



Kaavan nimi

**TAMMISAAREN SAIRAALA-ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Kaavanumero

7027Koskee
kaavakarttaa**PIIRROS NRO 4-26**Dokumentin
tyyppi**Asemakaavan valmisteluvaiheen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

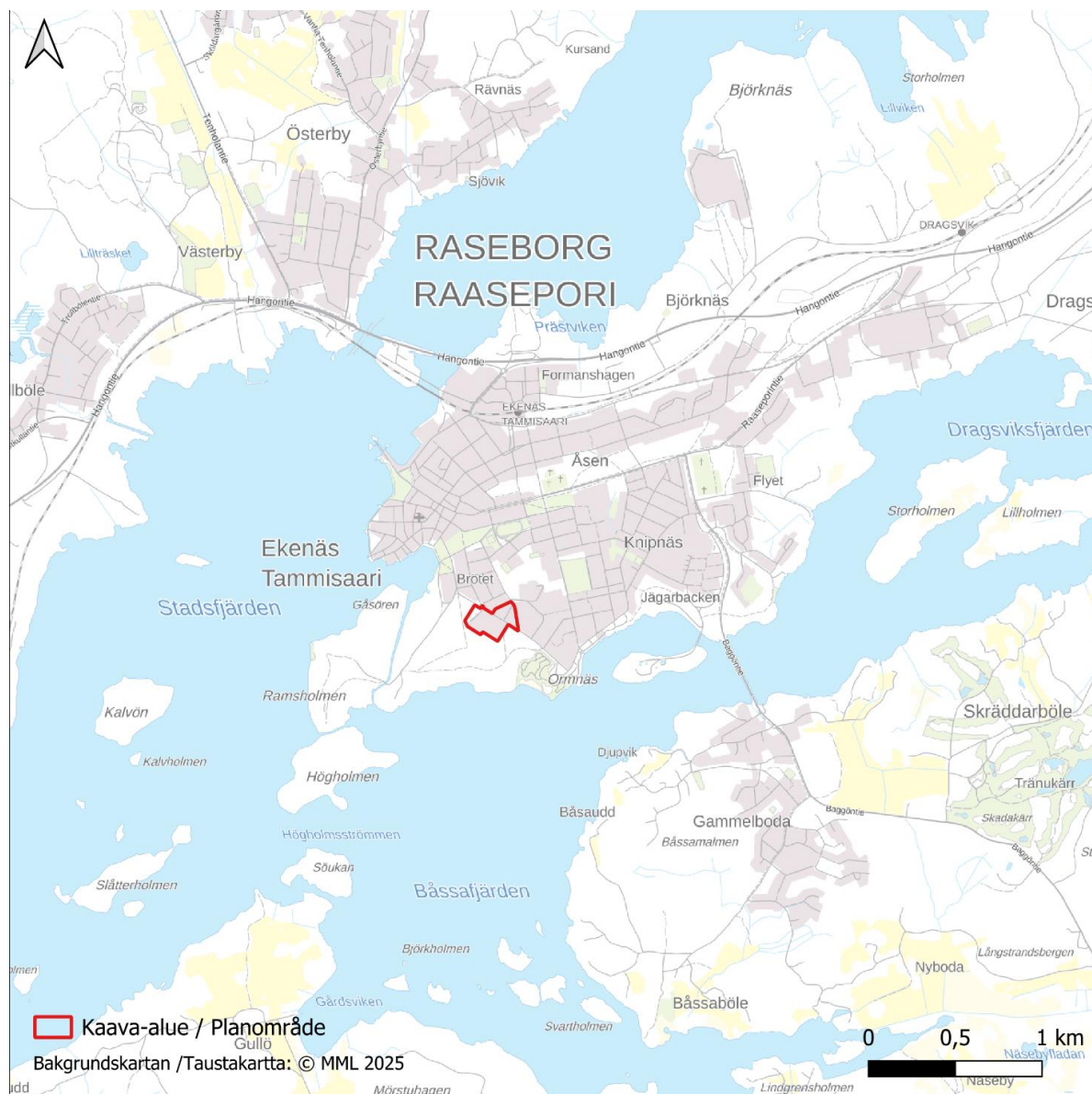
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	4. kaupunginosan korttelin 82 tonttia 3.
Kaavalla muodostuu	Korttelin 82 tontit 2 ja 3
Kaavan laatija	Sitowise Oy, Jurkka Pöntys YKS 615 ja Maanmittausinsinööri Malin Joki
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.20xx
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria ja se sijaitsee Tammisaaren eteläosassa, Raaseporin sairaala-alueella. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolelta yhdyskuntarakenteeseen ja eteläpuolelta Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen.



Kuva 1.1. Kaava-alueen sijainti taustakartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tammisaaren sairaala-alueen asemakaavamuutos.

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa asemakaava sallimaan myös muuta kuin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten rakentamisen sekä laatia uusi tonttijako.

Kaavoituksen tavoitteisiin kuuluu myös olemassa olevan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisvaltainen huomioiminen ja alueen tunnistettujen suojeluarvojen (asemakaavassa suojellut rakennukset) säilyttäminen järkevällä tavalla.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys kaava-alueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu	20
4.6	Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu (täytetään ehdotusvaiheessa).....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavaratkaisu	21
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.3	Nimistö	23
5.4	Kaavan vaikutukset	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29
7	YHTEYSTIEDOT	30

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 5.1.2026

Liite X. Asemakaavan seurantalomake *ehdotusvaiheessa*

Liite X. Yhteenveto valmisteluvaiheen palautteesta ja vastineet *ehdotusvaiheessa*

Liite X. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista ja huomautuksista, ja vastineet
hyväksymisvaiheessa



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Lait ja direktiivit:

Alueidenkäyttölaki 132/1999. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/132>. Viitattu 4.11.2025

Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/895>. Viitattu 4.11.2025



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki HUS. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen ja kaavoituksen aloittamista koskevan sopimuksen 18.8.2025 § 326.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx
- Kaavahankkeesta on järjestetty 2.12.2025 alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Valmisteluvaiheen kaava-aineisto (kaavaluonnos) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx. Aineistosta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin xx mielipide.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x 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 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu korttelin 82 tontit 2 ja 3. Asemakaavassa tontit on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö/ ympäristön ominaispiirteet säilytetään (ALY). Asemakaavassa on osoitettu kaksi rakennusta suojelumerkinnällä sr-1 ja sr-4. Kortteli on osoitettu myös alueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja. Koko kaava-alueen mukainen kortteli.

Asemakaavassa on osoitettu myös rakennusalat, rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut (III & V), maanalainen tila sekä yleiselle pyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Kaavassa osoitetaan myös ohjeelliset tonttirajat. Suunniteltavalla asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista



Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue muodostuu Raaseporin sairaala-alueen kiinteistöstä 710–4–82–3, sillä olevista rakennuksista, liikennejärjestelmistä ja viheralueista. Kaava-alueen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria.

