

# RAASEPORIN KAUPUNKI

## Dragsvikinrannan asemakaava SELOSTUS

### ASEMAKAAVAEHDOTUS

**Asemakaavan selostus, joka koskee 18.9.2013 päivättyä asemakaavakarttaa.  
Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2009.**



# SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Kaava-alueen sijainti .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Asemakaavan laatimisen tarkoitus.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Kaavoitusprosessin vaiheet.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Kaavoitustilanne .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Asemakaava .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Alueen yleiskuvaus.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Luonnonympäristö.....</b>	<b>7</b>
3.2.1	Luonnonympäristön yleiskuvaus .....	7
3.2.2	Luontoarvot .....	10
3.2.3	Maaperä ja pohjavedet.....	12
3.2.4	Hulevedet.....	13
<b>3.3</b>	<b>Rakennettu ympäristö.....</b>	<b>14</b>
3.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
3.3.2	Palvelut.....	16
3.3.3	Liikenne.....	16
3.3.4	Virkistys .....	18
3.3.5	Yhdyskuntatekninen huolto .....	18
3.3.6	Maanomistus.....	19
<b>3.4</b>	<b>Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....</b>	<b>20</b>
3.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	20
3.4.2	Maakuntakaava .....	20
3.4.3	Yleiskaava .....	21
3.4.4	Rakennusjärjestys.....	22
3.4.5	Pohjakartta.....	22
3.4.6	Rakennuskielto.....	22
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja kaavaa koskevat päätökset.....</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Osalliset .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3</b>	<b>Suunnittelu- ja päätöksen tekovaiheet sekä osallistumismenettelyt.....</b>	<b>23</b>
4.3.1	Tutkitut vaihtoehdot .....	23
4.3.2	Asemakaavaluonnos.....	25
4.3.3	Asemakaavaehdotus .....	25
4.3.4	Asemakaavan hyväksyminen.....	25
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>26</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne ja aluevaraukset .....</b>	<b>26</b>
<b>5.2</b>	<b>Rakennussuojelu .....</b>	<b>27</b>
<b>5.3</b>	<b>Luonnonsuojelu.....</b>	<b>28</b>
<b>5.4</b>	<b>Kaavan mitoitus .....</b>	<b>28</b>
5.4.1	Rakennusoikeus .....	28

5.4.2	Autopaikat .....	28
<b>5.5</b>	<b>Kaavamääräykset .....</b>	<b>29</b>
5.5.1	Kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset .....	29
5.5.2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset .....	31
<b>5.6</b>	<b>Asemakaavan vaikutukset .....</b>	<b>33</b>
5.6.1	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	33
5.6.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	33
5.6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	34
5.6.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	34
5.6.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	35
<b>5.7</b>	<b>Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan .....</b>	<b>35</b>
<b>5.8</b>	<b>Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin .....</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>	<b>37</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>37</b>

#### Asemakaavan liitteet

- LIITE 1 Asemakaavakartan pienennös merkintöineen ja määräyksineen
- LIITE 2 Havainnekuva
- LIITE 3 Asemakaavan seurantalomake

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

- Ekroos, J. (2010). *Fågelinventering för utkast till detaljplanen för bostadsområde i Dragsvik, Raseborg*. Aronia forsknings- och utvecklingsinstitut.
- Hagner-Wahlsten, N. (2012). *Raaseporin Dragsvikin asemakaava-alueen lepakkoselvitys 2012*. BatHouse.
- Jussila, T. (2008). *Tammisaari, Dragsvik-Tammiharju asemakaavoitettavan alueen muinaisjäännösinventointi*. Mikroliitti Oy.
- Kalenoja, H., Vihanti, K., Voltii, V., Korhonen, A., Karasmaa, N. (2008). *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Suomen ympäristö 27/2008.
- Kullberg, J. (2012). *Raaseporin Dragsvikin varuskunnan kaava-alueen perhosselvitys 2011-2012*.
- Matilainen, M., Nurmi, M., Nyqvist, P., & Ukkonen, H. (2009). *Växtinventering av strandområde vid Dragsviks garnisons bostadsområde*. Yrkeshögskolan Novia.
- Pöyry CM Oy (2008). *Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi, rakennus- ja käyttöhistoria*.
- Pöyry Environment Oy (2008a). *Tammiharju-Dragsvik asemakaava, luontoselvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008b). *Dragsvik-Tammiharjun alueen maisemaselvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008c). *Pohjavesiolosuhteiden selvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2008d). *Tammiharjun alueen pilaantuneiden maiden selvitys*.
- Pöyry Environment Oy (2009). *Dragsvik-Tammiharju puitesuunnitelma. Loppuraportti*.
- Pöyry Finland Oy (2012a). *Rakennustekninen kuntokartoitus*.
- Pöyry Finland Oy (2012b). *Dragsvikinrannan asemakaava-alueen rakennusten arvonnäilytys*.
- Pöyry Finland Oy (2013a). *Dragsvik asemakaava, hulevesien hallinta*.
- Pöyry Finland Oy (2013b). *Infraselvitys kaavoitusta varten*.
- Pöyry Finland Oy (2013c). *Vesihuoltosuunnitelma*.
- Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim.) (2010). *Suomen lajien uhanalaisuus*. Punainen kirja 2010.
- Raunio, A. Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) (2008). *Suomen luontotyyppeiden uhanalaisuus*.

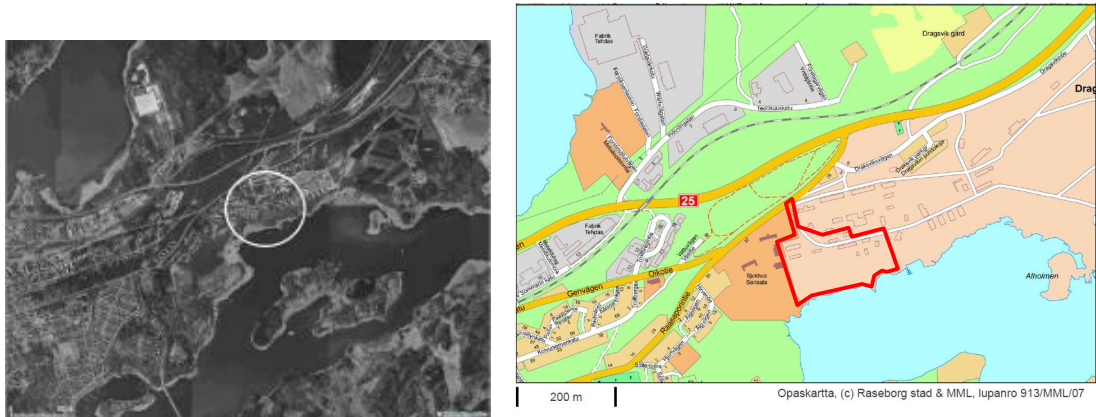
- *Tammisaaren tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma* (1998). Tielaitos & Tammisaaren kaupunki.
- Uudenmaan liitto. <http://www.uudenmaanliitto.fi/>
- *Tammisaaren osayleiskaava*. WSP LT-Konsultit Oy.



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, noin kolme kilometriä Tammisaaren keskustasta itään. Suunnittelualue muodostuu Hangontien ja rannan väliin jäävästä alueesta, joka on puolustusvoimien käytöstä poistunut osa entistä kasarmialuekokonaisuutta. Alueen länsipuolella sijaitsee HUS:in Tammiharjun sairaala-alue.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

## 1.2 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Raaseporin kaupunki
Kaupunginosa:	11. kaupunginosa
Kiinteistöt:	710-403-1-4, neljä kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaa määrälä
Kaavan nimi:	Dragsvikinrannan asemakaava
Kaavan laatija:	Pöyry Finland Oy, Pasi Rajala DI YKS/156

## 1.3 Asemakaavan laatimisen tarkoitus

Alueelle on tarkoitus toteuttaa yhdyskuntarakennetta täydentävää asuinrakentamista, joka sijoittuu varuskunnalta vapautuvalle alueelle. Nykyiset rakennukset on tarkoitus säilyttää, mikäli ne siihen kuntosaa ja olosuhteidensa puolesta soveltuvat. Keskeisenä tavoitteena on säilyttää varuskunnan toiminnan edellytykset.

Asemakaavoituksen lähtökohtina ovat alueelle laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jonka Tammisaaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.1.2006 sekä alueelle laadittu Dragsvik – Tammiharjun puitesuunnitelma, joka on valmistunut maaliskuussa 2009.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavoitusprosessin vaiheet**

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien, Kruunuasunnot Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen, aloitteesta. Raaseporin kaupunginhallitus on tehnyt 24.8.2009 päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu 28.10.2009 kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdissä.

Asemakaavaluonnokseen liittyvä valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 29.10.–30.11.2010. Osalliset esittivät kaavaluonnoksesta mielipiteitä, ja luonnoksesta pyydettiin lausuntoja kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta. Mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Palautteen perusteella kaavaan tehtiin muutoksia.

Asemakaavaehdotus (1.) oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 20.10.–28.11.2011. Osallisilla oli mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta. Mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Palautteen perusteella kaavaan tehtiin muutoksia.

Päivitetty asemakaavaehdotus (2.) on MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtävillä ajalla xx.xx-xx.xx.2013. Osallisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet.

Asemakaavaa on käsitelty sen eri vaiheissa hanketta varten perustetussa työryhmässä, johon ovat kuuluneet Raaseporin kaupungin, Senaatti-Kiinteistöjen, Kruunuasunnot Oy:n, Dragsvikin varuskunnan sekä HUS-kiinteistöjen edustajat.

### **2.2 Kaavoitustilanne**

Alueella ei tällä hetkellä ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Alueella on voimassa Tammisaaren kaupunginhallituksen 17.1.2006 hyväksymä oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK), jolla ympäristö säilytetään (/s). Rannan alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jolla ympäristö säilytetään (/s).

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (YM vahvistanut 8.11.2006), jossa alue on osoitettu puolustusvoimien käyttöön. Maakuntakaavan kaavamääräyksessä todetaan, että mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue on osoitettu suurelta osin kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Aluetta koskevat 26.11.2001 hyväksytyt ja 1.3.2009 tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tämä asemakaava edistää erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuri- ja luonnonperintöön, virkistyskäyttöön ja luonnonvaroihin liittyviä valtioneuvoston hyväksymiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

## 2.3 Asemakaava

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,5 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s-1), asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueet (AKR/s-1), autopaikkojen korttelialueet (LPA), toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), luonnonsuojelualuetta (SL-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), vesialuetta (W) sekä katualuetta.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 31 625 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 20 675 k-m<sup>2</sup>.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Raaseporintiehen sekä Dragsvikin varuskunta-alueeseen, etelässä Dragsvikinlahden rantaan, lännessä Tammiharjun sairaala-alueeseen ja idässä Dragsvikin varuskunta-alueeseen.

Kaavoitettava alue on varuskuntaan aiemmin kuulunutta aluetta. Alueella sijaitsee muun muassa vanhoja kasarmirakennuksia sekä yksittäisiä varastorakennuksia. Rantavyöhyke on pääosin luonnontilaista metsää ja ruovikkoa. Alue viettää loivasti kohti rantaa.

Suunnittelualueelle johtaa varuskunnan sisäinen katuyhteys. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee ulkoilureitti.

### 3.2 Luonnonympäristö

#### 3.2.1 Luonnonympäristön yleiskuvaus

Kaava-alueen yleispiirteiden kuvaus perustuu alueelle tehtyyn luontoselvitykseen, johon sisältyi kasvillisuuden, linnuston ja perhosten yleispiirteinen kartoitus maastossa (Pöyry Environment Oy 2008a). Kaava-alueen itäosaan on myöhemmin tehty kasvillisuuskartoitus (Matilainen ym. 2009) ja pesimälinnustonselvitys (Ekroos 2010). Vuonna 2012 selvityksiä täydennettiin lepakkoselvityksellä (Hagner-Wahlsten 2012) ja vuosien 2011 ja 2012 valo-, syötti- ja haavipyynteihin perustuneella perhosselvityksellä (Kullberg 2012). Lisäselvitysten tiedot on otettu huomioon luontoarvojen merkittävyyden arvioinnissa (luku 3.2.2). Lisäksi biologi teki rantametsäalueelle kevätkasvilajiston kartoittamista ja luontokohteiden merkittävyyden arvioimista varten maastokäynnin 25.5.2011.

