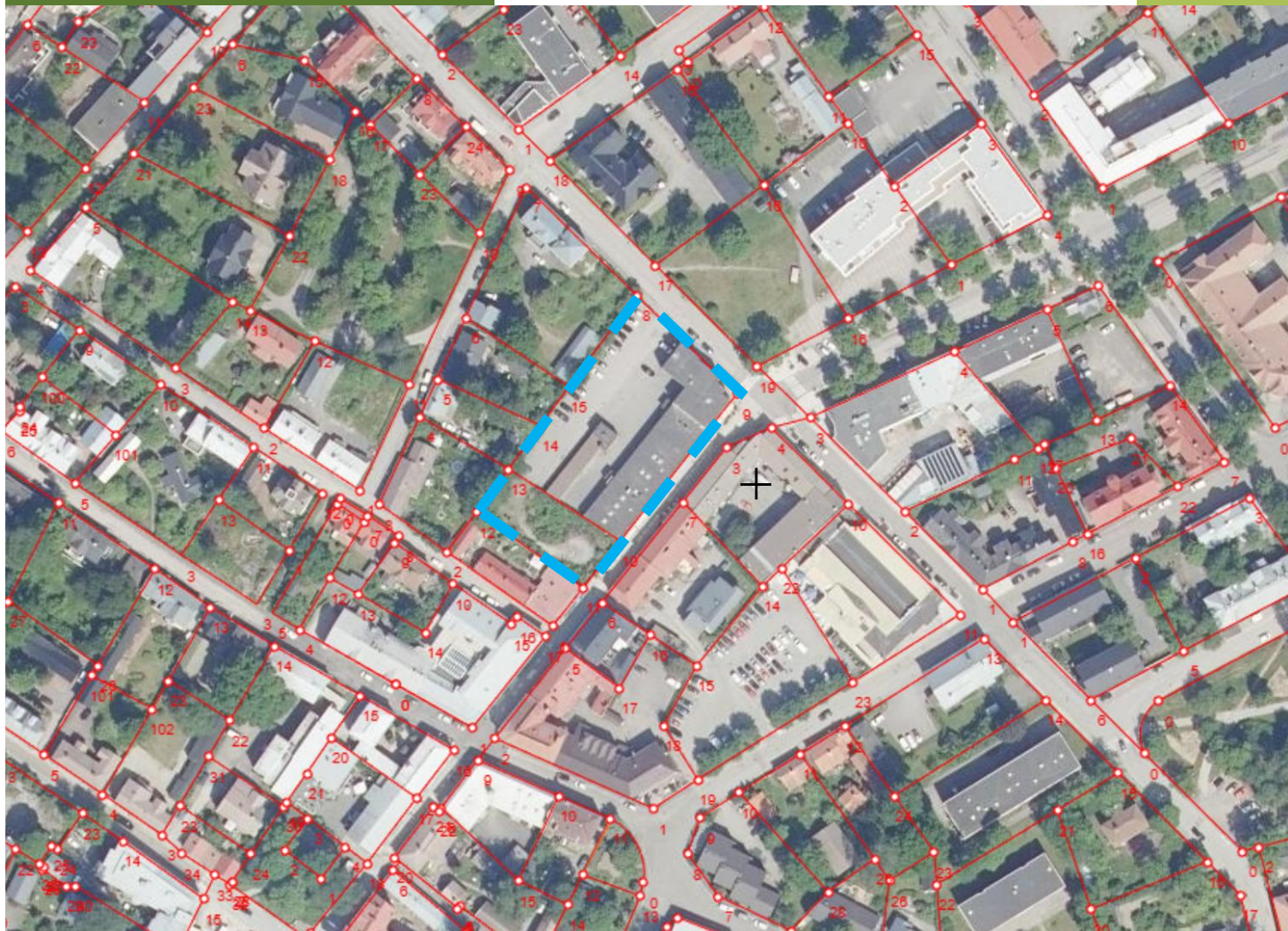




ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

Kuninkaankatu 12-14, asemakaavamuuotos

Kaavanumero

7041

Kaavan laatija

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA

Dokumentin tyyppi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammissaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITELUN TARVE