Kaava-alueella on sairaalatoimintaa ja tontilla sijaitsee kahdeksan rakennusta: keskussairaala, muu sairaalarakennus sekä talous- ja konttirakennuksia. Kaava-alueen itäosassa on pysäköintialue. Kaava-alueen reunamilla on rakennusten yhteydessä olevia viheralueita.



Kuva 3.1. Kaava-alue ja sen vaikutusalue ilmakuvalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.



3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue kuuluu maisemamaakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan, tarkemmin Kiskon-Vihdin järvisuudun maisemaseutuun. Tarkemmin kaava-alue on osa Tammisaaren maisemakuva. Tammisaaren maisemassa yhdistyvät meri- ja rannikkomaisema sekä rakennetun ympäristön maisemapiirteet. Tammisaaren eteläosa on metsäympäristön suljettua luonnonmaisemaa.

Maa- ja kallioperä

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

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on arvioitu hyvin pieneksi kaava-alueella. Geologian tutkimuskeskuksen kartta-aineistojen perusteella kaava-alueen kallioperä on mikrokliinigraniittia, osaksi granaattipitoista. Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkaa ja kaakkoisosasta pieneltä osin liejusavea.





Kuva 3.2. Kaava-alueen maaperä. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Taustakartta MML 2025.

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, minkä vuoksi voidaan katsoa, että alueella ei ole luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja. Alueelta ei ole tiedossa luonnon erityispiirteitä. Kaava-alue rajautuu kuitenkin Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen. Luonnonsuojelu on käsitelty kaavaselostuksessa jäljempänä.

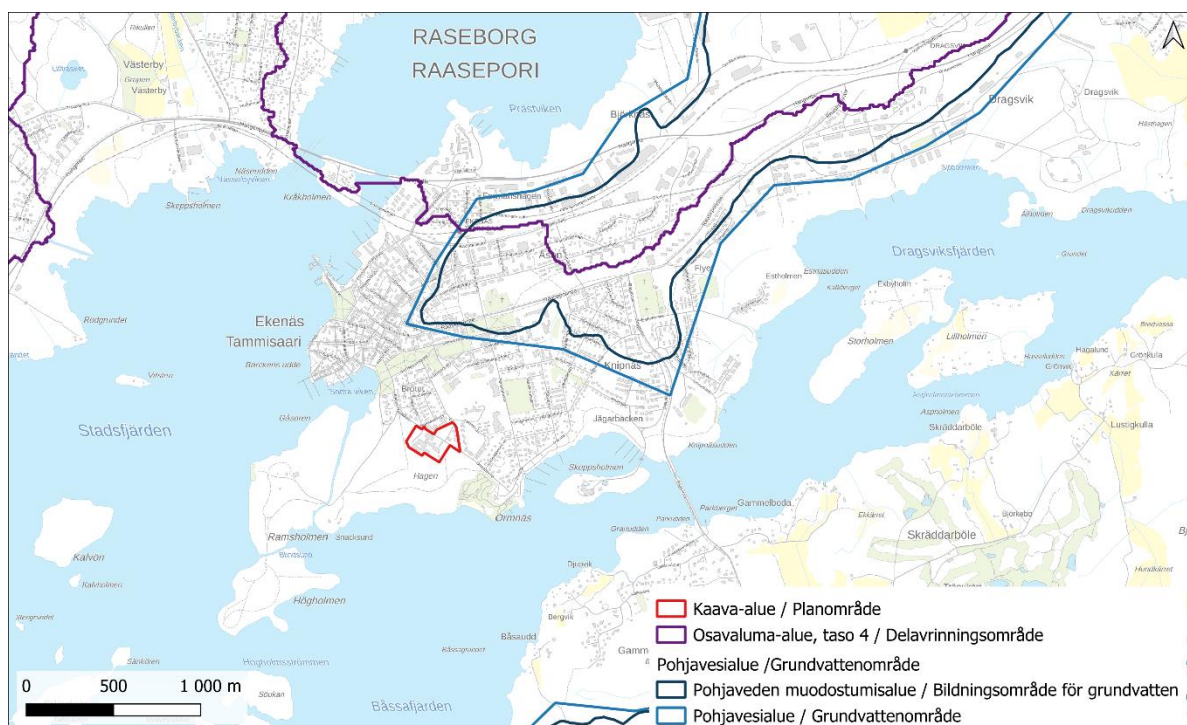
Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alueella ei sijaitse järviä, jokia tai uomia. Kaava-alue kuuluu 4. tason valuma-aluejaossa valuma-alueeseen FI1-81.02.077, joka laskee Tammisaaren eteläosista Stadsfjärden ja Båssafjärden alueille Itämereen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoispuolella.

Kaava-alue sijaitsee Raaseporin veden toiminta-alueella.





Kuva 3.3. Kaava-alueen ympäristön pohjavesialueet ja valuma-alue. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Taustakartta MML 2025.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella ei harjoiteta maa- ja metsätaloutta.