Pääosa kaava-alueesta on rakennettua kasarmialuetta, jonka rakennusten ja parkkipaikkojen ympärillä on hoidettuja piha- ja nurmialueita ja paikoin ketomaisia ja niittymäisiä kohtia. Vanhoilla kasarmi- ja linnoitusalueilla, satamissa ja ratapihoilla tavattavista ns. arkeofyyteistä alueella esiintyvät mm. harmio, tulikukka ja rohtorasti. Kasarmialueelta lounaaseen päin on puoliavointa aluetta ja entistä peltoa, jossa kasvaa nuorta lehtipuustoa ja viisi kookasta tammaa (rinnankorkeusläpimitta yli 60 cm). Kookkain tammista on kaksiahaarainen ja sen ympäröimä on useita metrejä (Kuva 5).

Kaava-alueen itäosassa on rakennetun alueen ja vesistön välissä noin 100 metriä leveänä kaistaleena tervaleppävaltaista rantametsää, jossa esiintyy melko runsaasti lehtilahopuuta. Rantaan johtava tie erottaa sen kahdeksi osa-alueeksi, ja pohjoisreunalla se rajoittuu selvärajaisesti törmän alareunaan. Tien reunoilla kasvaa laajoina kasvustoina vuohenputkea ja rohtoraunioyrttiä. Itäinen osa-alue on kostea ja rehevä ja sen valtapuina ovat kookkaat

tervalepät, joita on alueella useita kymmeniä (Kuva 2). Muita lehtipuita alueella ovat tuomi, koivu, raita, muutamat nuoret vuorijalavat sekä kuivemmalla rantatöyräällä nuoret koivut ja harmaalepät. Aluskasvillisuuden ruohovartisia lajeja ovat mm. mesiangervo, ojakellukka, valkovuokko, sudenmarja, hiirenporras, nokkonen, puna-ailakki, kielo, lehto- ja metsäkorte, oravanmarja, käenkaali, korpi-imarre, rönsyleinikki ja suo-orvokki. Lisäksi alueella tavataan rikkapalsamia, puna- ja mustaherukkaa, vadelmaa ja punakoisoa. Alueen läpi kulkee polku uimarannalle ja sen vierestä on virtaava vesi kuluttanut maaperää. Polun ja tien välissä on kosteikkoalue (Kuva 3). Sen valtalajeja ovat korpikaisla, rentukka ja terttualpi. Myös polun itäpuolisen alueen keskiosassa on kostea ja sen reunassa on oja. Itäisen osa-alueen yläreunassa erottuu pienialaisia lähteisiä tihkupintoja, joissa kasvaa mm. kevätlinnunsilmää ja purolitukkaa.



**Kuva 2 (vas).** Rantametsän itäosassa valtavana ovat tervalepät .  
**Kuva 3 (oik).** Tervaleppien keskellä on kosteikkoalue.



**Kuva 4 (vas).** Rantametsän länsiosassa kasvaa useita vuorijalavia.  
**Kuva 5 (oik).** Rantametsän pohjoispuolella on ryhmä kookkaita tammia.

Läntisellä osa-alueella tien länsipuolella tietä kasvaa järeitä tervaleppiä sekä toistakymmentä puumaista vuorijalavaa (Kuva 4). Alue on kuivempi kuin itäosa, mutta vuorijalavan esiintyminen viittaa siihen, että maaperä on ravinteikas ja juuriston ulottuvilla on liikkuvaa pohjavettä. Lounaiskulma on sekametsäisempi ja siinä kasvaa tammia ja haapoja. Kenttäkerroksen kasvipeite on puiden varjossa aukkoista. Sen lajeja ovat mm. ojakellukka, mesiangervo, nokkonen, raunioyrtti, rikkapalsami ja jättipalsami. Alueella tavataan myös punaherukkaa ja pienenä kasvustona jättitatar. Ympäri aluetta on näkyvissä rakenteiden jäännöksiä, kivi- ja tiilimurskaa, ja rannassa erottuu kosteampana ojauman ympäristö.



Kaava-alueen rantaa reunustaa tiheä ja korkea järviruokokasvusto, jossa erottuu avovesilampareita. Itäosassa on pienialainen uimarantakäytössä oleva hiekkaranta, joka on reunoilta pensoittunut. Kaava-alueen linnustossa on kulttuuriympäristöjen, lehtimetsien ja ruovikoiden lajeja. Monipuolisin linnusto on rantametsässä ja ruovikkoalueella. Kasarmialueella on pienialaisesti perhosille sopivia ketomaisia ympäristöjä ja jalot lehtipuut tarjoavat elinympäristöä monille hyönteislajeille.



- Sekametsä
- Rantapensaikko
- Niitty
- Tervaleppälehto
- Kosteikko
- Tervaleppälehto
- Hiekkaranta
- Oja
- Vesi
- Ruovikko

**Kuva 6. Kasvillisuuskuviot kaava-alueen itäosassa Matilaisen ym. (2009) mukaan.**

### 3.2.2 Luontoarvot

Kaava-alueen ulkopuolella, noin 100 metriä sen länsirajalta lounaaseen, sijaitsee valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan sisältyvä Flyetin tervaleppäkorpi, joka on suojeltu yksityismaiden luonnonsuojelualueena (YSA 012860) ja rajattu luonnonsuojelulain suojeltuna luontotyyppinä (LTA 010414). Kaava-alueen lähiympäristöstä ei ole tiedossa muita arvokkaita luontokohteita.

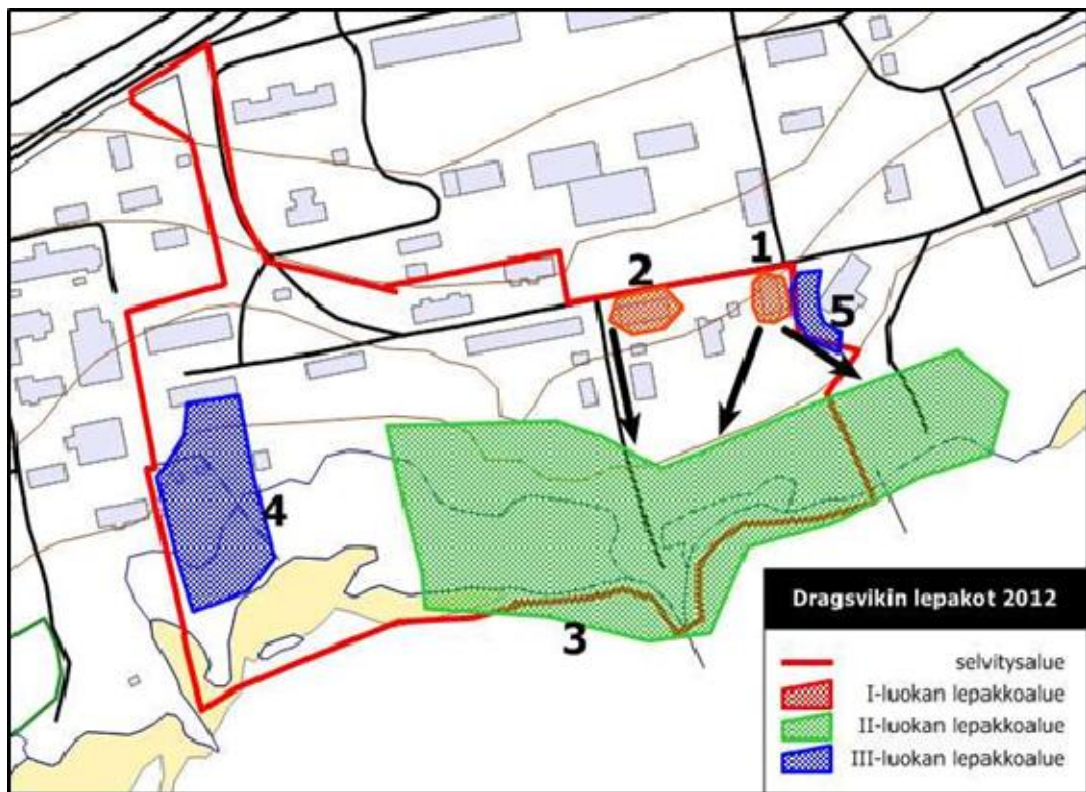
Kaava-alueen luontoarvoiltaan huomionarvoisinta aluetta on rantametsä, jossa esiintyy järeitä tervaleppiä ja vuorijalavaa (Pöyry Environment Oy 2008a). Flyetin tervaleppäkorpeen verrattuna alue on pienialaisempi ja pirstoutuneempi, minkä lisäksi sen luonnontilaa ovat muuttaneet mm. maaperän tasoittaminen, koristekasvien leviäminen ja puuston harventaminen. Kasvillisuuden perusteella sitä voidaan pitää vuorijalavaa kasvavana lehtona ja kosteimmilta osiltaan lähdevaikutteisena ruohokorpena ja tervaleppäluhtana, jossa ei kuitenkaan esiinny luonnonsuojelulain (29 §) suojeltuihin luontotyyppihin kuuluville tervaleppäkorville tyypillistä lajistoa. Matilainen ym. (2009) arvioivat alueella olevan metsälain (10§) erityisen tärkeitä elinympäristöjä ”rehevät lehtolaikut” (kuviot 2 ja 4) ja ”ruoho- ja heinäkorvet, saniaiskorvet ja lehtokorvet” (kuvio 3). Tervaleppäluhdat on luokiteltu koko maassa ja Etelä-Suomessa vaarantuneeksi (VU) ja vuorijalavalehdot äärimmäisen uhanalaiseksi (CR) luontotyyppiä (Raunio ym. 2008). Vuorijalava (*Ulmus glabra*) on luonnonvaraisena esiintyessään rauhoitettu (luonnonsuojeluasetuksen liite 3a) ja valtakunnallisesti uhanalainen laji (asetuksen liite 4). Vuoden 2010 uhanalaisarvioinnissa se on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) (Rassi ym. 2010). Rantametsäalueen ominaispiirteet on suositeltavaa säilyttää, vaikka se ei luontotyyppinä täysin luonnontilainen tai kovin edustava olekaan.

Kasarmialueen lounaispuolella kasvaa ryhmä järeitä tammia, joka Matilaisen ym. (2009) mukaan voisi olla luonnonsuojelulain (29§) suojellun luontotyyppin kriteerit täyttävä avointa maisemaa hallitseva puuryhmä. Koska puut eivät sijoitu avoimeen maisemaan, niitä ei ole tässä pidetty suojeltuna luontotyyppinä, mutta niiden säilyttäminen on kuitenkin suositeltavaa. Uimaranta on tehty tuomalla alueelle hiekkaa, joten sitä ei voida pitää luonnonsuojelulain (29§) suojeltuihin luontotyyppihin kuuluvana luonnontilaisena hiekkarantana.

Lintukartoituksessa vuonna 2010 (Ekroos 2010) rantaruovikossa todettiin rastaskerttusen (*Acrocephalus arundinaceus*) pesintä. Laji on vuoden 2010 uhanalaisarvioinnin mukaan vaarantunut (VU) (Rassi ym. 2010). Muista alueella todetuista huomionarvoisista lajeista nokkavarpunen, kaulushaikara ja kottarainen ovat uuden arvioinnin mukaan elinvoimaisia lajeja, samoin kuin alueella ruokailevat ja mahdollisesti pesivät pikkutikka ja harmaapäätikka. Rantametsällä ja sen edustan ruovikolla voidaan katsoa olevan linnustollisesti paikallista merkitystä. Kasarmialueelta pohjoiseen päin suuntautuva kapea aidanvieruskaistale tarjoaa paahteisten ympäristöjen perhosille sopivaa elinympäristöä (Pöyry Environment Oy 2008a). Kaava-alueen jaloja lehtipuita ja kolopuita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan, sillä niillä elää monipuolinen hyönteisfauna ja ne tarjoavat pesäpaikkoja linnuille ja mahdollisesti lepakoille.

Vuonna 2012 tehdyssä lepakkoselvityksessä kaava-alueella tavattiin kuusi lepakkolajia: pohjanlepakko, viiksisiippa/isoviiksisiippa (laskettu yhdeksi lajiksi), vesisiippaa, pikkulepakko, isolepakko ja kimolepakko (Hagner-Wahlsten 2012). On todennäköistä, että myös korvayökköä esiintyy selvitysalueella. Lepakkohavaintoja tehtiin erittäin runsaasti. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja löytyi rakennuksista 28 ja 27 (kohteet 1 ja 2, Kuva 7). Niiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain (49 §) perusteella. Tärkeitä ruokailualueita selvitysalueelta todettiin yksi (kohde 3, Kuva 7) ja muita lepakoiden käyttämiä alueita kaksi (kohteet 4 ja 5, Kuva 7). Tärkeä ruokailualue tulee säilyttää yhtenäisenä. Muuttavia lepakoita esiintyi alueella sekä keväällä että syksyllä.