Kaavoitus on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. tarve on laatia asemakaava, joka mahdollistaa asuinpinta-alan osuuden kasvattamisen korttelissa sekä rakennusoikeuden lisäämisen alueella lisärakentamisen muodossa. Suunnittelualue koostuu kahdesta kiinteistöstä, joista toinen on rakentamaton ja toiseen on rakennettu vuonna 1973 liike- ja toimistorakennus. Kaavan avulla on tarkoitus parantaa liike- ja toimistorakennuksen käyttömahdollisuuksia siten, että siihen voidaan rakentaa lisäkerros ja että suurempi osa kokonaisrakennusoikeudesta varataan asumiselle. Asemakaavahanke on vuonna 2025 sisällytetty Raaseporin kaavoitusohjelmaan.

3. TAVOITTEET

Kaavoituksen tavoitteena on muuttaa kiinteistöjen käyttötarkoitus nykyisestä KL-alueesta (liike- ja toimistorakennusten kortteli) esimerkiksi AL-alueeksi (asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli) tai vastaavaksi, joka sallii asuinrakentamisen laajemmin. Samalla tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia lisätä nykyisen liike- ja toimistorakennuksen kerroslukua yhdellä kerroksella. Rakennusten nykyinen maanpäällinen rakennusoikeus on 2180 k-m². Lisäkerros merkitsisi rakennusoikeuden kasvua noin 700 k-m². Samalla tavoitteena on selvittää uuden rakentamisen edellytyksiä, mukaan lukien uutta liiketilaa rakentamattomalle tontille, jotta alueen uusi rakentaminen muodostaisi kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Toimistotilojen kysyntä on vähentynyt Tammissaaren keskustassa vuosien mittaan, ja kaava-alueella sijaitsevan nykyisen rakennuksen toimistotilat ovat olleet tyhjiillään jo pitkään. Käyttötarkoituksen muutos, lisärakentaminen ja rakennusoikeuden lisääminen parantavat alueen toteuttamisen taloudellisia edellytyksiä sekä nykyisten tilojen ylläpitoa ja tarkoituksenmukaista hyödyntämistä. Tämä koskee myös nykyisiä katutasossa sijaitsevia liiketiloja, jotka ovat tärkeitä Kuninkaankadun tarjonnan kannalta. Suunnitelman myötä nykyinen liiketilojen määrä säilyisi ja kasvaisi hieman, kun rakentamaton tontti rakennetaan.

Asuntojen määrän lisääminen ja uusien liiketilojen luominen tukevat Kuninkaankadun palvelutason ylläpitämistä ja säilyttämistä kokonaisuudessaan. Alueella on tarvetta uusille asunnoille. Muutos on myös linjassa kaupungin tavoitteiden kanssa parantaa palvelujen edellytyksiä keskustassa, kehittää julkista kaupunkitilaa laadullisesti sekä lisätä asukaslukuja Tammissaaren keskustassa. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen Kuninkaankadun ja keskustan kaupunkikuvaan sekä kulttuurimaisemaan siten, että se sekä huomioi että sulautuu ympäristöönsä ja samalla täydentää kaupunkikuvaa omalla muotokielellään ja edustaa nykypäivän kaupunkisuunnittelua ja nykyaikaista arkkitehtuuria korkeatasoisesti.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Tammisaaren keskustassa Kuninkaankadun varrella. Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 710-1-3-24 ja 710-1-3-25. Suunnittelualueen koko on n. 0,389 ha. Etäisyys Raatihuoneentorille on n. 180 m ja rautatie- ja bussiasemalle n. 560 m.