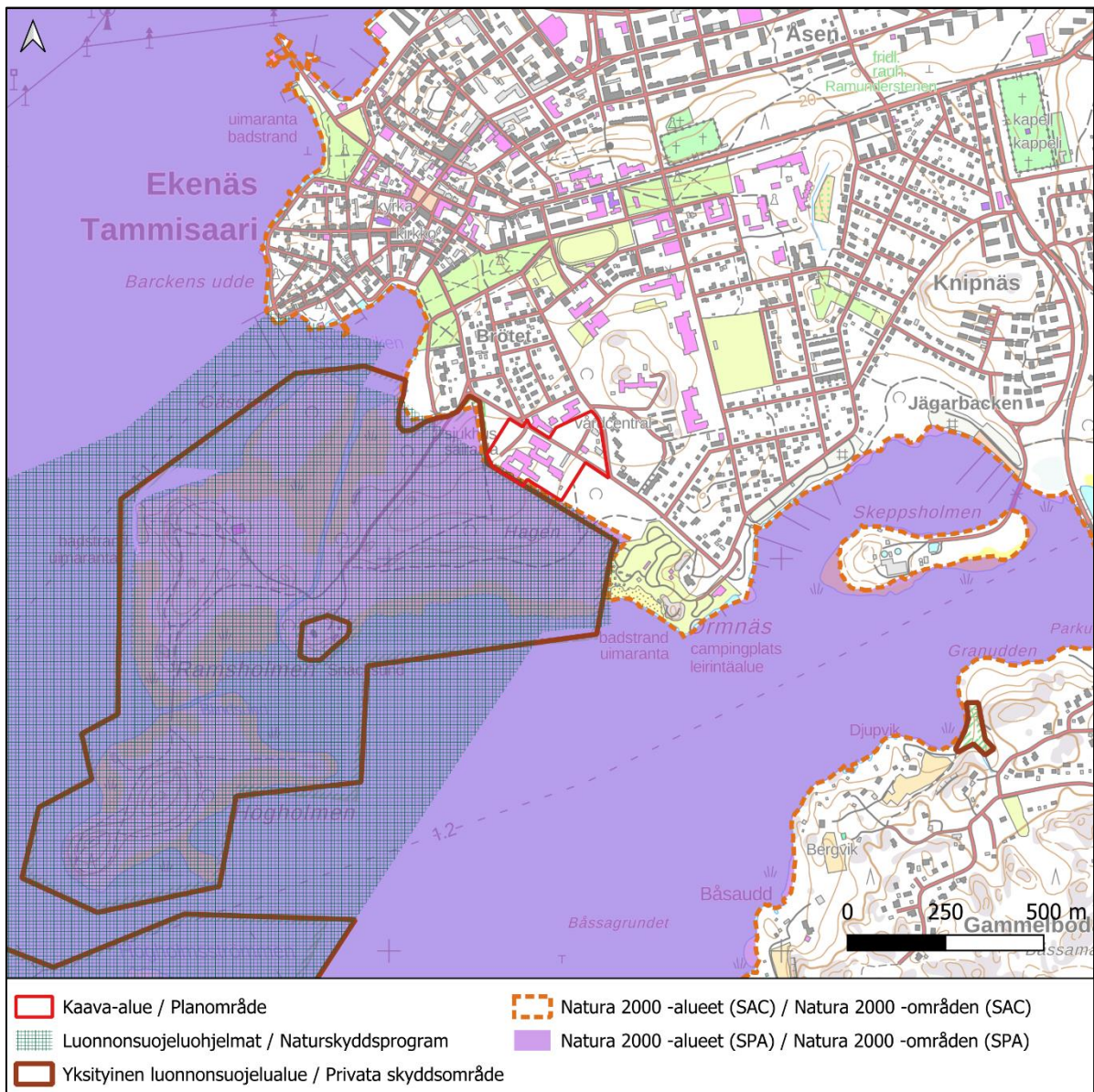
Luonnonsuojelu

Kaava-alue rajautuu etelästä Ramsholmin luonnonsuojelualueeseen, jonka suojeluperusteena ovat Ramsholmenin lehdot (YSA012959, 21.11.1990). Suojelualue on alla olevassa kartassa merkittynä yksityiseksi suojelualueeksi. Kyseinen suojelualue kuuluu myös Lehtojensuojeluohjelman alueisiin.

Kaava-alueen läheisyydessä, Ramsholmenin eteläosissa, on myös Rantojensuojeluohjelmaan kuuluvia alueita.

Kaava-alue rajautuu myös Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen, joka on Natura 2000 -suojelualue (SPA ja SAC-alue)





Kuva 3.4. Kaava-alueen ympäristön luonnonsuojelualueet. Taustakartta MML 2025.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asuinkäyttöön luokiteltuja rakennuksia.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajama-alueen yhtenäisessä yhdyskuntarakenteessa. Tammisaaren taajama-alue on yksi Raaseporin kaupungin yhdyskuntarakenteen keskittymistä.



Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue sijoittuu Tammisaaren taajama-alueen reunalle ollen kaupunkikuvallisesti pientalovaltaisen asutuksen ja julkisten rakennusten muodostamaa aluetta. Tammisaaren taajama-alueella on myös rivi- ja kerrostaloasutusta. Sairaala-aluetta ympäröivä alue ja kaava-alueen rakennuskanta koostuu julkisten rakennusten, kuten koulujen ja palloilu- ja uimahallin korttelialueista ja Brötetin asuinalueesta. Vanhimmat rakennukset ovat 1900-luvulta ja uusimmat 1990-luvulta. Kaava-alueella sijaitsee lisäksi suojeltuja rakennuksia 1900-luvun alusta.

Asuminen

Kaava-alueella ei sijaitse asuinrakennuksiksi luokiteltuja rakennuksia, mutta kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, sen luoteis- ja itäpuolella sijaitsee pientalovaltaista asumista. Kaava-alue on osa Tammisaaren taajamaa, jossa asuu vakituisia asukkaita.

Palvelut

Alueen läheisyydessä, noin 500 metrin säteellä, on monipuoliset palvelut ja toiminnot, kuten kaupat, koulut, liikuntapaikat, venesatama sekä ravintoloita. Kaava-alueella sijaitsee Raaseporin sairaala.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on toiminnassa oleva Raaseporin sairaala, jossa toimii sekä HUSin että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen yksiköitä. Sairaala työllistää terveydenhoidon ammattilaisia.

Virkistys

Kaava-alueen tuntumassa sijaitsee tammisaarelaisten tärkeä virkistyskohde, Ramsholmen. Kaava-alueelta lähtevät polut tarjoavat suoran yhteyden Ramsholmenin luonnonsuojelualueelle.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee joukkoliikenteen toiminta-alueella ja kaupungin katuverkoston varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

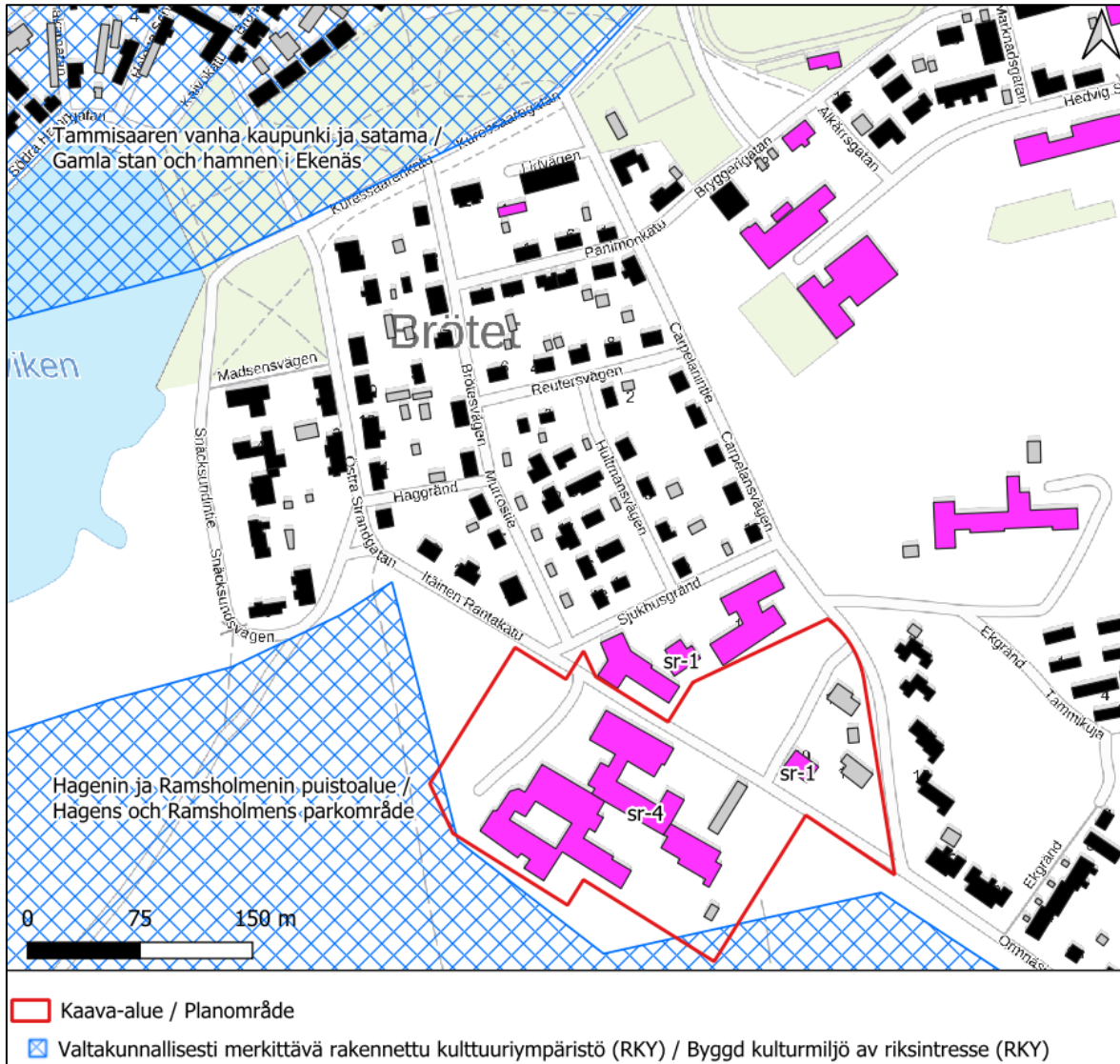
Kaava-alueella ei ole rakennusperintörekisterin mukaisia suojeltuja rakennuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kaksi kaava-alueen rakennusta on suojeltu. Näistä toinen on sairaalan vanhimpiin puurakennuksiin kuuluva rakennus (sr-1) ja toinen sairaalakompleksin vanhin osa eli Bryggman (sr-4).

