaailmaltaan ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön. Ystadsgårdenin säilyttäminen ja uuden rakennuksen sijainti sen vieressä luo luonnollisen siirtymäelementin vanhan ja uuden rakennuksen välille. Kaavamääräysten mukaan uusi rakennus on mukautettava huolellisesti rakennettuun ympäristöön. Pihaa ja pysäköintialueita suunniteltaessa vanhat männyt säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Tämän päivän autotilastandardit asettavat haasteita puukannan säilyttämisessä, mutta puita säästetään mahdollisuuksien mukaan. Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olemassa olevat puut. Mahdollinen puun kaataminen tulisi korvata uusien puiden istuttamisella, yksi uusi puu jokaista kaadettua puuta kohti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



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.

Korttelialueella 297 on nykyinen rakennus, Ystadsgården, kahdessa kerroksessa kellarikerroksella. Nykyisen rakennuksen täydennykseksi on osoitettu rakennusoikeutta enintään 2-kerroksiselle rakennukselle (345 k-m²). Sisäänkäynti kortteliin on osoitettu Latokartanonkadun vieressä olevan LP-alueen kautta.

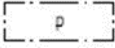
Yleisessä kaavamääräyksissä mainitaan, että *katos ja yksi alle 30 m² rakennus voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.*



5.3.2 Muut alueet



Yleinen pysäköintialue.



Pysäköimispaikka missä on sallittua järjestää jätteiden keräilyä.

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen sekä päiväkotien, koulujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa pysäköintistandardi on todettu seuraavasti:

Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä: ALY:n lähialueet: 1 autopaikka/120 k-m². Pysäköintipaikkoja on näin ollen arvioitu olevan noin 8.

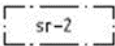


Puisto.

Kaava-alueella sijaitseva puisto. Alueella ei saa muuttaa, tuhota tai istuttaa puita, pensaita tai muita istutuksia siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Alueen rakenteet on säilytettävä. Museota on kuultava korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

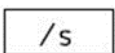
5.3.3 Suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitseva rakennus on ehdotettu suojeltavaksi asemakaavassa. Kaavassa Ystadsgårdenille on ehdotettu seuraavaa suojelumerkintää (sr-2):



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Kyseessä on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivut ja ulkoasu tulee säilyttää. Rakennuksen korjaukset ja muutostyöt on tehtävä sen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa korttelialueelle sekä puistolle on annettu /s merkintä:



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue.



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 kaavavaiheissa ja kaavatyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Ystadsgårdenin kaavamuutos on kokonaisuudessaan maisemakaavan tiivistysmerkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin ja sen tulee muun muassa tukeutua joukkoliikenteeseen. Alue on jo rakennettua kaupunkiympäristöä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavan avulla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen käyttöönotto ei vaadi infrastruktuurin kannalta suuria toimenpiteitä. Alueella on nykyisellään katuverkosto ja päivittämällä sekä parantamalla olemassa olevaa katuverkostoa saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	Yhdyskuntarakennetta tiivistetään alueen maakuntakaavan mukaisesti.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaava-alue on tarkoitettu asumiseen, toimistotiloiksi ja julkisiin palveluihin. Kaava-alue sijaitsee julkisten palvelujen alueella ja tukee kaupallisten palvelujen kehittämistä alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuutoksen alue on liikenneverkoston kannalta suotuisalla paikalla. On mahdollista toteuttaa toimiva joukko- ja kevyenliikenteenverkosto. Kaavassa on huomioitu jalankulku- ja pyöräliikenne. Kaavoitus ja myös yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien kautta. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkoston alueella. Alueen jätehuolto voidaan hoitaa tehokkaasti.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyenliikenteen reitit sekä selkeämmän kaupunkikuvan. Kaavassa pyritään korostamaan paikallista virkistys- ja puistoaluetta. Kaavassa on turvattu yhteydet alueen pohjoispuolen (harjun) muihin virkistysalueisiin. Tavoitteena on säilyttää erottuva rakennuskanta, mm. rakennussuojamerkintöjen kautta.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Tavoitteena on kehittää toimintoja siten, että alue muodostaa elinvoimaisen ja monipuolisen ympäristön asumiselle ja työpaikoille. Kaavamuutos mahdollistaa liikennejärjestelyjen ja pysäköintitilanteen parantamisen alueen ympäristössä pitkällä aikavälillä ja voi tarjota mahdollisimman monipuolisia palveluita kävelyetäisyydellä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava monipuolistaa nykyisen rakennuksen käyttöä ja mahdollistaa asumista ja



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	työpaikkoja keskeisellä alueella, lähellä palveluita.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavassa on erilliset pohjaveteen vaikuttavat määräykset. Kaava tukee rakennetun ympäristön säilyttämistä ja sen tulevaa käyttöä. Asemakaavamääräykset takaavat kaupunkimaisemaan sopivan uudisrakentamisen. Laadukas maisemakuva varmistetaan myös mm. tonttien istutusten, ympäristön ja pysäköintialueiden asemakaavamääräyksillä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava ei vähennä virkistysalueiden määrää merkittävästi. Asemakaava-alueen virkistysalue säilyy ja kaavalla pyritään korostamaan virkistysalueen merkitystä. Alueiden saavutettavuutta parannetaan myös uusien jalankulku- ja pyöräilyreittien avulla.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alue koostuu kokonaisuudessaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