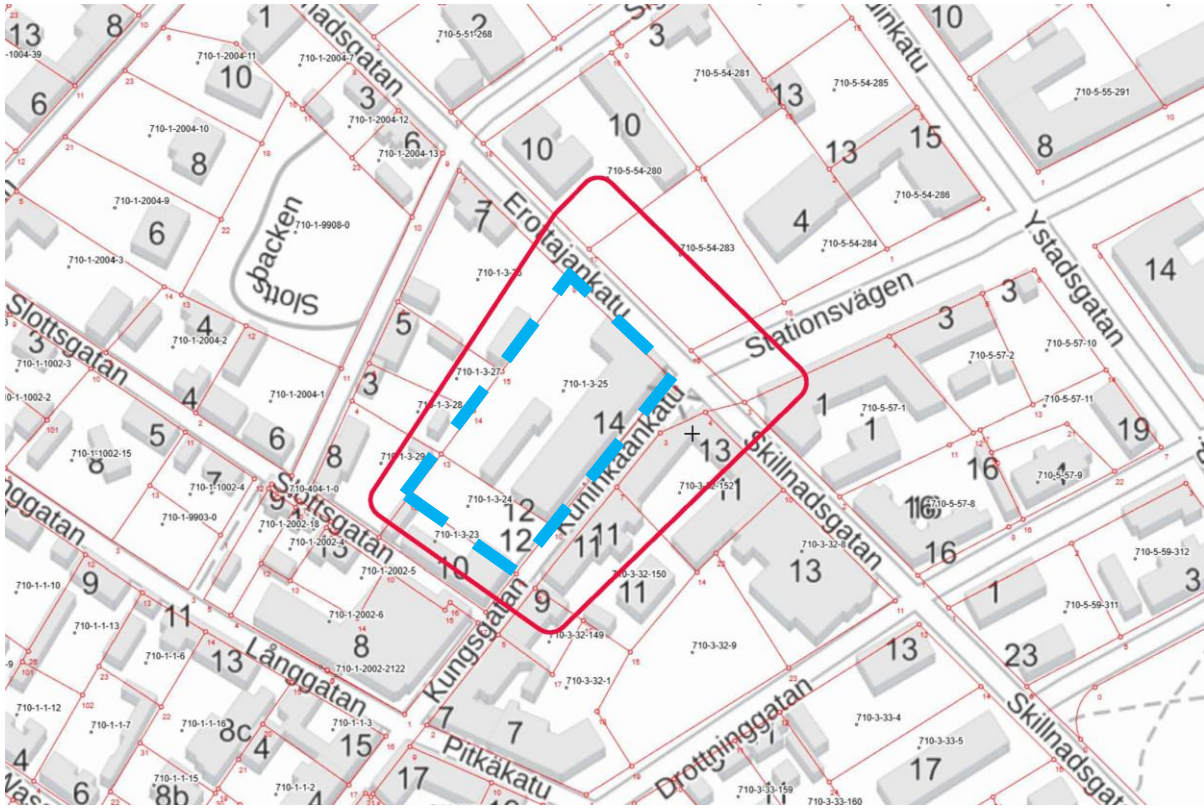
Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella.



Kuva 2. Näkymä Kuninkaankadun alkukohdasta.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,389 ha. Suunnittelualue koostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä ja on osa Ekenäsin keskustaa. Pienempi kiinteistö (3:24) on rakentamaton, suuremmalla (3:25) sijaitsee vuonna 1974 rakennettu 2–3-kerroksinen rakennus. Molemmat tontit ovat olleet pääosin rakennettuja asuin- ja liikerakennuksilla 1800-luvun lopusta lähtien. Suunnittelualue rajoittuu Kuninkaankadun ja Erottajakadun risteykseen. Luoteisosassa piha nousee korkeammalle, joten osa Kuninkaankadun liiketiloista sijaitsee maan alla. Pihalla on mm. pysäköintialue, autokatokset ja jätehuoltopiste.



Kuva 3. Kaava-alue sinisellä katkoviivalla ja lähivaikutusalue punaisella viivalla.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan muodostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä. Kiinteistöllä 3:25 on vuonna 1974 rakennettu liike- ja toimistorakennus. Rakennus on kaksi- tai kolmikerroksinen, ja kolmikerroksisessa osassa on joitakin asuntoja. Pienempi kiinteistö (3:24) on rakentamaton. Alue rajautuu Kuninkaankadun kävelykatuun ja Erottajankatuun. Suunnittelualue kuuluu alueeseen Tammisaaren vanha kaupunki ja satama, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY.