Hagenin ja Ramsholmenin puistoalue, joka rajautuu kaava-alueeseen, on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Kaava-alueen lähiympäristössä on myös Tammisaaren vanha kaupunki ja satama, joka on RKY-alue.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia alueita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kaava-alueelle laaditaan osana kaavaprosessia rakennusympäristöselvitys.



Kuva 3.5. Kulttuuriympäristön arvokohteet kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Sr-merkinnät vastaavat voimassa olevalla asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Taustakartta MML 2025.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Alueella on Raaseporin Veden vesijohto-, viemäröinti- ja hulevesiverkosto. Karjaan puhelimen kuituputket on vedetty kaava-alueelle asti.

Eritystoiminnot

Kaava-alueella on sairaalatoimintaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.



Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa, jossa asuu vakituisia asukkaita. Alueen läheisyydessä, noin 500 metrin säteellä, on monipuoliset palvelut ja toiminnot, kuten kaupat, koulut, liikuntapaikat, venesatama sekä ravintoloita. Kaava-alueen tuntumassa sijaitsee myös tammisaarelaisten tärkeä virkistyskohde, Ramsholmen. Kaava-alueelta lähtevät polut tarjoavat suoran yhteyden Ramsholmenin luonnonsuojelualueelle.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomisteinen.

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 alueidenkäyttölain 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.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käyttö,
3. mahdollisuudet elinkeinojen uudistamiseen,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaaminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävät liikennemuodot.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

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.

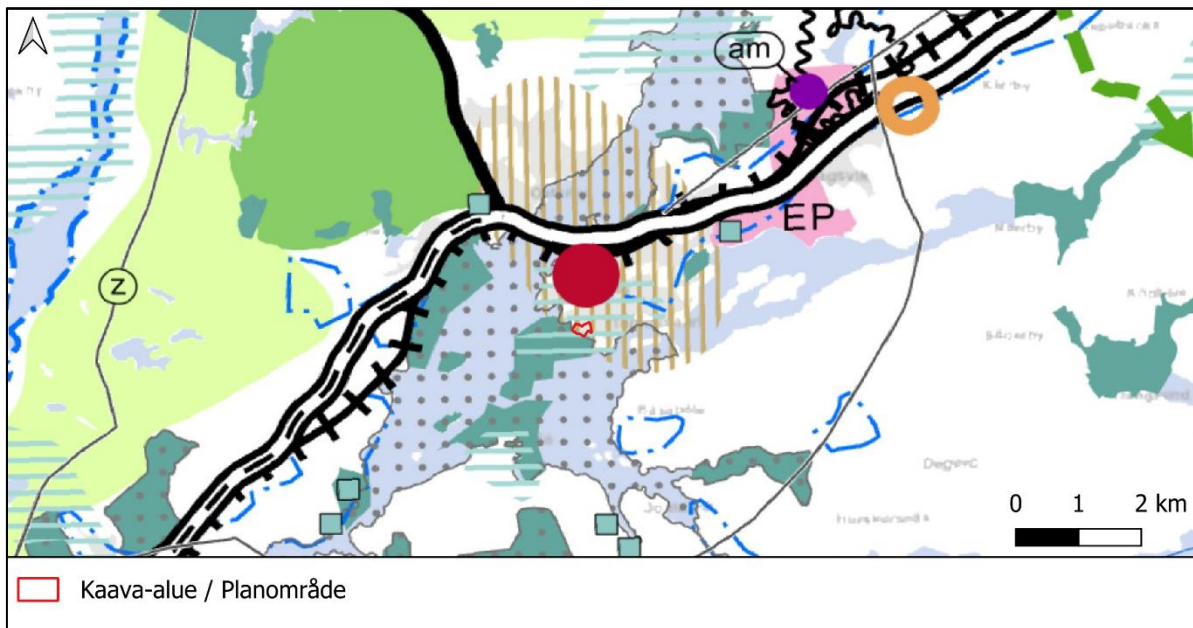


Maakuntakaava

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 maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määriteltä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi kaava-alue rajautuu etelässä Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan tai ehdotettuun alueeseen (Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue) sekä luonnonsuojelualueeseen (Ramsholmen).