Asemakaavan toteutus mahdollistetaan Ystadsgårdenin käyttötarkoituksen muuttamisella. Kaavamuutoksen kautta on mahdollista kehittää rakennuksen nykyistä toimintaa tai käyttää rakennusta uuteen tarkoitukseen. Kaava edistää sekä olemassa olevien että uusien rakennusten uutta ja joustavaa käyttöä, tehostaa alueen yhteiskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhteisötaloutta.

Kaava ei muuta kaupunkikuvaa tai sen rakennetta. Huolellisilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että uudisrakentamisen laatu on korkea ja Ystadsgården on suojattu. Tällä tavoin vaikutukset kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen ovat pienet. 2-kerroksinen uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa pääasiassa Raaseporintieltä ja Latokartanonkadulta katsottuna. Rakennusalueita sijoitettaessa on pyritty huomioimaan alueen puusto, joka pääosin säilytetään.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämisen. Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa pitkin. Alueella on kunnallistekniikkaa. Alue on yleiskaavatarkastelun perusteella edullinen ehdotetun asumisen ja elinkeinomuodon



kannalta, sillä se sijaitsee julkisten palvelujen, kuten päivähoiton, koulujen, terveydenhuollon sekä joukko- ja kevyenliikenteen yhteyksien läheisyydessä.

Kaavamuutoksessa on huomioitu mahdollisuus kehittää kevyen liikenteen reittejä. Yleissuunnittelun näkökulmasta harjun tärkeä rooli Tammisaaren kaupunkiseudun virkistysalueiden "kehiksenä" säilyy.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Kaavan tarkoituksena on päivittää alueen käyttö nykytilannetta vastaavaksi ja tehostaa nykyisen rakennuksen käyttöä. Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

Kaavan mukaan alueen kulttuuri- ja ympäristöarvoon sekä rakennusten, maanmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.4.4 Muut vaikutukset

Yhteiskuntarakenne tiivistyy ja monipuolistuu alueella. Kaavamuutos mahdollistaa alueella monipuoliset mahdollisuudet liiketoiminnalle, toimistotoiminnalle ja paikallisille palveluille. Kaavan mukainen asuntorakentamismahdollisuus voi myös täydentää olemassa olevaa kehitystä.

Alueen liikenne kulkee Larssonintien ja Latokartanonkadun kautta ja lisää liikenteen määrää hieman.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan muutos ei vaikuta maaperään tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä, eikä kaavassa ole määritelty sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset näkyvät kaavakartassa ja niitä käsitellään myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.7 Nimistö

Kaava ei aiheuta uusia nimiä. Puistoja ja kävely- sekä pyöräteitä ei myöskään ole nimetty kaavassa. Kaavaan ei sisälly uutta katualuetta.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi

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

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	11.2.2025
Kaavan nimi	Ystadsgården		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.9.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0242	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0242

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,0242	100,00	985	0,10	0,0000	985
A yhteensä	0,2127	20,8	985	0,46	0,2127	985
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7673	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5064	49,4	0	0,00	0,5064	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3051	29,8	0	0,00	0,0482	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	640	1	640

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,0242	100,00	985	0,10	0,0000	985
A yhteensä	0,2127	20,8	985	0,46	0,2127	985
ALY	0,2127	100,0	985	0,46	0,2127	985
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,7673	
Y		0,0			-0,7673	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5064	49,4	0	0,00	0,5064	0
VP	0,5064	100,0	0	0,00	0,5064	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,3051	29,8	0	0,00	0,0482	0
Kadut	0,2569	84,2	0	0,00	0,0000	
LP	0,0482	15,8	0	0,00	0,0482	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	640	1	640
Asemakaava	1	640	1	640



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (9/24)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	4.9.2024

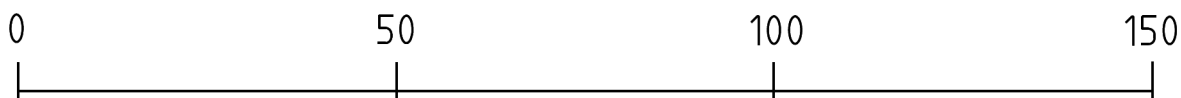
RASEBORGS STAD
YSTADSGÅRDEN
ändring av detaljplan

Planen berör:

Del av fastighet 710-403-1-9 samt gatuområde.

Med planen bildas:

I stadsdel 4, kvarter 297 samt park, område för allmän parkering och gatuområde.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader, där miljön/miljöns särdrag bevaras. Nybyggnaders fasader bör utformas så att de i fråga 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.

Park.

Inom detta område får ej träd, buskar eller andra planteringar ändras, förstöras eller planteras, så att det kulturhistoriska värdet av dess omgivning minskar.