Kuva 7. Lepakoille tärkeät alueet (BatHouse Oy 2012).

Vuosien 2011 ja 2012 havainnointiin perustuneessa perhosselvityksessä havaittiin yhteensä 865 perhoslajia, joista uhanalaisiksi luokiteltuja oli kahdeksan ja silmälläpidettäviä 28 (Kullberg 2012). Kaava-alue todettiin arvokkaaksi jalopuu-, lehto- ja kulttuuriympäristöjen osalta (Kuva 8). Merkittävimpiä lajeja olivat jalavilla elävä jalavatöyhökoi (*Bucculatrix albedinella*, erittäin uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji) ja ensimmäistä kertaa Suomessa vakituisena tavattu rohtorastikoisa (*Epascestria pustulalis*). Lisäksi alueella todettiin tammilla ja keto- ja niittyalueilla eläviä uhanalaisia perhosia.



**Kuva 8. Perhosten kannalta erityisen huomionarvoiset alueet (Kullberg 2012).**

Keltainen raja: niittykasvillisuutta

Sininen raja: korkea ruohokasvillisuus, jossa seassa rohtoraunioyrttiä

Valkeat rajaukset: jalavia, joista havaittiin jalavatöyhtökoin (*Bucculatrix albedinella*) kotelokehoja

Punaiset alueet: rohtorastin (*Anchusa officinalis*) kasvupaikat

A-C: valopyydysten sijaintipaikat

1-6: syöttirysien sijaintipaikat.

### 3.2.3 Maaperä ja pohjavedet

Alue on osa Salpausselän harjualueen rinnettä, joka viettää loivasti etelään. Alueen länsipuolella, Tammiharjun sairaalan alueella, hiekkaa esiintyy jopa 40 metrin paksuudelta noin viiden metrin paksuisen sorakerroksen päällä. Pääselänteen pohjoispuolella maaperä on vaihtelevampaa ja alueella esiintyy erityisesti moreenia sekä liejusavea. Eteläpuolella maaperän muodostavat lähinnä hienorakeiset maalajit kuten hieta, hieno hieta ja liejusavi.

Varuskunta-alueella on mahdollisesti käytetty täyttömaata tai purettujen rakennusten osia. Kohdekäyntihavaintojen perusteella etenkin pinnoittamattomien katujen ja alueen länsiosan varastorakennuksien alueella on tiiltä maassa. GTK:lta saadun tiedon mukaan (karttalehti 2014) alue koostuu pääosin hiekasta ja harjun reunamuodostumista. Ranta-alue on liejua.

Kaava-alue sijaitsee osittain Björknäsin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (I-luokka, tunnus 0183551). Björknäsin pohjavesialue on osa I Salpausselkää ja ulottuu Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen. Pohjavesimuodostuma on tyypiltään purkava reunamuodostuma, joka rajoittuu pohjois-, lounais- ja luoteisosistaan kallioselänteisiin. Pääselänteen aines on varsinkin luoteisrinteen puolelta hyvin vettä johtavaa ja soravaltaista. Pääselänteen ulkopuolella kerrospaksuudet ovat ohuempia kuin itse pääselänteessä ja pohjavesi on lähellä maanpintaa. Pohjavesialueella on kaksi vedenottamoita: Björknäs ja Tammetti.

Dragsvikin rannan kaava-alueen pohjavesiolosuhteista on tietoa suhteellisen vähän. Lähes kaikki Björknäsin pohjavesialueella olevat havaintoputket sijaitsevat melko kaukana kaava-

alueesta eivätkä näin ollen anna tarkkaa tietoa juuri suunnittelualan pohjavesiolosuhteista. Lisäksi aiemmat tutkimukset keskittyvät lähinnä Karjaantien pohjoispuolelle.

Kaava-alueella ei maaperäkartan mukaan sijaitse savipeitteisiä alueita, jotka yleisesti voivat mahdollistaa ns. paineellisen pohjaveden esiintymisen. Paineellinen pohjavesei asettaisi alueen rakentamiselle monia reunaehtoja, jotka on täytettävä pohjavesiesiintymän antoisuuden ja veden laadun säilyttämiseksi.

Keväällä 2012 tarkistettiin lähteiden esiintyminen kaava-alueella. Länsiosassa todettiin rakennuksen 43 alapuolella entisen pellon reunassa pieni ruosteinen pohjavesipurkauma, josta keväällä virtasi vähän vettä ojaan pitkin alaspäin (Kuva 9). Purkaumakohdan vieressä on maakasa ja kasvillisuuteen kuului rohtoraunioyrtti. Rakennuksen 14 länsipuolella oli ojan reunassa kostea painannekohta, jonka vesi oli ruosteista ja joka saattoi olla tihkuvesivaikutteinen (Kuva 10). Kumpaakaan kohdetta ei pidetty vesilain (2 luku 11 §) tarkoittamana luonnontilaisena lähteenä. Pienialaisia tihkuvesikohtia erottuu myös kaava-alueen itäosassa tervaleppiä kasvavan kosteikon reunassa.



**Kuva 9 (vas).** Pohjavesipurkaumarakennuksen 43 eteläpuolella.

**Kuva 10 (oik).** Pohjavesipurkauma rakennuksen 14 länsipuolella.

### 3.2.4 Hulevedet

Alueen nykyinen hulevesien hallinta perustuu pääosin avo-ojiin sekä huleveden imeyttämiseen. Alueen hulevesimäärät tulevat kasvamaan kaavoituksen myötä. Asemakaavoitustyön yhteydessä alueelle laadittiin hulevesitarkastelu (Pöyry Finland 2013a), jossa on käsitelty alueelle soveltuvia hulevesien hallintamenetelmiä.

Hulevesitarkastelun mukaan osa kaava-alueesta sijaitsee osittain tai kokonaan vedenhankinnan kannalta merkittävällä pohjavesialueella tai sen suojavyöhykkeellä, joilla ei voida suositella hulevesien suoraa imeyttämistä paikoitusalueilta tai tiealueilta. Pohjavesialueen raja kulkee suunnittelualan läpi koillis-lounaissauntaisesti. Pohjavesialueella teiden kuivatus voidaan toteuttaa avo-ojissa, mikäli veden suotautuminen pohjaveteen estetään. Kattovedet voidaan pohjavesialueella imeyttää, mikäli maaperä on vettä läpäisevää ja tontilla on riittävästi tilaa.

Suunnittelualan eteläpuoleinen alue on maastonmuodoltaan jyrkkä ja maalajit ovat eroosioherkkiä. Piha-alueet soveltuvat kattovesien imeyttämiseen suunnittelualan lounaisnurkkaa lukuun ottamatta. Avo-ojat on syytä suojata eroosiolta esimerkiksi kivityksellä. Rinteiden alapuolella voidaan viivyttää hulevesiä.

Alue sijaitsee lähellä merta, joten veden viivyttämällä ei ole suurta merkitystä hulevesiverkostoihin tai virtaamahuippuihin. Hulevesiä voidaan laskeuttaa avo-ojissa ranta-alueella nykyisissä uomissa.





**Kuva 11. Hulevesien hallintamenetelmät alueittain hulevesisuunnitelman mukaan, tummalla alustavat hulevesiverkoston ja avo-ojien linjaukset.**

### 3.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

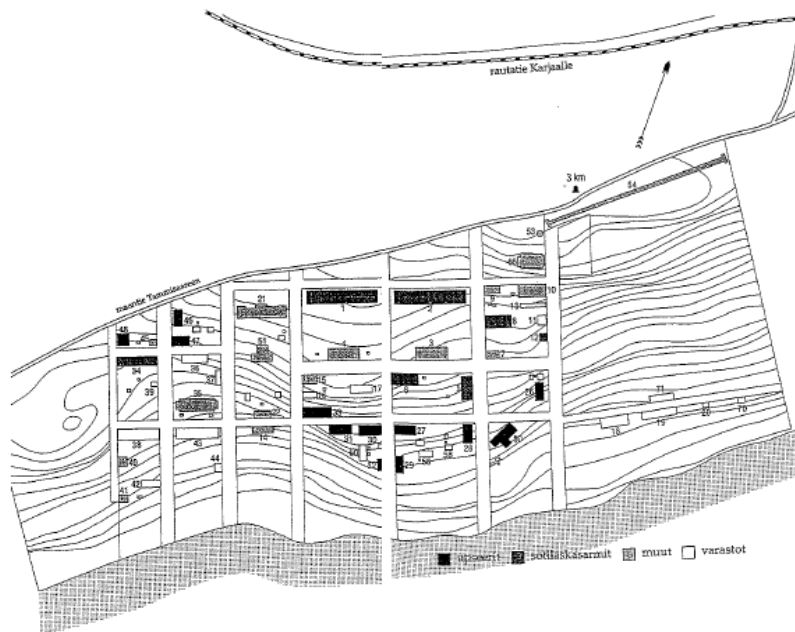
Dragsvikin kasarmialue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Dragsvikin kasarmialue rakennettiin venäläisille joukoille vuosina 1911-12. Kasarmialue on toiminut enemmän majoitus- kuin puolustusalueena. Varuskunta-alue tarjosi majoitustilat sekä sotilaille, upseereille että palvelusväelle. Kasarmit ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Kaikkiaan rakennuksia on varuskunta-alueella kolmisenkymmentä. Kasarmialueeseen liittyy sen länsipuolella sijaitseva Tammiharjun mielisairaala, joka sijoittui 1924 aluksi venäläisten rakentamiin tiilikasarmeihin. Alueella on lisäksi mm. joukko henkilökunnan asuinrakennuksia 1940- ja 1950-luvuilta.

Dragsvikissa on tunnistettavissa piirteitä sekä ruutukaava- että puutarhakaupunkiaatteesta. Tiestö ja rakennusten sijoittelu noudattaa ruutukaavaperiaatetta melko tarkkaan, mutta rakennukset sijoittuvat maastonmyötäisesti. Varuskunta-alueen maisemalliset piirteet muodostuvat nurmikentistä ja istutetuista puu- ja pensasryhmistä. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimmät ympäristön ominaispiirteet ovat aksiaalisuus, näkymät merelle, puistomaisuus ja viheralueiden avoimuus. Alueella on myös useita kookkaita, vanhoja mäntyjä ja jalopuita sekä puukujanteita, jotka ovat osa alueen kulttuurihistoriallista ympäristöä.

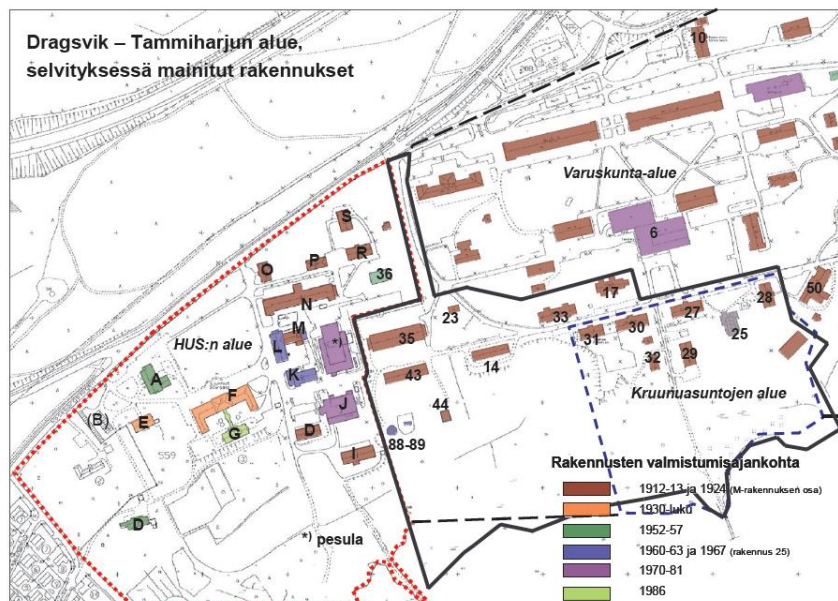
Suurin osa kaava-alueen rakennuksista on vuosina 1912-13 rakennettuja kasarmirakennuksia (Kuva 13). Rakennukset 27, 28, 29, 30, 31, 32 ja 33 ovat entisiä upseerien asuinrakennuksia kaava-alueen itäosassa. Rakennuksiin 30 ja 31 liittyy kaksi matalaa lisärakennusta, jossa toisessa on toiminut päiväkotia. Rakennusten 30 ja 32 väliin jää vanha jääkellari. Varuskunnankadun pohjoispuolella on vanha kaalikellari (17). Kaava-alueen länsiosassa sijaitsevat entinen hevostalli (35) ja hevossairaala (43), jotka ovat nykyään varastoja. Edellisten vieressä on vanha sauna (14), joka toimii nykyään opetustilana, sekä entinen

rukoushuone eli tsasouna (23). Kaava-alueen eteläosassa on viemäripumppaamo-puhdistuslaitos (88-89) sekä vanha ammusvarasto (44).

Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennuskantaa on käsitelty tarkemmin alueelta laaditussa alueinventointiraportissa (Pöyry CM Oy 2008). Alueen maisemallisia arvoja on tarkasteltu maisemaselvityksessä (Pöyry Environment Oy 2008b). Asemakaavatyön kuluessa laadittiin tarkempi arvonmääritys (Pöyry Finland 2012b) seuraaville rakennuksille: entinen kaalikellari, entinen tsasouna, entinen hevostalli ja entinen hevossairaala. Arvonmäärityksen mukaan kaalikellari- ja tsasouna –rakennukset tulisi asemakaavassa varustaa suojelemerkinnöin. Hevostallin ja –sairaalan osalta suojelevaatimus ei selvityksen mukaan ole ehdoton.



Kuva 12. Varuskunta-alueen kartta vuodelta 1913.



Kuva 13. Dragsvik-Tammiharjun alueen rakennusten valmistusajakohtat alueinventoinnin mukaan (Pöyry CM Oy 2008). Kaava-alueen likimääräinen rajaus mustalla.

### 3.3.2 Palvelut

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole palveluita. Lähimmät palvelut sijoittuvat pääosin Tammisaaren keskusta.

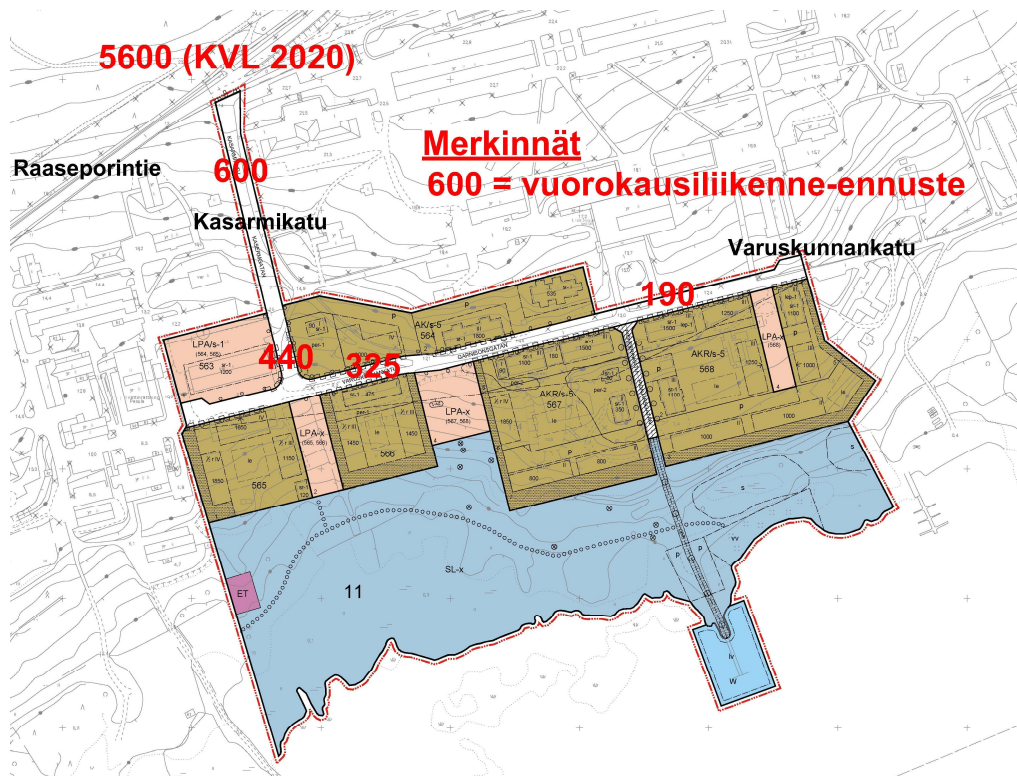
### 3.3.3 Liikenne

Alueen liikennettä on tarkasteltu puitesuunnitelmavaiheessa sekä asemakaavatyön yhteydessä. Liikennetuotokset on arvioitu hyödyntäen Ympäristöministeriön julkaisua ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Kalenoja ym. 2008).

#### Autoliikenne Dragsvikinrannan asemakaava-alueella

Asemakaava-alueen liikennetuotokseksi on arvioitu noin 600 autoa/vrk. Suunnittelualue liittyy tieverkkoon Raaseporintielle Kasarmikadun kautta. Raaseporintien ennusteliikenteeksi (v. 2020) on arvioitu 5600 autoa/vrk (Kuva 14).

Raaseporintien ja Kasarmikadun liittymä on avoin T-liittymä. Liittymän toimivuus on arvioitu aamu- sekä iltahuipun tilanteessa Capcal -ohjelmalla. Kummassakin tilanteessa liittymä toimii erittäin hyvin palvelutasolla A, jolloin maksimijonot Kasarmikadulla ovat noin 1-2 auton mittaisia ja keskimääräinen viivytys noin 11 sekuntia. Raaseporintien tulosuunnilla ei synny jonoja. Liikenteen kasvuvuara on lähes kolminkertainen (kaikkien ajosuuntien liikenne kasvaa samalla %-osuudella).



Kuva 14. Dragsvikin alueen vuorokausiliikenne-ennuste (KVL) vuodelle 2020.



## Dragsvik-Tammiharju, puitesuunnitelma

Puitesuunnitelmassa (Pöyry Environment 2009) uudisrakentamisen määräksi oli esitetty 76 800–86 800 k-m<sup>2</sup>, josta palveluja oli 30 000–40 000 k-m<sup>2</sup>. Palvelukortteliin valtatie 25 eteläpuolelle oli suunniteltu kaupungin palveluja (esim. uusi kaupungintalo, kirjasto) sekä erilaisia liiketiloja (päivittäistavarakauppa, tilaa vievää liiketilaa).

Dragsvikintien ja Raaseporintien liittymä oli suunniteltu nelihaaraiseksi kiertoliittymäksi, josta yksi liittymähaara johti valtatielle 25. Ennusteessa liittymän huipputuntiliikenteeksi oli arvioitu 1145 autoa/h, joka vastaa noin 11 450 autoa/vrk. Välityskykytarkastelussa liittymä toimi hyvin, jolloin jonopituudet olivat enimmillään noin 20 metriä ja keskimääräinen viivytys alle 11 sekuntia. Välityskyvyn kannalta liittymässä oli runsaasti kasvuvaraa.

Dragsvikinrannan asemakaava-alueen aiheuttama liikennekuormitus on vain murto-osa verrattuna puitesuunnitelman ennusteeseen. Alueen liikenne suuntautuu sekä Tammisaaren keskustaan että valtatielle. Olettaen, että kuitenkin koko liikenne suuntautuisi valtatielle, asemakaava-alue kasvattaa Raaseporintien ja valtatie välistä liikennettä noin 60 - 70 autoa/huipputunti sisältäen molemmat ajosuunnat. Valtatie ja Dragsvikintien liittymän parantamistarpeeseen eritasoliittymäksi ei Dragsvikinrannan asemakaava-alueen toteuttaminen vaikuta, vaan se riippuu valtatie 25 liikenteen kasvusta (nykyliikenne 12 834 autoa/vrk, kv1 2011) ja osaksi myös Dragsvikin alueen maankäytön edelleen kehittämisestä ja sen voimakkuudesta.

### Joukkoliikenne

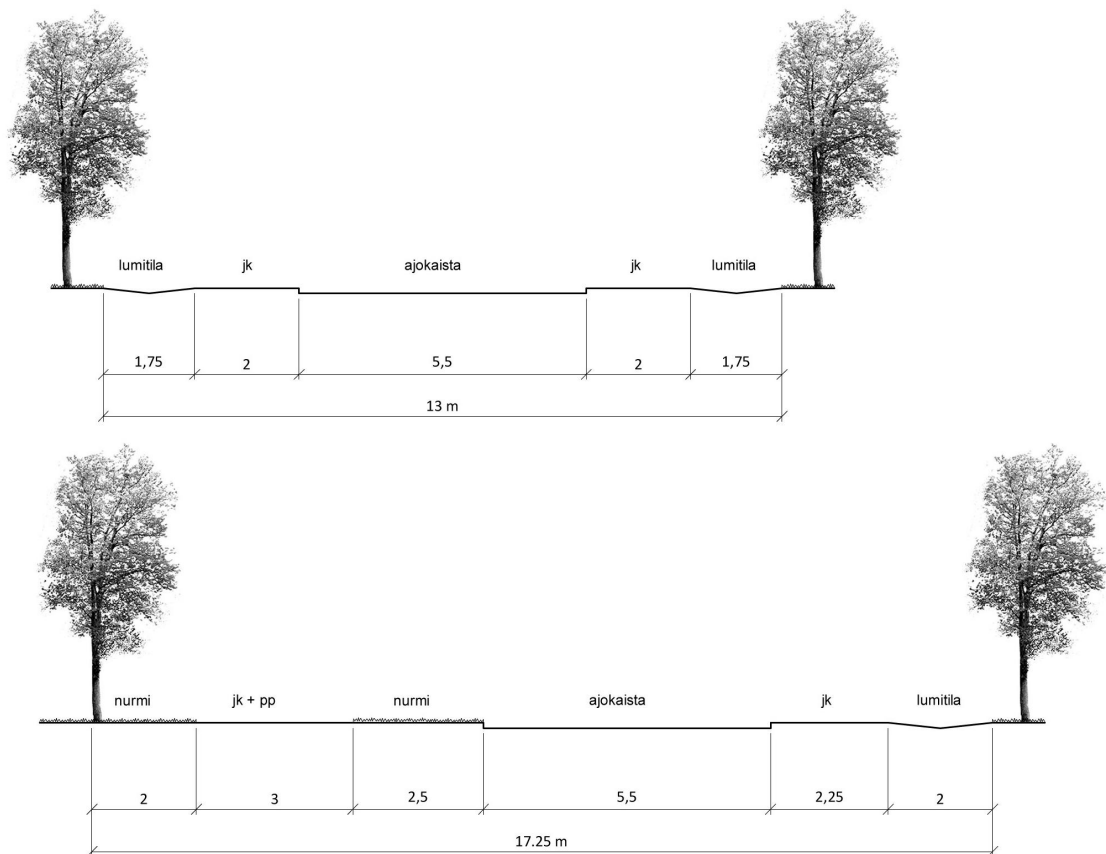
Asemakaava-alueen joukkoliikennepalvelut perustuvat Raaseporintien linja-autoliikenteeseen, jonka vuoromäärä on noin 30 linjavuoroa/suunta. Suunnittelualueella palvelevat lähimmät pysäkit ovat Tammiharjun sairaalan kohdalla noin 200–250 metrin etäisyydellä Kasarmikadun liittymästä. Pysäkeille on kulkuyhteys suojateiden kautta Raaseporintien pohjoispuolella kulkevaa kevyen liikenteen väylää myöten.

Alueen joukkoliikennematkojen määräksi on arvioitu noin 50 joukkoliikennematkaa /vrk, jos matkojen määrän kehitys noudattaa alueelle tyypillistä matkajakaumaa.

### Kevyt liikenne

Asemakaavan toteutuksen myötä Varuskunnankadun varteen rakennetaan jalkakäytävät kummallekin puolelle katua. Polkupyöräliikenne kulkee Varuskunnankatua myöten. Katu on luonteeltaan rauhallinen tonttikatu. Kasarmikadun varteen rakennetaan länsipuolelle yhdistetty polkupyörä- ja jalankulku tie. Itäpuolelle rakennetaan jalkakäytävä tien reunaan. Raaseporintien pohjoispuolella on kevyen liikenteen väylä, joka johtaa Tammisaaren keskustaan. Kasarmikadun liittymän kohdalle rakennetaan suojatie Raaseporintien yli. Alla on esitetty esimerkinomaiset katupoikkileikkaukset liikennejärjestelyistä Varuskunnankadulta ja Kasarmikadulta.

Kevyen liikenteen matkamääräksi on arvioitu noin 130 matkaa/vrk.



**Kuva 15. Yllä esimerkinomainen katupoikkileikkaus tulevasta Varuskunnankadusta, alla Kasarmikadusta.**

### Johtopäätökset

Suunnitellun Dragsvikinrannan asemakaava-alueen vaikutus ympäröivän liikenneverkon kuormitukseen on vähäinen eikä aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Näin ollen ei ole liikenteellisiä esteitä asemakaavan toteuttamiseksi.