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

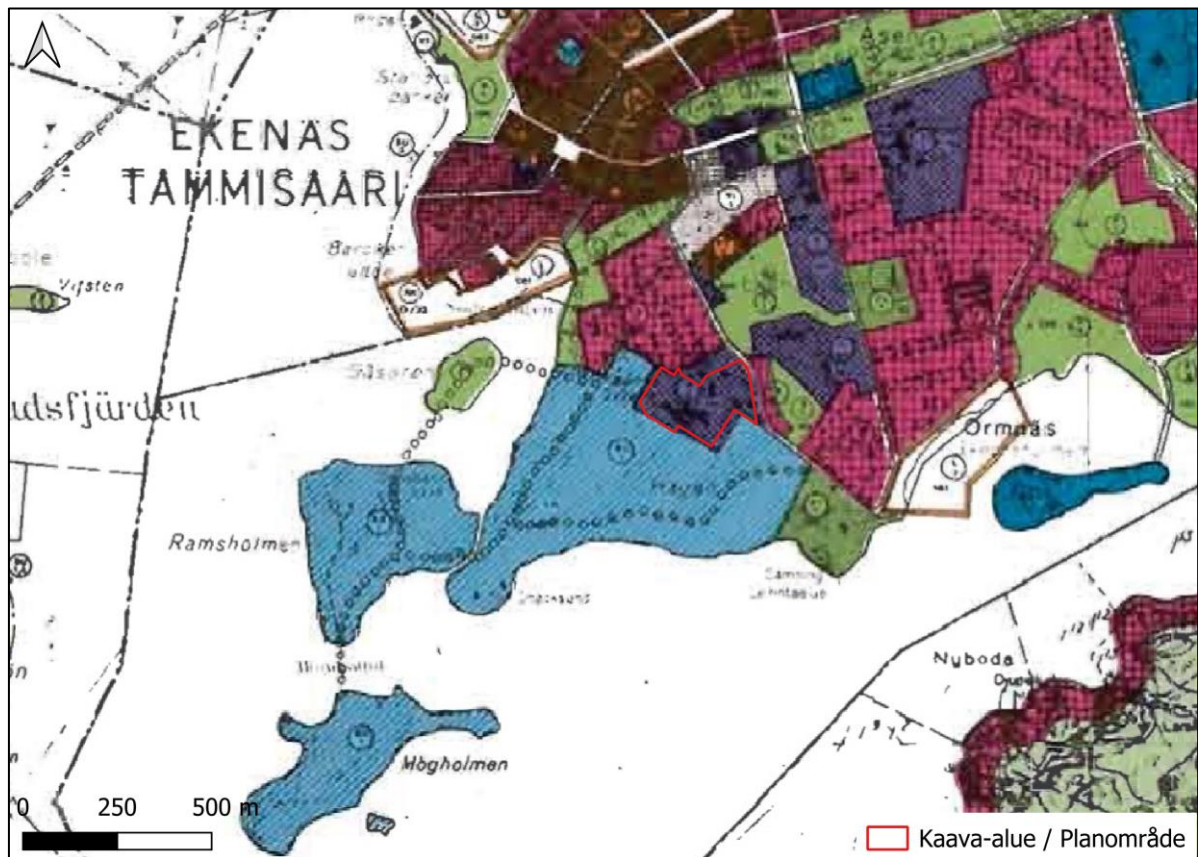


Kuva 3.6. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alueen rajausta kuvassa punaisella viivalla.

Kulttuuriympäristöihin liittyy seuraava yleinen suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.”

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaava-alueella on voimassa Tammisaaren läheisyyskaava -niminen oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Kaavalla ei ole ohjaavaa vaikutusta kaavoituksessa. Alueelle ollaan laatimassa koko Raaseporin kaupungin kattavaa strategista yleiskaavaa, joka on tullut vireille 10.1.2025.



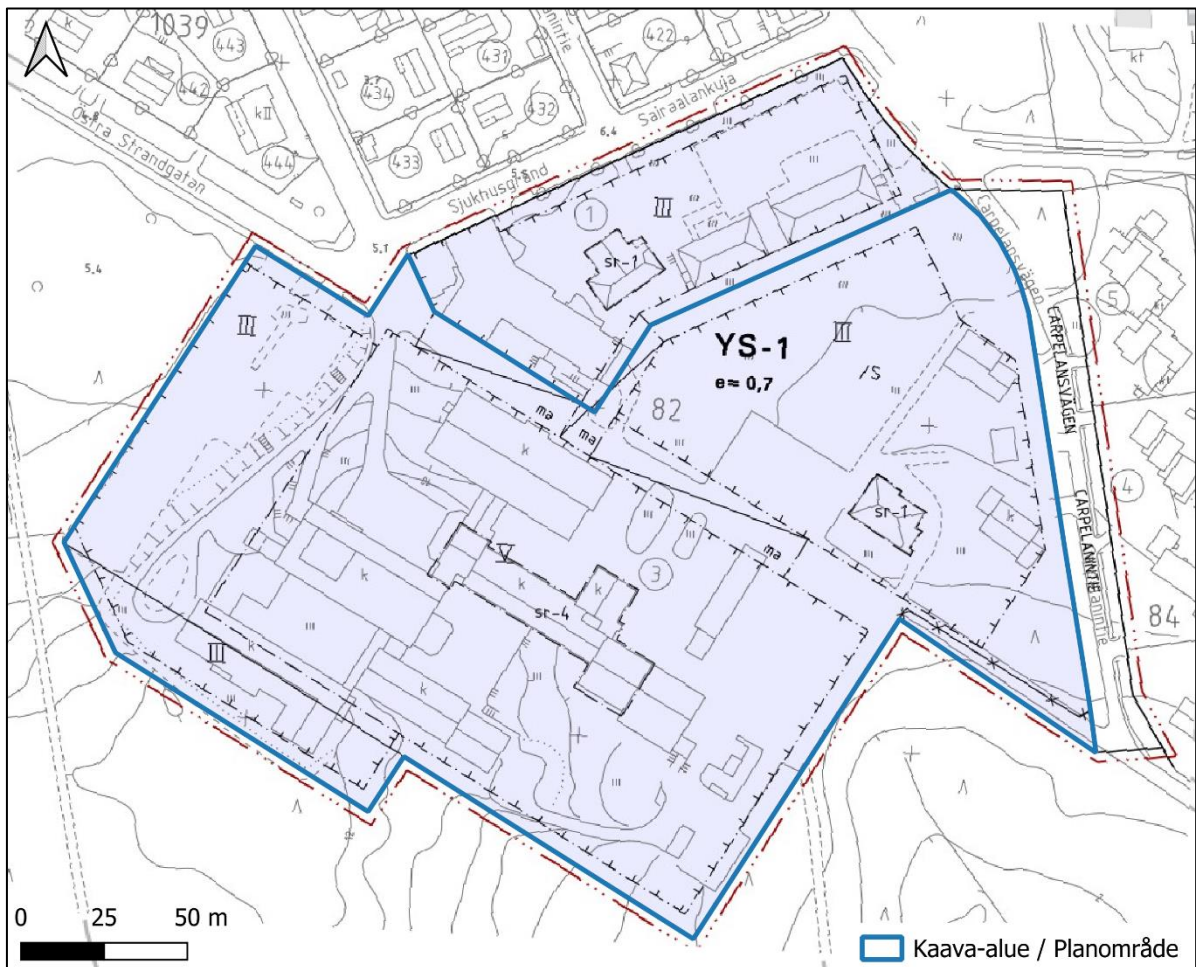
Kuva 3.7. Ote oikeusvaikutuksettomasta Tammisaaren läheisyys -osayleiskaavasta. Kaava-alueen rajaus kuvassa punaisella viivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava:

- nro 746–71, lainvoimainen 24.6.2002

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS-1. Kaksi rakennusta on asemakaavassa osoitettu suojelumerkinnällä, sr-1 ja sr-4.