Konstruktioner inom området ska bevaras.

Museer ska höras i samband med reparations- och ändringsarbeten.

Område för allmän parkering.

Område där miljön bevaras.

Område som är kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt.

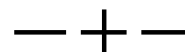
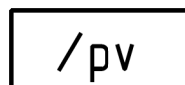
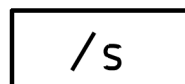
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.



RAASEPORIN KAUPUNKI
YSTADSGÅRDEN
asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Osa kiinteistöstä 710-403-1-9 sekä katualue.

Kaavalla muodostuu:

4. kaupunginosassa, kortteli 297 sekä puisto, yleinen pysäköintialue ja katualue.

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 kohde-merkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden/kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten kanssa julkisivumateriaalin, mittasuhteiden, pintojen ja väriytyksen osalta.

Puisto.

Tällä alueella ei puita, pensaita tai muita istutuksia saa muuttaa, hävittää tai istuttaa niin, että ympäristön kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

Alueen rakenteet on säilytettävä. Museota on kuultava korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.

Yleinen pysäköintialue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. I källarvåningen får placeras utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet.

Byggnadsyta.

Linje som anger takåsens riktning.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Riktgivande stig.

Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapshelhetens värde inte minskas.

Parkeringsplats där det är tillåtet att ordna uppsamling av avfall.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnaden får inte rivas. Det är en byggnad med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde, vars fasader och utseende ska bevaras. Reparationer och förändringar av byggnaden ska göras med bibehållande av dess kulturhistoriska och arkitektoniska konstnärliga värden. Fasadernas kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefulla drag bör bevaras. Vid reparation av byggnaders fasader ska original eller motsvarande material användas. I samband med handläggningen av bygglovet ska ett utlåtande från det regionala ansvarsmuseet begäras in.



4

297

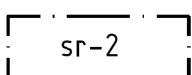
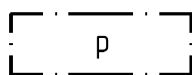
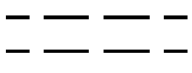
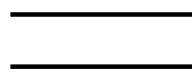
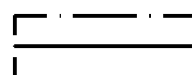
1

LARSSONSVÄGEN

345

II

kII



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kellarikerrokseen saa sijoittaa myös pääasiallista käyttötarkoitusta palvelevia tiloja.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen polku.

Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny.

Pysäköimispaikka missä on sallittua järjestää jätteiden keräilyä.

Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Kyseessä on rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivut ja ulkoasu tulee säilyttää. Rakennuksen korjaukset ja muutostyöt on tehtävä sen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivun kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusten julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Allmänt

Ny byggnad ska byggas så att den bildar en enhetlig helhet med den befintliga Ystadsgården vad gäller placering, form, proportioner, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Takformen är åstak.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl bör vara trä för att bilda en sammanhängande helhet med den befintliga byggnaden i området.

Det regionala ansvarsmuseet ska beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslut meddelas.

Byggande av nya källarvåningar är förbjudna.

Skyddstak och en byggnad under 30 m² får byggas utanför byggnadsytan.

Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³.

Gården

Tomtgränsen bör planteras med häck. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden.

På tomten ska i första hand existerande träd bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

Minimiantal bilplatser

1 bp/120 v-m²

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas.

Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattennätet och ledas utanför grundvattenområde.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering.

Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

Planområdet är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande av underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110% av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området.

Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggande och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån.

Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Yleistä

Uusirakennus tulee rakentaa siten, että sen sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevan Ystadsgårdenin kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Kattomuoto on harjakatto.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puuta muodostaen alueella olemassa olevan rakennuksen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Alueelliselle vastuumuseolle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupa-hakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Uusien kellarikerrosten rakentaminen on kiellettyä.

Katos ja yksi alle 30 m² rakennus voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³.

Piha

Tontin raja tulee istuttaa pensasaidoin. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin.

Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olemassa olevat puut. Mahdollinen puun kaataminen tulisi korvata uusien puiden istuttamisella, yksi uusi puu jokaista kaadettua puuta kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

1 ap/120 k-m²

Hulevedet

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- sisäytävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyyttää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella.

Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Maanalaisten kellareiden rakentaminen on kiellettyä.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110% lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.202_, § ____ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.202_ , §:n ____ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr /Piir.nro		Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen					
FGE / VALT					
STDS / KH					
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		1-25			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		18-24		7.10-8.11.2024	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		18-24		25.9.2024	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		25-23		13.11-12.12.2023	
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		25-23		25.10.2023 §176	
Offentligen framlagd, idéskiss / Julkisesti nähtävillä, idealuonnos		20-22		17-31.10.2022	
PLANLN, idéskiss / KAAVLTK, idealuonnos		20-22		28.9.2022 §132	
 RASEBORG RAASEPORI		YSTADSGÅRDEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖRSLAG YSTADSGÅRDEN, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS			
Konsult/Konsultti				Daterad/Päiväys	
		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti		14.2.2025	
		JOHANNA BACKAS			
Beredare/Valmistelija A-M S	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer / Piirustusnumero	
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/782/10.02.03.01/2022	7815	1-25	