### **3.3.4 Virkistys**

Alueella on runsaasti puistomaisia viheralueita sekä pieni uimaranta. Suunnittelualueen eteläosassa kulkee ulkoilureitti.

### **3.3.5 Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu selvitys alueen kunnallistekniikasta ja sen vaikutuksesta kaavasuunnitteluun (Pöyry Finland Oy 2013b).

Suunnittelualueella sijaitsee nykyinen alueellinen jätevedenpumppaamo. Varuskunta-alueen pääviemäri kulkee kaava-alueen läpi ja HUSin sairaalakiinteistöstä tuleva viemäri liittyy alueella olevalle pumppaamolle menevään viettoviemäriin. Alueen vesijohdot ja viemärit ovat Senaattikiinteistöjen omistuksessa ja puolustusvoimat hallinnoi ja operoi verkostoja. Raaseporin vesi omistaa ja operoi nykyistä jätevedenpumppaamaa. Lähes koko vesi- ja viemäriverkosto on muovimateriaalista. Vesijohtoverkko on lähes kokonaan uusittu ja on

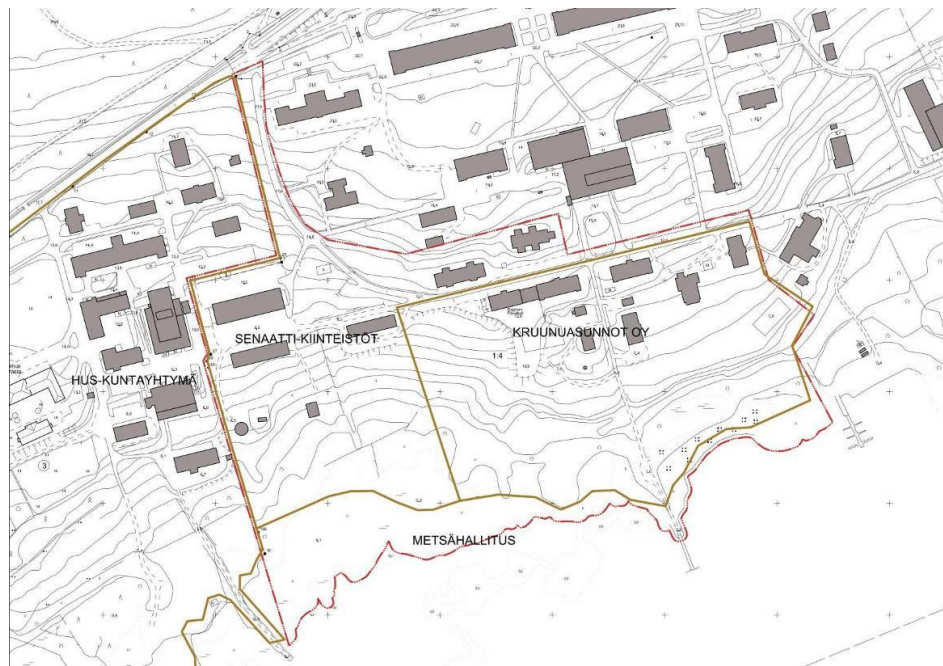
operoijan mielestä hyvässä kunnossa. Viemäriverkko on myös toimintakunnossa, mutta osittain verkostossa on edelleen vanhoja kunnostamattomia osuuksia.

Olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot alueella eivät ole hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Alueen kehittämisen yhteydessä pumppaamojärjestelyt joudutaan uusimaan. Nykyisen korvaava uusi pääpumppaamo joudutaan sijoittamaan kaavoitettavan alueen länsilaitaan. Uuden pumppaamon mitoituksessa tulee ottaa huomioon kunnallisen viemäriverkon kytkeminen Raaseporintien suunnasta. Uuden kaava-alueen syöttövesijohto rakennetaan Raaseporintien suunnasta alueen länsilaidassa. Alueelle joudutaan rakentamaan uudet käyttövesi- ja viemäriverkostot ja kiinteistöt tekevät liittymäsopimukset alueen vesihuoltoyhtiön kanssa.

Dragsvikin varuskunta-alueen kaikki kaukolämpöverkostot ovat Tammisaaren Energian vastuulla ja hallussa. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

### 3.3.6 Maanomistus

Alue on vanhaa kasarmialuetta, joka on osin Senaatti-kiinteistöjen ja osin Kruunuasunnot Oy:n hallinnassa (Kuva 16).



**Kuva 16. Maanomistussuhteet suunnittelualueella. Asemakaava-alueen raja on esitetty punaisella katkoviivalla**

### 3.4 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### 3.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päättänyt 13.11.2008 niiden tarkistamisesta. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Tavoitteiden ohjausvaikutus ulottuu siten asemakaavoitukseen asti.

Tämä asemakaava edistää erityisesti toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuri- ja luonnonperintöön, virkistyskäyttöön ja luonnonvaroihin liittyviä valtioneuvoston hyväksymiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

#### 3.4.2 Maakuntakaava

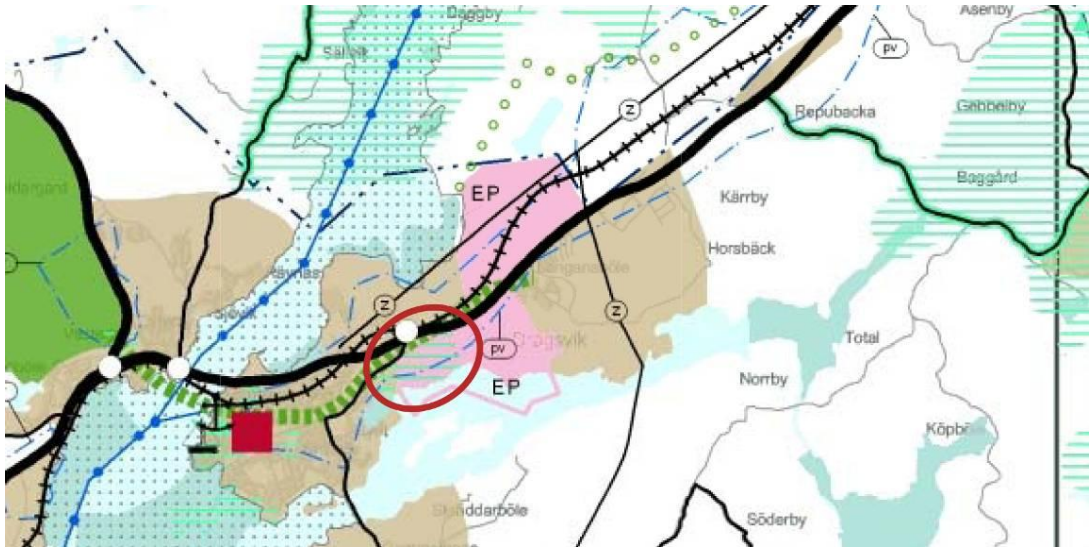
Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu puolustusvoimien alueena (EP). Kaavamääräyksessä on todettu, että mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä puolustusvoimien alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavassa alue on myös suurelta osin merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Suunnittelualueen pohjoispuolella lounaasta koilliseen kulkee maakuntakaavassa osoitettu viheryhteistarve. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisemiarvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisen ja paikallisen virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmin kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Alue on osin pohjavesialuetta. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistaminen on vireillä. Toisessa vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja ensimmäisen vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan maaliskuussa 2013. Parhaillaan kaava on ympäristöministeriön vahvistettavana. Maakuntakaavaehdotuksessa (päivätty 4.3.2013) suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).



Kuva 17. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. (Uudenmaan liitto 2011)

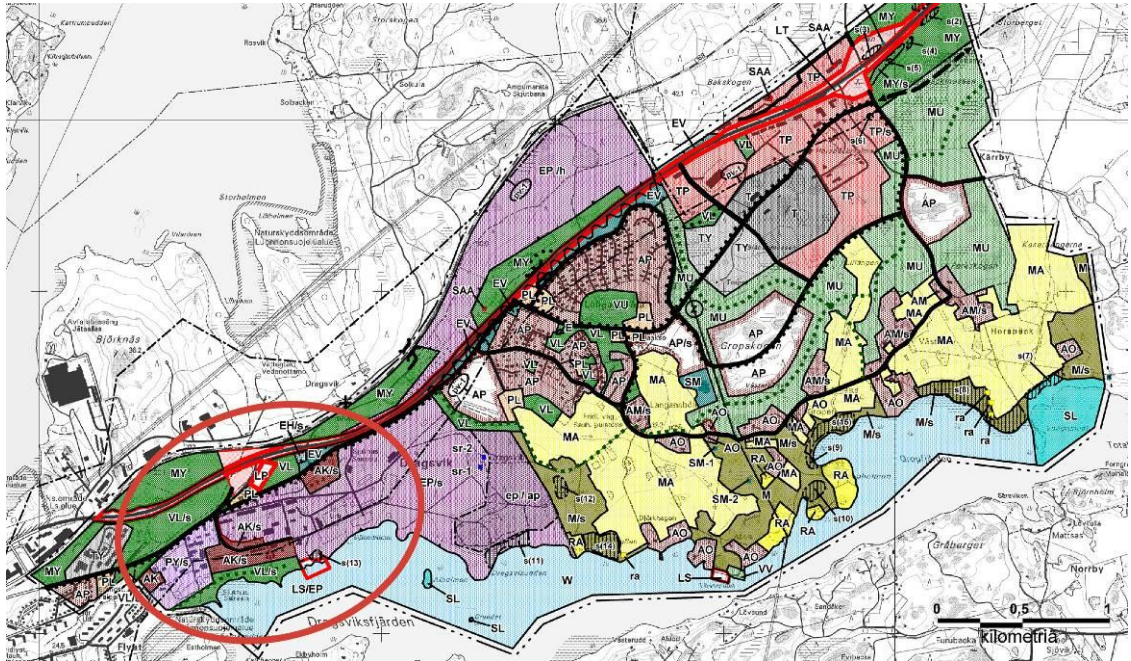


Kuva 18. Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. (Uudenmaan liitto 2013)

### 3.4.3 Yleiskaava

Tammisaaren kaupunginhallitus hyväksyi alueella voimassa olevan osayleiskaavan 17.1.2006. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Suunnittelualueen ranta-alue on merkitty osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi. Ranta-alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Suunnittelualueen pohjoisosa on osayleiskaavassa merkitty asuinkerrostalojen alueeksi. Lähivirkistysalueet ja asuinkerrostaloalueet on osayleiskaavassa osoitettu alueiksi, joilla luonnon- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää (/s). Asuinkerrostalojen alueilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää ja niihin tehtävillä korjaus- tai muutostöillä ei saa hävittää tai muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Tehtävistä rakennus- ja korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.





**Kuva 19. Ote osayleiskaavakartasta. (WSP LT-konsultit Oy)**

#### **3.4.4 Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 19.8.2010.

#### **3.4.5 Pohjakartta**

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

#### **3.4.6 Rakennuskielto**

Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon kaavoituksen takia.



## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja kaavaa koskevat päätökset**

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien, Kruunuasunnot Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen, aloitteesta. Raaseporin kaupunginhallitus on tehnyt 24.8.2009 päätöksen asemakaavoituksen käynnistämisestä. Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu 28.10.2009 kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdissä.

### **4.2 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavamuutoksen laadintaan osallisia ovat olleet erityisesti:

- Suunnittelualan ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Suunnittelualan ja lähiympäristön asukkaat, yhdistykset ja yritykset
- Raaseporin kaupungin asukkaat
- Raaseporin kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Uudenmaan Ely-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Maakuntamuseo

### **4.3 Suunnittelu- ja päätöksen tekovaiheet sekä osallistumismenettelyt**

Asemakaavaa on käsitelty hanketta varten perustetussa työryhmässä, johon ovat kuuluneet Raaseporin kaupungin, Senaatti-Kiinteistöjen, Kruunuasunnot Oy:n, Dragsvikin varuskunnan sekä HUS-kiinteistöjen edustajat.