Kuva 3.8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen rajausta kuvassa sinisellä viivalla.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

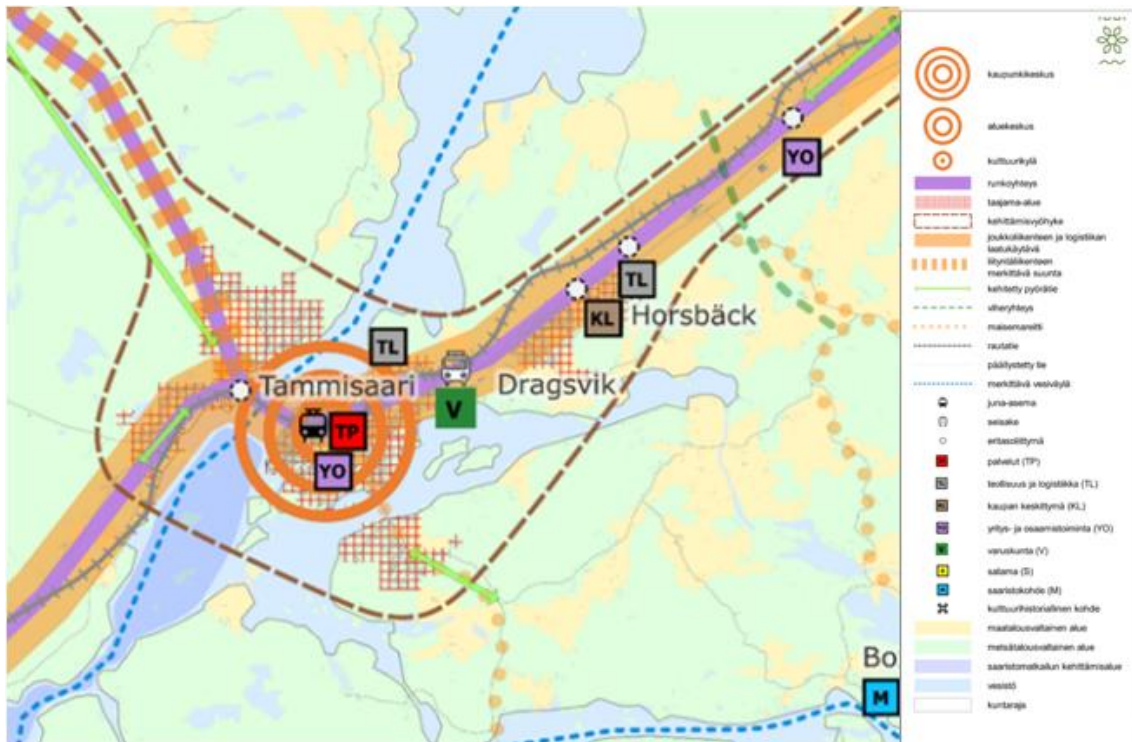
Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

Maankäytön kehityskuva -Raasepori 2050

Raaseporin kaupunki on laatinut Maankäytön kehityskuvan – Raasepori 2050, joka on strategia ja tulevaisuuden visio maankäytön osalta. Kehityskuva on laadittu vuosien 2021–2023 aikana ja hyväksytty valtuustossa 26.2.2024.

Kehityskuvassa Tammisaaren sairaala-alueen kaavamuutosalue sisältyy maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen, joka käsittää Tenholan, Tammisaaren, Karjaan, Pohjan ja Fiskarsin välisen alueen. Kehittämisvyöhykkeellä vahvistetaan nykyisiä keskustoja monipuolisen asumisen ja kattavien palvelujen alueina. Kaava-alue sijaitsee myös alueella merkittynä kaupunkikeskusalueena.





Kuva 3.9. Ote Maankäytön kehityskuva – Raasepori 2050 karttaesityksestä (hyväksytty 26.2.2024).

Kehityskuvan mukaan luonnon monimuotoisuutta vaalitaan kehittämällä maankäyttöä jo käytössä olevilla alueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä. Ilmastonmuutosta hillitään edistämällä kestäviä kulkumuotoja ja tiivistämällä yhdyskuntarakennetta kehittämisyöhykkeellä. Keskuksia kehitetään luontoa, maisemaa, rakennettua kulttuuriympäristöä ja historiallisia arvoja kunnioittaen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

HUSin erikoissairaanhoidon toiminnan vähennyttyä Raaseporin sairaalan kiinteistössä on tonttia tarve kehittää monipuolisesti muuhunkin kuin sairaalatoimintaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki maanomistaja. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavoitusaloitteen 18.8.2025 §326. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.20xx § xx.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto (ent. ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Raaseporin Energia
- Vammaisneuvosto

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan vähintään paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Etelä-Uusimaa (suomeksi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.



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

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Hankkeen aikana järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Kaavan laativa konsultti laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 2.12.2025 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa korostettiin muun muassa puistomaisen ympäristön huomioimista alueen suunnittelussa. Rakennushistoriallisia selvityksiä tulee täydentää. Koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava, on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tarkennettava samoin kuin maakuntakaavan merkinnät rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt alueen maanomistajien aloitteesta. HUSin erikoissairaanhoidon toiminnan vähennyttä Raaseporin sairaalan tontin kehittämisen tavoitteena on monipuolistaa käyttöä sairaalatoiminnan lisäksi.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa ja tukea sairaalatoiminnan jatkamista sekä kehittää monipuolisempaa toimintaa alueella. Alueella ei ole oikeusvaikutteista (osa)yleiskaavaa. Tästä syystä hankkeesta tulee laatia (osa)yleiskaavatason selvitykset ja vaikutusten arvioinnit. Kaavamuutoksen selvityksissä ja vaikutusten arvioinneissa arvioidaan alueidenkäyttölain 54 ja 39 §:ssä mainitut asiat, kuten yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellinen ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennus- ja aluekohtaisia suojelumääräyksiä ei poisteta, määräyksien mahdollisista päivityksistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Mahdollisen lisä-/uudisrakentamisen tulee sopia ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaakaava 2050) kaava-alue on määritelty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Kaavoituksen tavoitteisiin kuuluu olemassa olevan rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisvaltainen

huomioiminen ja alueen tunnistettujen suojeluarvojen (asemakaavassa suojellut rakennukset) säilyttäminen järkevällä tavalla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

täytetään palautteen pohjalta

4.5 Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu

4.5.1 Valmisteluvaiheen kaava-aineiston kuvaus

Kaavahankkeesta järjestettiin 2.12.2025 alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Tavoitteiden ja tausta-aineistosta saadun tiedon perusteella laadittiin valmisteluvaiheen aineisto, jonka vaikutukset arvioitiin.

Valmisteluvaiheen aineistossa kaava-alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö / ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Kaavassa on osoitettu kaksi tonttia, joiden väliin on osoitettu yleiselle pyöräilylle varattu alueen osa sekä tontille ajo sallittu.