Kunnallistekniikka

Kiinteistöt ovat kytketty kaupungin kunnallistekniikkaan.

5. SUUNNITTELUTILANNE

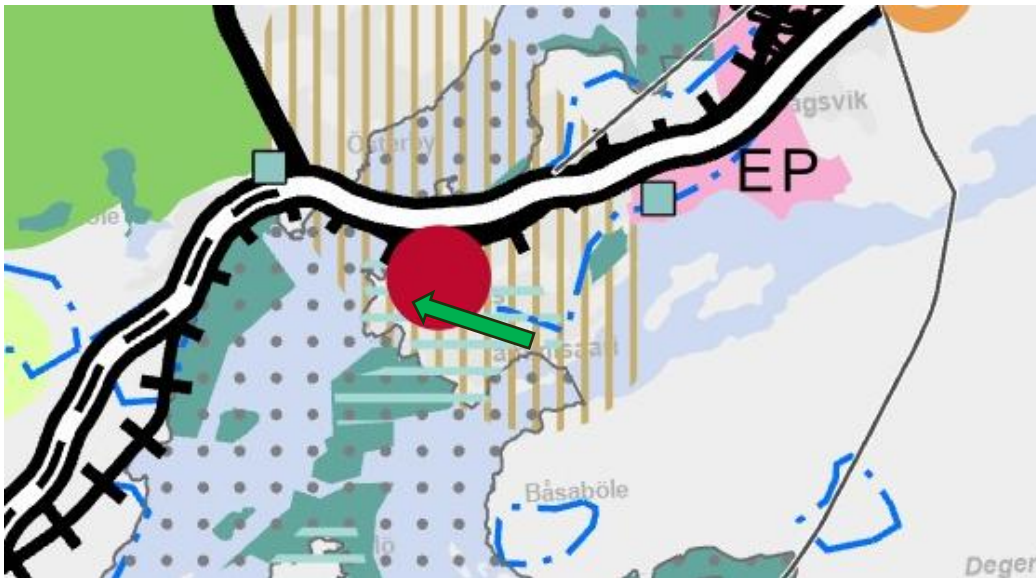
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Maakuntakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi.

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja on näin osoitettu maakuntakaavassa keskusta-toimintojen alueeksi ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Suunnittelualueella koskevat myös Uudenmaan maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 4. Maakuntakaavan yhdistelmä. Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaavoitus

Alue on osa Tammisaaren läheisyyskaavaa (1002), joka on hyväksytty 8.12.2018. Osayleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella koskee Tammisaaren keskustan asemakaava, joka on hyväksytty 21.1.2002. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KL) sekä asumiselle

(as30%). Kerrosluku vaihtelee II:sta III:een. Alueelle on osoitettu myös rakennusala maanalaiselle tilalle (ma). Alue rajoittuu Kuninkaankadun kävelykatuun.