Raaseporin kaupungilla työtä ovat valvoneet aluksi Raaseporin kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen ja myöhemmin kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store. Lisäksi työhön on kaupungin taholta osallistunut useita muita viranhaltijoita. Konsultin osalta kaavatyöhön ovat osallistuneet DI Pasi Rajala, arkkitehti Heikki Hirvonen, arkkitehti Sampo Perttula, arkkitehti Perttu Pulkka, arkkitehti Laura Hietakorpi, arkkitehti Pekka Mäkelä ja maisema-arkkitehti Inka Kytö. Erillisselvityksiä ovat Pöyry-yhtiössä laatineet Soile Turkulainen (luontoselvitykset), Heidi Ahlgren ja Kaisa Junkkonen (maisemaselvitys), Noora Hyyryläinen (Pilaantuneet maat), Maria Favorin ja Katriina Keskitalo (Pohjavesiolosuhteet), Leena Suomela (Dragsvik-Tammiharjun alueinventointi), Matti Veijovuori (rakennusten arvonmääritys), Ritva Rissanen (rakennusten kuntokartoitus), Olli Vepsä (vesihuolto), Leena Sänkiäho (hulevedet), Leo Jarmala (liikenne). Muinaisjäännösinventoinnin on laatinut Mikroliitti Oy (Timo Jussila), lepakkoselvityksen BatHouse Oy (Nina Hagner-Wahlsten), perhosselvityksen Jaakko Kullberg ja linnustoselvityksen Johan Ekroos.

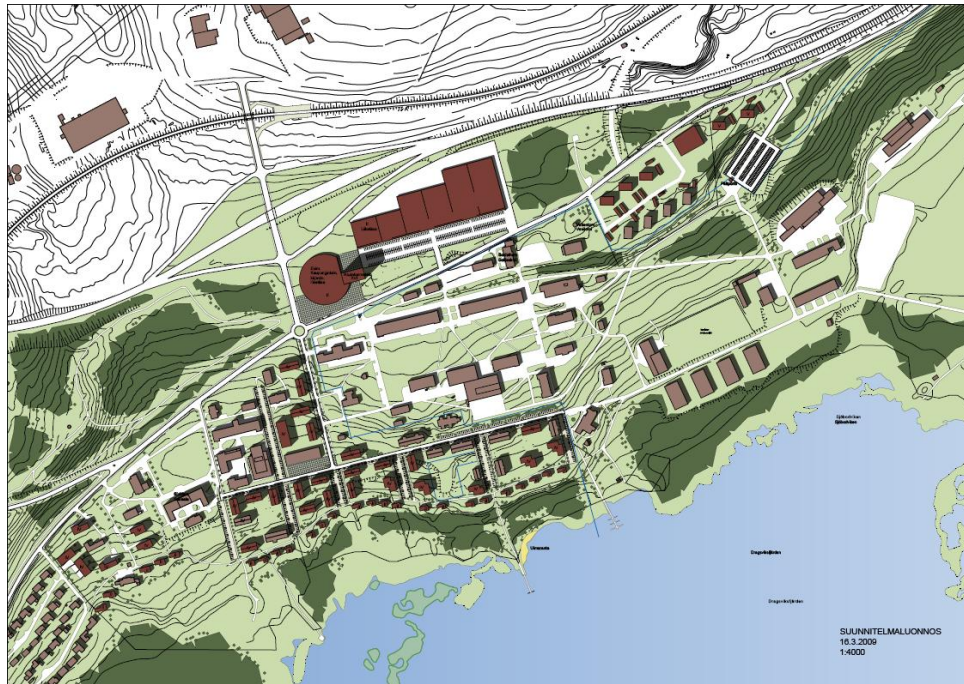
Kaavoituksen vaiheista on ilmoitettu paikallislehdessä, kaupungin kotisivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla.

#### **4.3.1 Tutkitut vaihtoehdot**

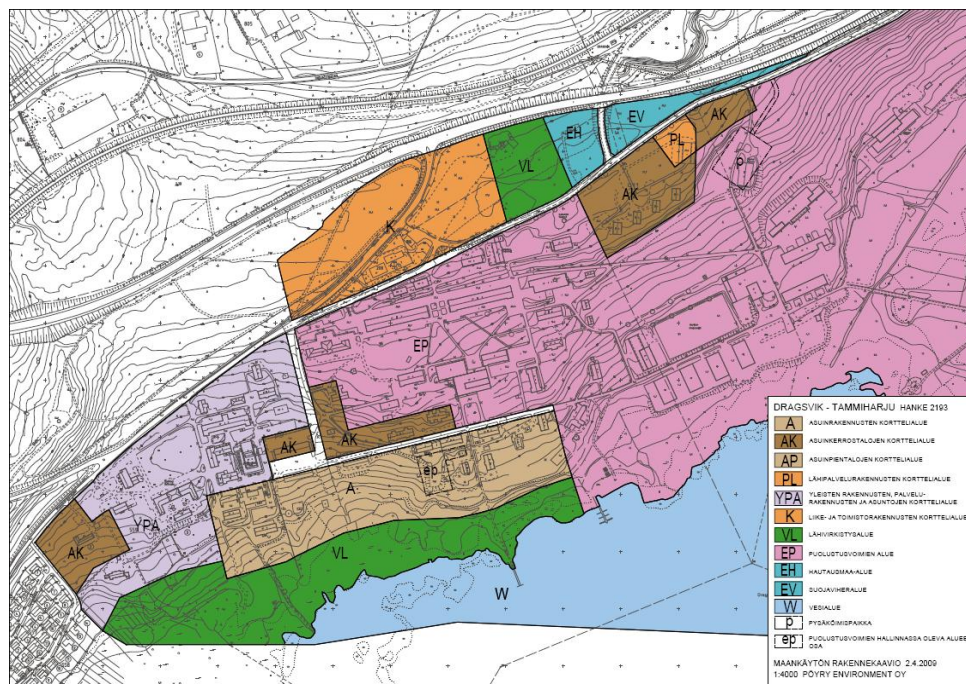
Alueen maankäyttövaihtoehtoja on käsitelty puitesuunnitelman (Pöyry Environment Oy 2009) yhteydessä. Puitesuunnitelman laatimisen yhteydessä tutkittiin vaihtoehtoja, joissa

rakennustyyppi vaihteli pientalovaltaisesta rakentamisesta kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin ja vertailun perusteella päädyttiin puitesuunnitelmassa pääosiltaan kerrostalovaltaiseen ratkaisuun. Lopullinen puitesuunnitelmaratkaisu sekä puitesuunnitelman maankäytön rakennekaavio on esitetty alla (Kuva 20, Kuva 21).

Puitesuunnitelma on toiminut asemakaavoituksen tukena ja lähtökohtana, mutta asemakaavan maankäyttöratkaisu on laadinnan yhteydessä kehittynyt. Asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu rakentamistavan lisäksi erilaisia vaihtoehtoja täydennysrakentamisen sijoittumisesta ja suhteesta olevaan rakennuskantaan. Kaavaprosessin aikana on myös tutkittu suojeleasteeltaan erilaisia maankäyttöratkaisuja.



Kuva 20. Puitesuunnitelma (Pöyry Environment 2009).



Kuva 21. Puitesuunnitelman maankäytön rakennekaavio (Pöyry Environment 2009).

### **4.3.2 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnosta ja siihen liittyvää muuta valmisteluaineistoa käsiteltiin Raaseporin yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 25.8.2010. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.10. – 30.11.2010.

Osalliset esittivät kaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä muusta valmisteluaineistosta mielipiteitä, ja luonnoksesta pyydettiin lausuntoja kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta. Mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet.

### **4.3.3 Asemakaavaehdotus**

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella alettiin laatia asemakaavaehdotusta. Asemakaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti ajalla 20.10. – 8.11.2011.

Osalliset esittivät ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Ehdotuksesta pyydettiin tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta. Muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin vastineet. Yhteensä asemakaavasta saatiin 11 lausuntoa ja yksi muistutus. Palaute liittyi esimerkiksi rakennussuojeluun ja luonnonympäristön arvoihin (mm. perhoset ja lepakot).

Asemakaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen, lausuntojen ja kaupungin päätösten sekä täydentävien selvitysten perusteella alettiin laatia päivitettyä (2.) asemakaavaehdotusta. Päivitetyssä asemakaavaehdotuksessa on huomioitu aikaisemmasta asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset. Luonnonympäristön arvoja on huomioitu esimerkiksi muuttamalla kaava-alueen eteläosan rakennetta, osoittamalla kaava-alueen eteläosa luonnonsuojelualueena (SL-1), osoittamalla perhosten ja lepakoiden elinympäristöjä turvaavia merkintöjä ja osoittamalla suojeltavia puita. Suojeltavia rakennuksia on osoitettu aiempaa enemmän, yhteensä suojeltavina on osoitettu 13 rakennusta.

Päivitettyä asemakaavaehdotusta käsiteltiin yhdyskuntalautakunnassa x.x.2013 ja kaupunginhallituksessa x.x.2013. Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolon aikana 2. kaavaehdotukseen on mahdollista esittää muistutuksia. Mikäli kaavaan ei tule palautteen perusteella merkittäviä muutoksia, etenee kaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn.

### **4.3.4 Asemakaavan hyväksyminen**

Asemakaavaehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella tarvittavat tarkistukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2013.

Ennen asemakaavan hyväksymistä kaupungin on tehtävä maanomistajien kanssa maankäyttösopimus.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s-1), asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueet (AKR/s-1), autopaikkojen korttelialueet (LPA), toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), luonnonsuojelualuetta (SL-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), vesialuetta (W) sekä katualuetta.

**Korttelialue AK/s-1 korttelissa 563** sijaitsee Varuskunnankadun pohjoispuolella. Korttelialueelle on sallittua rakentaa uusi nelikerroksinen asuinrakennus, jolle on osoitettu yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa myös myymälä- ja työtiloja enintään 10 % korttelialueen kerrosalasta. Korttelialueella on osoitettu kolme rakennusta rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina (sr-1). Osaa korttelialueesta koskee per-1 –osa-aluevaraus, jonka tarkoituksena on säilyttää alueen arvokkaiden perhoslajien elinympäristön edellytykset. Korttelin alueelle on myös osoitettu varaukset hulevesiviemäreitä varten.

**Korttelialueet AKR/s-1 korttelissa 559** sijaitsevat Varuskunnankadun eteläpuolella, suunnittelualueen länsiosassa. Korttelialueille on sallittua rakentaa kaksi-, kolme-, neli- ja viisikerroksisia asuinrakennuksia. Uudisrakennusten yhteen laskettu rakennusoikeus on 11 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueille sijoittuu kuusi rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta (sr-1).

Korttelialueille on osoitettu määräyksiä siitä, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi (esim. (½) IV). Varuskunnankadun varteen sijoittuva rakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadun puoleiseen sivuun. Korttelialueiden reunoja on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Piha-alueille on osoitettu ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita. Tonteilla 7-11 on osoitettu osa-aluemerkintöjä per-1 ja per-2, jotka tähtäävät alueen arvokkaiden perhoslajien elinympäristön säilyttämiseen. Korttelin pohjoisreuna on osa laajempaa pohjavesialuetta. Kortteliin on osoitettu varauksia hulevesiviemäreitä varten sekä hulevesien johtamiseen varattuja alueiden osia. Kortteliin sijoittuu suojeltava puurivi Pioneerinkadun varressa. Rakennusalat on osoitettu siten, että ne eivät tulvariskin takia sijoitu alle tason 3,5 m mpy.

**Korttelialue AKR/s-1 korttelissa 564** sijaitsee Varuskunnankadun eteläpuolella, suunnittelualueen itäosassa. Kortteliin on sallittua rakentaa kaksi-, kolme- ja nelikerroksisia asuinrakennuksia. Uudisrakennusten yhteen laskettu rakennusala on 6 235 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin on osoitettu kolme rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta (sr-1).

Korttelialueiden reunoja on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Piha-alueille on osoitettu ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita. Kortteliin sijoittuvan LPA-korttelialueen viereen sijoittuvat rakennukset tulee rakentaa kiinni nuolen osoittamaan rakennusalan sivuun. Korttelin pohjoisreuna on osa laajempaa pohjavesialuetta. Kortteliin on osoitettu varauksia hulevesiviemäreitä varten sekä hulevesien johtamiseen varattuja alueiden osia. Kortteliin sijoittuu suojeltava puurivi Pioneerinkadun varressa. Pioneerinkadun ja Varuskunnankadun kulmassa olevaa suojeltavaa rakennusta koskien on osoitettu myös merkintä lep-1 (Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kohteen hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kiellettyä). Rakennusalat on osoitettu siten, että ne eivät tulvariskin takia sijoitu alle tason 3,5 m mpy.

**Korttelialue KTY-1 korttelissa 559** sijaitsee Kasarmikadun ja Varuskunnankadun risteyksessä suunnittelualueen luoteiskulmassa. Korttelialueella sijaitsee suojeltavaksi

osoitettu rakennus (vanha hevostalli). Uudisrakentamista ei ole osoitettu. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 40 % korttelialueen kerrosalasta.