Kaavassa on osoitettu lisäksi kaksi suojeltavaa rakennusta sekä alue tai alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Valmisteluvaiheen aineiston mukainen kaava mahdollistaa kaava-alueella enintään kolme- ja viisikerroksisten rakennusten rakentamisen. Tonttijako on esitetty ohjeellisena. Yleismääräyksissä todetaan, että asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen. Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu on esitetty tarkemmin alla.

Raaseporin kaavoituslautakunta käsittelee valmisteluvaiheen kaava-aineiston ja asettaa sen nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta.

4.5.2 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

4.5.3 Valmisteluvaiheen aineistosta saatu palaute ja vastineet

4.6 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu (täytetään ehdotusvaiheessa)

4.6.1 Ehdotusvaiheen kaava-aineiston kuvaus

4.6.2 Suunnitteluvaiheen käsittelyt ja päätökset

4.6.3 Ehdotusvaiheen aineistosta saatu palaute ja vastineet



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Valmisteluvaiheen aineistossa kaava-alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö / ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Kaavassa on osoitettu kaksi tonttia, joiden väliin on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Kaavassa on osoitettu lisäksi kaksi suojeltavaa rakennusta sekä alue tai alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Valmisteluvaiheen aineiston mukainen kaava mahdollistaa kaava-alueella enintään kolme- ja viisikerroksisten rakennusten rakentamisen. Tonttijako on esitetty ohjeellisenä. Yleismääräyksissä todetaan, että asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen. Valmisteluvaiheen kaavaratkaisu on esitettyä tarkemmin alla.



Kuva 5.1. Ote valmisteluvaiheen kaava-aineistosta 12.2.2026.

5.1.1 Mitoitus (täydennetään ehdotusvaiheessa)

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ALY

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö / ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Rakennusala on osoitettava vähintään 30 % sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palveleville.



RASEBORG
RAASEPORI

KAAVOITUS

Raaseporintie 37
10650 Tammisaari



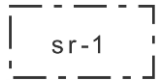
Korttelialue.



Rakennusala.

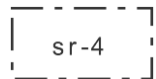


Ohjeellinen tontinraja.



Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, rakennushistoriallisesti, ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät.

Alueelliselle vastuumuseolle (Länsi-Uudenmaan museo) on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakentamislupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

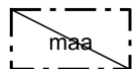


Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa.

Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä tulee pyrkiä säilyttämään tai palauttamaan rakennuksen alkuperäisiä arkkitehtonisia erityispiirteitä. Rakennus- ja purkulupa hakemuksen yhteydessä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museon) lausunto.

/ S

Kortteli, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota olemassa olevan rakennuskantaan ja pihaympäristön luonteenomaisiin erityispiirteisiin. Maanalainen tila.



Yleiselle pyöräilylle varattu alueen osa sekä tontille ajo sallittu.

82

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Osa-alueen raja.

e = 0,7

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

p (4,5)

Pysäköintialueen osa, jonne korttelin 82 tonteilla 4 ja 5 on pysäköintioikeus.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Tontille on varattava autopaikkoja seuraavasti:

- 1 ap / 150 m²-ka



RASEBORG
RAASEPORI

KAAVOITUS

Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

- 1 ap / 250 m² palveluasuntojen kerrosalaa kohden

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat alueen olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, leikkipaikkana tai liikenteeseen, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Olemassa olevia puita tulee ensisijaisesti säilyttää. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.

Alueella sallitaan uusiutuvan energian tuotantoon liittyvien laitteiden, kuten aurinkopaneelien ja lämpöpumppujen, sijoittaminen rakennuksiin tai tontille. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Alueen puutarhamainen luonne tulee säilyttää.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

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.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

5.3 Nimistö

Kaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

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
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

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. Vaikutustenarviointia tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

5.4.1 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavan merkintöihin rakennetusta kulttuuriympäristöstä

Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Siten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tarkennettava samoin kuin maakuntakaavan merkinnät rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY).

Kaavan vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen = Kaava-alueen sijainti kunnallistekniikan toiminta-alueella ja Tammisaaren taajamassa edistää yhdyskunnan toimivuutta. Kaavassa esitetyt ratkaisut täydentävät alueen asuinrakentamista, palveluita ja infrastruktuuria ja tukeutuvat näihin. Kaava mahdollistaa alueen kehittymisen osana Tammisaaren taajamaa. Kaava-alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella, ja monet lähiympäristön palvelut ovat kävelymatkan päähän, mikä edistää kestävästä liikkumisesta alueella.
2. Tehokas liikennejärjestelmä = Alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja on osa jo olemassa olevaa liikennejärjestelmää. Kaava-alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella, ja monet lähiympäristön palvelut ovat kävelymatkan päähän. Alueelle ei muodostu uusia teitä, eikä taajamaa laajenneta kaavaratkaisulla. Siten liikennejärjestelmän tehokkuus säilyy entisellään.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö = Väestöryhmien tarpeet on pyritty huomioimaan parantamalla alueen kulkureittien esteettömyyttä ja mahdollistamaan monipuolinen rakennuskanta. Kaava-alue rajautuu laajoihin metsäalueisiin Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen, jota asukkaat voivat hyödyntää virkistyskäytössä.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat = Kaavaratkaisu huomioi alueen maisemalliset sekä kulttuuriympäristön ja luonnonarvot. Kaavassa osoitetaan suojelumääräykset kulttuuriympäristön ja luontoarvojen kannalta arvokkaille alueille ja kohteille.
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto = Kaava mahdollistaa monipuolisen asumisen, jonka sähkönkulutus voidaan kattaa uusiutuvalla energialla. Kaavassa ei osoiteta energiahuollon ratkaisuja, joten kaavalla ei ole suoraa vaikutusta uusiutuvaan energiahuoltoon.



Maakuntakaavan kulttuuriympäristöihin liittyy seuraava yleinen suunnittelumääräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.”

Kaavan vaikutukset maakuntakaavan rakennetun kulttuuriympäristön määräykseen:

Kaavassa osoitetaan suojelumääräykset kulttuuriympäristön ja luontoarvojen kannalta arvokkaille alueille ja kohteille. Kaavaprosessin aikana laaditaan rakennusympäristöselvitys, joka osaltaan tukee rakennetun ympäristön ja maiseman vaalimista. Kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön täydennetään rakennusympäristöselvityksen valmistuttua.