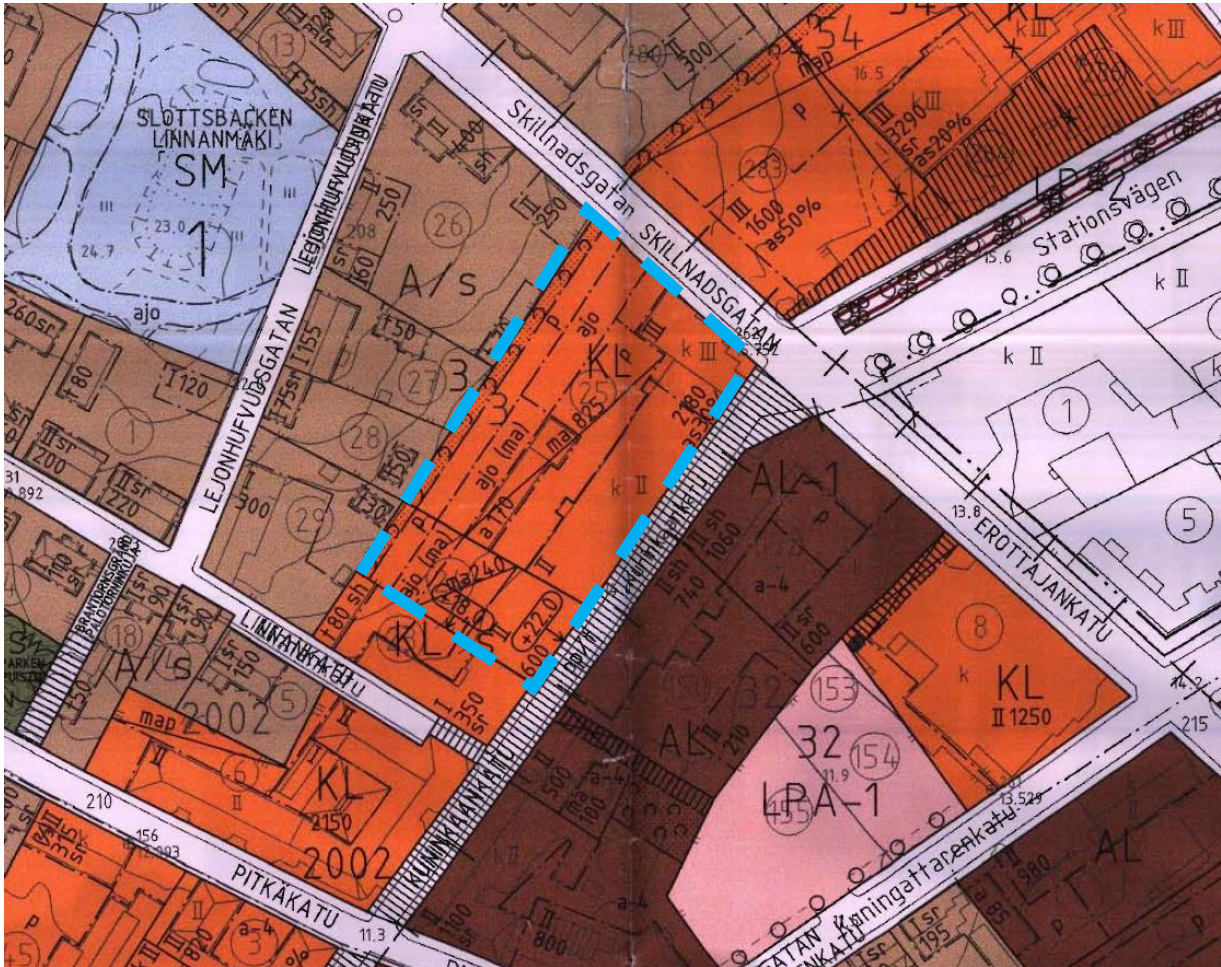


Bild 5. Utdrag ur detaljplanen. Planområdet markerat med blå linje.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laadittavat selvitykset

- Suunnittelun yhteydessä tehdään tarvittaessa selvitys alueen kulttuuri- ja kaupunkikuva-arvoista.

7. 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
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos

Kaupungin viranomaiset

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

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Raaseporin Yrittäjät ry
- Tammisaaren ydinkeskustayhdistys ry

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

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

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 seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- 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.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kevät 2026

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§). Kaava on kuulutettu vireille xx.xx 2026.

Kaavaehdotus, talvi 2027

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille: www.raasepori.fi/kaavoitus.

Mikäli nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on: www.raasepori.fi/kuulutukset

Hyväksyminen, kevät- kesä 2027

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Anne-May Sundström, kaavoitusinsinööri
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019 289 3841
[anne-may.sundstrom\(at\)raasepori.fi](mailto:anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi)

Kaavakonsultit:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A, 00100 Helsinki
fl@arkitekturum.fi
puh. 050 5890937

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:
[kaavoitus\(at\)raasepori.fi](mailto:kaavoitus(at)raasepori.fi)