**LPA-korttelialueet kortteissa 559 ja 564** sijaitsevat Varuskunnankadun eteläpuolella. Alueiden kautta voidaan järjestää ajoyhteys ympäröiville tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja niiden ohjeellisten tonttien numerot, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

**SL-1 –aluetta** on osoitettu suunnittelualan eteläreunaan asuinkorttelien ja merenrannan väliselle alueelle. Luonnonsuojelualuetta voidaan käyttää virkistykseen. Alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma maanomistajien toimesta ennen siihen rajautuvien korttelialueiden käyttöönottoa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritellään alueen luontoarvojen suojeluun tähtäävät toimenpiteet ja alueiden käytön periaatteet. Osa luonnonsuojelualueesta on osoitettu hulevesien käsittelyä varten. Lisäksi luonnonsuojelualueelle on osoitettu ulkoilureitti, viemäriä varten varattuja alueen osia, uimarantaa varten varattu alueen osa, suojeltavia puita ja tervaleppäluhtia sekä pysäköimispaikka, jonka on tarkoitus palvella uimarannalla ja venelaiturilla vierailijoita. Luonnonsuojelualan läpi on osoitettu uimarannalle ja jätevedenpuhdistamolle johtava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

**ET-alue** on osoitettu suunnittelualan länsireunaan. Alueelle sijoitettavalle jätevedenpumppaamolle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m<sup>2</sup>.

**Katualuetta** on osoitettu Varuskunnankadulle ja Kasarmikadulle. Lisäksi Pioneerinkatu on osoitettu pihakatuna. Uimarannalle ja jätevedenpuhdistamolle johtaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

**W-aluetta** on osoitettu suunnittelualan eteläosaa. Vesialueelle on osoitettu alueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv).

## 5.2 Rakennussuojelu

Asemakaavassa on osoitettu suojeltaviksi yhteensä 13 rakennusta merkinnöillä sr-1 ja sr-2.

Merkinnällä sr-1 on osoitettu 12 rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta: entinen kaalikellari, tsasouna, ammusvarasto, entinen saunarakennus, jääkellari sekä seitsemän asuinrakennusta. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niille saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittäviä muutoksia rakennuksen suojeluarvoille. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Korttelissa KTY-1 559 sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha hevostalli, joka on osoitettu kaavamerkinnällä sr-2. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukselle ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittäviä muutoksia rakennuksen suojeluarvoille. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Korttelin AKR/s-1 ohjeellisella tontilla 5 sijaitsevaa hevossairaala ei ole asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi. Asemakaavatyön yhteydessä laaditun rakennusten arvonmäärityksen (Pöry Finland 2012b) mukaan hevossairaalan osalta suojeluvaatimus ei ole ehdoton. Selvityksen mukaan varuskunta-alueen reunalla sijoittuvalla hevossairaallalla ei ole alueella erityistä maisemallista asemaa eikä sen purkaminen muuta sanottavasti alueen kokonaisrakennetta. Rakennus on kuntokartoituksen (Pöry Finland 2012a) mukaan huonokuntoinen.

Yleisissä määräyksissä (ks. 5.5.1) on edelleen annettu määräyksiä alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi.

### 5.3 Luonnonsuojelu

Asemakaavassa on pyritty turvaamaan alueen luontoarvoja. Suunnittelualan eteläosan ranta-alue on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueena (SL-1), jota voidaan käyttää virkistykseen. Alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma maanomistajien toimesta ennen siihen rajautuvien korttelialueiden käyttöönottoa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritellään alueen luontoarvojen suojeluun tähtäävät toimenpiteet ja alueiden käytön periaatteet.

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu alueen osia perhosten elinolosuhteiden (per-1 ja per-2) ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen (lep-1) turvaamiseksi. Olemassa oleva tervaleppäluhta on osoitettu säilytettäväksi siten, että sallitaan vain alueen luontotyypin kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s). Luonnonsuojelualueelle on osoitettu suojeltavia puita ja Pioneerinkadun varteen on osoitettu säilytettävä puukujanne. Aluevedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojelu (pv-1). Lisäksi yleisissä määräyksissä (ks. 5.5.1) on annettu pohjavesien suojelua koskevia määräyksiä.

### 5.4 Kaavan mitoitus

#### 5.4.1 Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta on osoitettu kaavassa seuraavasti:

<b>Kortteli AK/s-1 563</b>	<b>5 425 k-m<sup>2</sup></b> , josta uutta rakennusoikeutta on <b>3 000 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Kortteli AKR/s-1 559</b>	<b>14 825 k-m<sup>2</sup></b> , josta uutta rakennusoikeutta on <b>11 200 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Kortteli AKR/s-1 564</b>	<b>9 935 k-m<sup>2</sup></b> , josta uutta rakennusoikeutta on <b>6 235 k-m<sup>2</sup></b>
<b>Kortteli KTY-1 559</b>	<b>1 200 k-m<sup>2</sup></b> , josta uutta rakennusoikeutta on <b>0 k-m<sup>2</sup></b>
<b>ET</b>	<b>60 k-m<sup>2</sup></b> , josta uutta rakennusoikeutta <b>60 k-m<sup>2</sup></b>

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä **31 625 k-m<sup>2</sup>**, josta uutta rakennusoikeutta on **20 675 k-m<sup>2</sup>**.

#### 5.4.2 Autopaikat

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 kappale asuin kerrostalojen asuntoa kohden tai 1,5 kappaletta asuinpientalojen asuntoa kohden. Myymälätiloja varten on varattava vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 40 m<sup>2</sup> kohden ja toimistotiloille 1 autopaikka kutakin kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohden.

Autopaikat on sijoitettu pääsääntöisesti keskitetysti autopaikkojen korttelialueille (LPA) sekä paikoin korttelialueiden sisäisille pysäköimispaikoille (p). Varuskunnankadun itäpäässä osa korttelin AKR/s-1 564 asukas pysäköinnistä on tarkoitettu toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.



## 5.5 Kaavamääräykset

### 5.5.1 Kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset

Yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä eri korttelialueille muun muassa uudisrakentamiseen, julkisivuihin, pihoihin, pysäköintialueisiin tai pohjavesien suojeluun ja hulevesiin liittyen.

Kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset on kuvattu alla. Asemakaavamerkinnot ja niihin liittyvät määräykset on kuvattu luvussa 5.5.2.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteutuksessa. Suojeltaviksi merkittyjen rakennusten muutoksissa on kuultava hyvissä ajoin museoviranomaista. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen on mahdollisimman korkeatasoista.

Ikkunallisten, luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 kappale asuin- ja kerrostalojen asuntoa kohden tai 1,5 kappaletta asuin- ja kerrostalojen asuntoa kohden. Myymälätiloja varten on varattava vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 40 m<sup>2</sup> kohden ja toimistotiloille 1 autopaikka kutakin kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohden.

Alueen olemassa oleva vanha puusto tulee huomioida rakennusten ja pysäköinti- ja piha-alueiden suunnittelussa. Uusia kasvilajeja valittaessa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä suosimaan jo nyt alueella esiintyvää lajistoa erityisesti puuistutuksissa.

#### AK-s-1 ja AKR-s-1 -korttelialueet

Uudisrakennusten mittasuhteet, kattokulma, väri ja julkisivut on sopeutettava korttelialueen suojeltuihin rakennuksiin.

Julkisivuissa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa. Ulkoverhouksen on oltava muurattua tiiltä. Lisäksi voidaan vähäisissä määrin käyttää tehostemateriaalia tai -väriä. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Piharakennukset ja pihojen avoin olemus on pyrittävä säilyttämään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

#### LPA-korttelialueet

LPA-korttelialueilla autopaikat on jäsennettävä pienempiin osiin puu- tai pensasistutuksin vähintään 20 metrin välein.

#### KTY-1 -korttelialue

Ulkovarastointi ei ole sallittua.

#### Pohjavesien suojele

Asemakaava-alue on osittain tärkeää pohjavesialuetta (luokka 1), jolla tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja.

Pohjavesialuetta koskee pohjaveden pilaamiskielto (YSL 1 luku 8 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luku 2 §) sekä maaperän pilaamiskielto (YSL 1 luku 7 §). Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydyttävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Paineellisen pohjaveden alueella ei sallita kellarirakentamista. Muualla kellarirakentamisen tulee perustua asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan. Pohjaveden pysyvää alentamista salaojin tai pumppausjärjestelyin ei sallita (tiivisratkaisut).



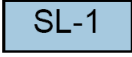


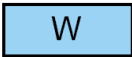








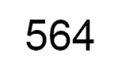


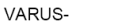








#### Hulevesien hallinta




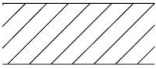
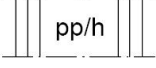
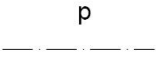
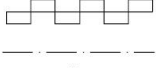

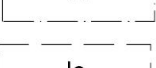



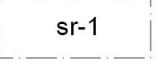
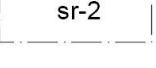
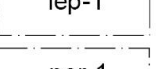
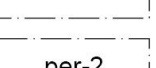

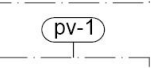

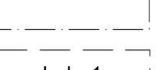
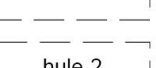

Kaikki korttelit tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Liikennealueilta (tiet, kevyenliikenteenväylät, kadut, paikoitusalueet) muodostuvat puhdistamattomat sadevedet tulee ensisijaisesti johtaa putkilla pohjavesialueen ulkopuolelle tai ne on puhdistettava ennen maahan imeytystä.

Korttelissa 559 tonteilla 5, 7, 9 ja 10 sekä korttelissa 564 tonteilla 1 ja 2 suositellaan kattovesien imeyttämistä. Kattoveden imeytyksestä voidaan luopua, mikäli tutkimuksiin ja asiantuntijalausuntoon perustuen se ei esimerkiksi kalliopinnan läheisyyden tai pohjaveden paineellisuuden vuoksi onnistu.

## 5.5.2 Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset

	Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa ympäristön luonne on säilytettävä. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälä- ja työtiloja enintään 10 % korttelialueen kerrosalasta.
	Asuinkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue, jossa ympäristön luonne on säilytettävä.
	Luonnonsuojelualue. Aluetta voidaan käyttää virkistykseen. Alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma maanomistajien toimesta ennen siihen rajautuvien korttelialueiden käyttöönottoa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritellään alueen luontoarvojen suojeluun tähtäävät toimenpiteet ja alueiden käytön periaatteet.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueen kautta voidaan järjestää ajoyhteys ympäröiville tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja niiden ohjeelliset tontin numerot, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 40 % korttelialueen kerrosalasta.
	Vesialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Kaupunginosan raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
	Katu.
	Kadunnimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava puurivi.
	Istutettava alueen osa. Alueen läpi voidaan järjestää ajoyhteys.

	Säilytettävä puukujanne.
	Suojeltava puu.
	Ulkoilureitti.
	Pihakatu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Uimarantaa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueita varten varattu alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
	Viemäriä varten varattu alueen osa.
	Hulevesiviemäriä varten varattu alueen osa.
	Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä on säilytettävä julkisivujen, vesikattojen ja päätilan ominaispiirteet. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.
	Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukselle ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittäviä muutoksia rakennuksen suojeluarvoille. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.
	Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Kohteen hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kiellettyä.
	Alueen osa, jolla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen niittykasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään.
	Alueen osa, jolla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen jalavia tulee pyrkiä säilyttämään.
	Alueen osa, jolla olemassa oleva tervaleppäluhta säilytetään siten, että sallitaan vain alueen luontotyyppin kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	
	Aluevedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja (I luokka). Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojeleminen.
	Ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa. Alueella tulee hyödyntää nykyisiä avouomia sekä vesialueita.
	Ohjeellinen hulevesien johtamiseen varattu alueen osa.

## 5.6 Asemakaavan vaikutukset

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

### 5.6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan toteuttaminen jatkaa varuskunnan eteläisen osan käyttötarkoituksen muuttumista. Osa asemakaava-alueen kasarmirakennuksista on jo muutettu asuinkäyttöön. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentää Tammisaaren kaupunkirakennetta. Asemakaava edistää alueen rakennusten uudiskäyttöä, tehostaa alueen yhdyskuntarakennetta ja parantaa siten myös sen energia- ja yhdyskuntataloudellisuutta.

Asemakaava-alueen liikennetuotokseksi on arvioitu noin 600 autoa/vrk. Asemakaavan toteutuminen siis lisää liikennettä alueella ja sen ympäristössä, mutta vaikutus ympäröivän liikenneverkon kuormitukseen on vähäinen eikä aiheuta liikenteellisiä ongelmia. Asemakaava mahdollistaa läpiajoliikenteen alueen kautta varuskunta-alueelle sekä Tammiharjun sairaala-alueelle. Suuri osa uuden alueen ajoneuvoliikenteestä tulee todennäköisesti olemaan tontille ajoa.