5.4.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueidenkäyttölain 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,	Alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja liittyy olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kunnallistekniikka ulottuu alueelle. Kaavaratkaisu huomioi alueen maisemalliset sekä kulttuuriympäristön ja luonnonarvot. Kaavassa osoitetaan suojelumääräykset kulttuuriympäristön ja luontoarvojen kannalta arvokkaille alueille ja kohteille.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavassa esitetyt ratkaisut täydentävät alueen asuinrakentamista, palveluita ja infrastruktuuria ja tukeutuvat näihin. Kaava mahdollistaa alueen kehittymisen osana Tammisaaren taajamaa.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Asemakaavan muutos tukee alueen nykyisiä palveluita sekä laajentaa palvelutarjontaa sekä asumisen tarjontaa. Asemakaava-alue tukeutuu julkisten palveluiden osalta Tammisaaren taajaman palveluihin.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Alue sijaitsee Tammisaaren taajamassa ja on osa jo olemassa olevaa rakennuskantaa taajamassa. Kunnallistekniikka ulottuu alueelle. Siten energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen toteutuu ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Kaava-alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella, ja monet lähiympäristön palvelut ovat kävelyetäisyydellä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Eri väestöryhmien tarpeet on pyritty huomioimaan parantamalla alueen kulkureittien esteettömyyttä ja mahdollistamaan monipuolinen rakennuskanta. Kaava-alue rajautuu laajoihin metsäalueisiin Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen, jota asukkaat voivat hyödyntää virkistyskäytössä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava mahdollistaa myös liike- ja toimistorakennusten sijoittamisen kaava-alueelle, mikä edistää kaupungin elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia ja siten toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa osoitetaan suojelumääräykset kulttuuriympäristön ja luontoarvojen kannalta arvokkaille alueille ja kohteille. Kaavaprosessin aikana laaditaan rakennusympäristöselvitys, joka osaltaan tukee rakennetun ympäristön ja maiseman vaalimista.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alue rajautuu laajoihin metsäalueisiin Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen, jota asukkaat voivat hyödyntää virkistyskäytössä.



5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan käyttötarkoituksen muuttaminen myös asumisen mahdollistamaksi lisää kerrostaloasuntotuotannolle tonttivarantoa Tammisaaren taajama-alueella. Tällä on välillisiä vaikutuksia lähialueen palveluihin ja virkistyskohteisiin, kun tulevaisuudessa suurempi väestömäärä käyttää niitä. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittävät. Kaava mahdollistaa alueelle asuinrakentamista sekä lisääntyvien asukkaiden myötä kaupungin lisääntyvät verotulot.

Kokonaisuudessaan kaava on hyvin pienialainen ja sijoittuu kaupungin olemassa olevaan taajama-alueeseen. Siten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Energiatalouden kannalta kaavan tuoma muutos ei ole merkittävä. Mahdollinen uusi rakennuskanta on aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten lämmitysenergian osalta energiankulutuksen neliötä kohti voidaan arvioida pienenevän. Muutoksella ei arvioida olevan havaittavaa vaikutusta.

Korttelien mahdollinen uudis- tai muutosrakentaminen tuo toteutuessaan alueelle sekä rakentamiseen aikaista liikennettä että alueen lisääntyvien asukkaiden tuomaa liikennettä. Liikenteen voidaan olettaa olevan suurelta osin jalankulku- ja pyöräilypainotteista, toki myös yksityisautoilua. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen ei kuitenkaan juurikaan muuta liikennemääriä, sillä sairaalatoimintaan liittyvä liikenne vastaavasti vähenisi alueella, mikäli alue muuttuisi osittain asutuksi ympäristöksi.

Kaava mahdollistaa alueen uudisrakentamisen. Rakennusten korvaamisella uudisrakennuksilla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia erityisesti katukuvaan ja asunnoista avautuviin näkymiin. Kaupunkikuvaan vaikuttaa oleellisesti, mihin massoittelevaihtoehtoon päädytään. Kaava mahdollistaa samat rakennusoikeudet ja kerrosluvut kuin voimassa oleva asemakaava, joten kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön voidaan katsoa maltillisiksi.

Kaavassa osoitetaan suojelumääräykset kulttuuriympäristön ja luontoarvojen kannalta arvokkaille alueille ja kohteille, mikä mahdollistaa arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen.

Mahdollisen uudis- ja muutosrakentamisen vaikutukset kuvataan tarkemmin ehdotusvaiheessa, jolloin vaikutusten arvioinnin tueksi on valmistunut rakennusympäristöselvitys.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maaperään ja veteen rajautuvat lähinnä kaavan mahdollistamien purku- ja rakennustöiden aikaisten maansiirtojen vaikutuksiin, mutta varsinaisesti kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia maaperään tai alueen vesiolosuhteisiin. Hulevesien hallintaa on mahdollista uudisrakentamisen myötä parantaa hieman, mikäli rakennuksiin toteutuu viherkattoja, mutta pääasiassa myös hulevesitilanteen voidaan arvioida säilyvän entisellään.

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella on rakennusaikaisen liikenteen ja materiaalien hiilipäästövaikutusten vuoksi väliaikainen päästövaikutus. Mahdollinen uusi rakennuskanta on kuitenkin aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten osalta elinkaarivaikutus on todennäköisemmin positiivinen kuin negatiivinen. Liikenteen osalta ilmastovaikutukset painottuvat alueen käytön aikaisiin vaikutuksiin, mutta eivät muodostu laajempaa kuvaa katsoen merkittäviksi.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, minkä vuoksi voidaan katsoa, että alueella ei ole luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja. Alueelta ei ole tiedossa luonnon monimuotoisuuteen liittyviä erityispiirteitä. Kaava-alue rajautuu Ramsholmenin luonnonsuojelualueeseen, mutta kaavan mahdollistamat muutokset eivät aiheuta vaikutuksia luonnonsuojelualueeseen. Kaavamuutoksella ei siten ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnonmonimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Kaava-alueen puistoiset pihaympäristöt on kuitenkin tunnistettu alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Pihaympäristöjä inventoidaan tarkemmin osana rakennusympäristöselvitystä. Kaavassa on osoitettu ympäristöarvoja sisältäville alueille /s-merkintä, joka velvoittaa kiinnittämään huomiota pihaympäristön luonteenomaisiin erityispiirteisiin alueelle rakennettaessa. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen ei siis poista tai muuta merkittävästi pihaympäristön erityispiirteitä. Lisäksi puustoiset ympäristöt kaava-alueen reunaosissa on rajattu rakennusalojen ulkopuolelle. Siten kaavalla voidaan katsoa olevan korkeintaan vähäinen vaikutus alueen pihaympäristöihin.

5.4.5 Muut vaikutukset

Kaava mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen taajama-alueella ja myös uusia liike- ja toimistotiloja. Korttelin käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa tarvittaessa myös korttelin käytön monipuolistamisen nykytilanteesta. Alueen omistus pysyy kuitenkin entisellään.

Mahdollinen uudisrakentaminen korttelissa muuttaa asunnoista avautuvia näkymiä ja piha-alueiden jäsentelyä. Nämä muutokset voidaan nähdä merkittävimminä vaikutuksina läheisten korttelien nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön. Kaava mahdollistaa myös liike- ja toimistorakennusten sijoittamisen kaava-alueelle, mikä edistää kaupungin elinkeinoelämän sijoittumismahdollisuuksia ja siten toimintaedellytyksiä.

Kaava ei estä nykyisen sairaalatoiminnan jatkumista alueella.

Lähialueen toimintaan kaavaratkaisulla on verrattain pienet vaikutukset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia, joista aiheutuisi ympäristön häiriötekijöitä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien 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

Maankäytön suunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3827
linda.kaira(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