Asemakaavan toteutumisen myötä myös kevyt liikenne ja joukkoliikennematkat lisääntyvät. Kevyen liikenteen matkamääräksi on arvioitu noin 130 matkaa/vrk ja joukkoliikennematkojen määräksi noin 50 matkaa/vrk. Alueelle suunnitellut kevyen liikenteen reitit ja ulkoilureitit luovat uusia reitti- ja liikkumismahdollisuuksia. Joukkoliikenteelle tulee asemakaavan toteutumisen myötä lisää toimintaedellytyksiä.

Kunnallistekniikan rakentamisen periaatteet on suunniteltu kaavatyön yhteydessä. Olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot alueella eivät ole hyödynnettävissä alueen kehittämisen yhteydessä. Alueen kehittämisen yhteydessä pumppaamojärjestelyt joudutaan uusimaan. Alueelle joudutaan rakentamaan uudet käyttövesi- ja viemäriverkostot ja kiinteistöt tekevät liittymäsopimukset alueen vesihuoltoyhtiön kanssa. Olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa voidaan hyödyntää suunnittelualueella.

### 5.6.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen tulee muuttamaan alueen luonnetta kaupunkikuvallisesti tiivistäen alueen olemassa olevaa rakennetta. Uudisrakentamisen myötä rakennettu ympäristö laajenee nykyistä lähemmäksi rantaa puustoiselle rinnealueelle. Miljööön ajallinen luonne ja rajautuminen muuttuvat ja viheralueiden pinta-ala supistuu vähäisessä määrin.

Kasarmin ja siihen liittyvän kaava-alueen länsipuolisen sairaala-alueen muodostama kokonaisuus on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueella ovat säilyneet hyvin venäläisten suunnittelijoiden alkuperäiset asemakaavalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet. Asemakaavassa osoitettu uusi rakentaminen jatkaa alueen itä – länsi -suuntaista sommittelua ja on alisteista olevalle rakenteelle ja rakennuksille. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen on varmistettu suojelumääräyksiin. Alueen arvokas rakennuskanta on osoitettu merkinnöillä sr-1 ja sr-2. Näitä rakennuksia ei mm. saa purkaa ja oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.



Maisemaselvityksessä alueen tärkeinä piirteinä on tuotu esiin mm. aksiaalisuus, näkymät merelle, puistoalueet sekä viheralueiden avoimuus. Asemakaava pyrkii säilyttämään näitä ominaispiirteitä. Pihakokonaisuudet ja niiden avoimuus on huomioitu yleisissä määräyksissä, joiden mukaan pihojen avoin olemus on pyrittävä säilyttämään. Yleisissä määräyksissä on huomioitu myös alueelle luonteenomainen kasvillisuus määräyksellä, jonka mukaan ”Alueen olemassa oleva vanha puusto tulee huomioida rakennusten ja pysäköinti- ja piha-alueiden suunnittelussa. Uusia kasvilajeja valittaessa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä suosimaan jo nyt alueella esiintyvää lajistoa erityisesti puuistutuksissa”. Pioneerinkatu noudattelee olemassa olevan, säilytettävän puukujanteen linjausta. Näkymiä merelle on pyritty hyödyntämään mm. avaamalla osa AKR/s-1 kortteleiden pihapiireistä etelään.

### **5.6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavassa osoitettu uusi asuinrakentaminen sijoittuu nykyisten kasarmirakennusten eteläpuoliselle alueelle, joka on nykytilanteessa harvapuustoista ja osin niittymäistä. Rakennettu alue laajenee rannan suuntaan, mutta keskeinen ja luontoarvoiltaan edustavin rantametsäalue säilyy edelleen rakentamattomana. Se on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueena, jota voidaan käyttää virkistykseen ja johon tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma (SL-1). Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, jolla pyritään ohjaamaan siellä liikkumista ja vähentämään liikkumisesta johtuvaa kasvillisuuden kulumista ja eläimistön häirintää. Suojelualuevaraus parantaa merkittävästi alueen luontoarvojen säilymisedellytyksiä.

Kaava-alueen arvokas puusto, kookkaat tammet, tervalepät ja vuorijalavat, sijoittuvat pääosin luonnonsuojelualueelle ja ne on vielä erikseen osoitettu suojeltavina puina. Korttelialueilla sijaitsevat perhosille tärkeät alueet on rajattu kaavakartalle ja niitä koskee suositus niittukasvillisuuden (per-1) ja jalavien (per-2) säilyttämisestä. Tervaleppäluhta-alueet on osoitettu alueena osana, joka säilytetään niin, että sallitaan vain alueen luontotyyppin kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s). Kaavaratkaisulla turvataan, että rannassa säilyy läpi kaava-alueen jatkuva yhtenäinen vihervyöhyke ja ekologinen yhteys, joka liittyy kaava-alueen ulkopuolisiin viheralueisiin. Lepakkoselvitysten perusteella on osoitettu kaksi rakennusta suojeltavaksi myös luonnonsuojelulain perusteella.

### **5.6.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

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

#### *Vaikutukset pohjaveteen*

Björknäsin I luokan pohjavesialueen raja (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue) kulkee kaava-alueen poikki siten, että pohjoisin osa suunnittelualueesta lukeutuu pohjavesialueeseen. Pohjaveden varsinaisen muodostumisalue sijaitsee pääasiassa kaava-alueen pohjoispuolella.

Pohjavesialueen eteläosaan sijoittuvan asemakaavan toteuttaminen saattaa aiheuttaa pieniä väliaikaisia tai pysyviä muutoksia Björknäsin pohjavesialueella. Jotta pohjavesiesiintymän veden laatu ja määrä voidaan turvata jatkossakin, on asemakaavan vaikutukset pyrittävä minimoimaan. Kattovedet voidaan pohjavesialueella imeyttää, mikäli maaperä on vettä läpäisevää ja tontilla on riittävästi tilaa. Hulevesien suoraa imeyttämistä paikoitusalueilta tai tiealueilta ei voida kuitenkaan suositella.

### *Maanalaiset rakenteet pohjavesialueella*

Alueella olisi toteutuksen yhteydessä vielä suositeltavaa tehdä tarkemmat pohjavesitutkimukset, joiden avulla pohjavedenpinnan taso ja mahdollisen orsiveden tai paineellisen pohjaveden esiintyminen voidaan tarkemmin paikallistaa.

Paineellisen pohjaveden alueella kaivutöitä ei tulisi ulottaa saven tasolle eikä savikerroksen alapuolelle. Mikäli savikerrokseen puhkaistaan reikä, pohjavettä saattaa päästä purkautumaan pois pohjavesimuodostumasta. Tästä voi seurata pohjaveden painetason aleneminen muodostuman paineellisilla alueilla ja edelleen pohjavesiesiintymän antoisuuden huonontuminen.

Vapaan eli ei-paineellisen pohjaveden alueilla rakenteita voidaan sijoittaa pohjaveden pinnan alapuolelle, mikä ei kuitenkaan ole suositeltavaa. Kaivettaessa vedenpinnan alapuolelle pohjavettä pyrkii virtaamaan kaivantoon, jolloin syntyy kaivannon kuivanapitotarve. Mikäli pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuvia kaivutöitä ei voida välttää, on rakentaminen toteutettava tiivisratkaisuna, jolloin jatkuvaa kuivanapitopumppausta ei tarvita. Myös tiivisratkaisut edellyttävät yksityiskohtaista pohjavesiolot huomioon ottavaa suunnittelua, jotta ongelmatilanteita ei pääse syntymään. Ongelmia voivat olla mm. pohjaveden haitallinen purkautuminen ja hydrauliset murtumat kaivutilanteessa. Työnaikaisen pohjaveden pinnan alentamisen on oltava kestoaltaan mahdollisimman lyhyt.

### **5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteutuessa alueen väestömääräksi tulee n. 600 – 700 asukasta. Asemakaavan mahdollistama korttelirakenne tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisiin rakennus- ja asuntotyyppisiin.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen muuttaa aluetta rakennetummaksi. Asemakaavan toteutuksessa on huomioitava alueen soveltuminen ilmeeltään ja mittakaavaltaan ympäröivään rakennuskantaan.

Asemakaavan toteutumisen myötä lähialueiden koulut saavat uusia oppilaita ja päivähoiton tarpeet kasvavat. Joukkoliikenteelle tulee myös lisää toimintaedellytyksiä.

### **5.7 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan**

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa esittää selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sillä sen avulla varmistetaan alueen suojeluarvojen säilyminen. Alueen täydennysrakentaminen on sopeutettu alueen arvoihin ja mittakaavaan. Täydennysrakentaminen ei heikennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Alueen suunnittelussa on huomioitu mahdolliset taajamatulvat ja merenpinnan kohoaminen.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu puolustusvoimien käyttöön. Aluetta koskee maakuntakaavamääräys: ”Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena”. Dragsvikin uusi asuinalue tulee täydentämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Käyttötarkoituksen uudistaminen asemakaavoituksen avulla edistää maakuntakaavan periaatteiden toteutumista.

## 5.8 Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Maakuntakaava ja alueella voimassaoleva oikeusvaikutuksen yleiskaava ovat toimineet asemakaavan laatimisen ohjeena, asemakaava toteuttaa niissä määritellyjä alueidenkäytön periaatteita. Asemakaavan laatiminen käynnistettiin kuitenkin laatimalla puitesuunnitelma (Pöyry Environment Oy 2009), jonka yhteydessä tutkittiin asemakaavoitettavan alueen liittymistä laajempaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, laadittiin selvityksiä alueen ja sen ympäristön olosuhteista, tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen maankäytön ja liikenteen järjestämisestä sekä laadittiin puitesuunnitelma maankäytön periaateratkaisusta. Puitesuunnitelma toimi asemakaavoituksen yleiskaavallisena lähtötieto- ja tavoiteaineistona.

Asemakaavan laatiminen on ollut pitkä ja monivaiheinen prosessi, jonka yhteydessä on edelleen tutkittu erilaisia vaihtoehtoja ja neuvoteltu alueelle soveltuvista ratkaisuista. Puitesuunnitelmassa esitetyt näkemykset eivät kaikilta osin ole osoittautuneet toteuttamiskelpoisiksi tai tarpeellisiksi, mutta tästä huolimatta suunnitteluvaihetta voi pitää merkityksellisenä, sillä sen yhteydessä voitiin huolehtia oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen aiheuttaman ”ohjausvajeen” täyttymisestä ja yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä.

### SISÄLTÖVAATIMUS (39 §):

### ASEMAKAAVA:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään.	Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu puolustusvoimien käyttöön. Aluetta koskee maakuntakaavamääräys: ”Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi.” Kaava noudattaa tätä periaatetta.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää olemassa olevia liikenneyhteyksiä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää olemassa olevia liikenneyhteyksiä.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Asemakaava mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen ja tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisiin rakennus- ja asuntotyypeihin. Palvelut sijoittuvat kohtuulliselle etäisyydelle.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	Alue kytkeytyy olemassa olevaan kevyen liikenteen verkkoon. Alueen kehittämisen myötä joukkoliikenteelle tulee lisää toimintaedellytyksiä. Alueen energia- ja vesihuolto on järjestettävissä kestäväällä tavalla.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Alue tarjoaa turvallista ja terveellistä asumista monipuolisesti eri väestöryhmille. Esimerkiksi vihialueet sijoittuvat lähelle ja kaava mahdollistaa monipuolisen, eri väestöryhmiä palvelevan asuntorakentamisen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Alueen kehittäminen voi tuoda alueelle uusia asukkaita ja kunnalle verotuloja. Kaavamääräykset mahdollistavat asemakaava-alueelle liiketoimintoja.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Asemakaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen ja noudattaa tarkistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivat suojelumääräykset eivät ole maanomistajille kohtuuttomia, sillä kaavassa on osoitettu myös täydennysrakentamista alueelle. Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen ei rajoita ympäröivien alueiden maanomistajia käyttämästä tai hyödyntämästä omistamiaan maa-alueita eikä siten aiheuta alueen maanomistajalle tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on aloittaa katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen vuonna 2014, jolloin ensimmäiset uudisrakennukset olisivat valmiina vuonna 2015.

Toteuttamisen pohjaksi on tarkoitus, että alueen maanomistajat ja kaupunki tekevät maankäytösopimuksen, jossa sovitaan mm. toteuttamisen kustannusten kohdentumisesta.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.