

Stallörenin puisto, Asemakaava

Viitesuunnitelma 16.3.2020

Kaavamuutos koskee Stallörenin puistoa ja osaa satama-alueesta 1. kaupunginosassa.

Kaavan laatija Raaseporin kaupunki

Kaava numero 7779

Vireilletulo Kuulutus 6.3.2014

Käsittely [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)
Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § 86
[Valmisteluaineisto](#)
Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 52

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	1
2. Alueen yleiskuvaus.....	2
3. Historia.....	3
4. Suunnittelutilanne.....	4
5. Tavoitteet.....	5
6. Suunnitelma.....	6
6.1. Vierasvenesatama.....	6
6.2. Elinkeinot.....	7
6.3. Liikenne.....	8
6.4. Virkistys, ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	10
6.5. Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö.....	11
6.6. Luonto ja luonnonympäristö.....	12
6.7. Talous.....	12
7. Yleiskaavallinen tarkastelu.....	12

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Norra Hamnen, visualisering. 2020. JS Bygg & Design.
- Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelma. 2019. Aikari Oy.
- Tammisaaren asemakaava-alueen arkeologinen vedenalaisinventointi. 2019. Ark-Sukellus.
- Tammisaaren Pohjoissataman toimintojen ja rakennuskannan kehittäminen. 2017. FLOCK Helsinki.
- Ekenäs. 2018. Vidar Lindqvist
- Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys. 2014. FCG.
- Tammisaaren Pohjoissatama, Arkeologinen vedenalaisinventointi 2014. Museovirasto.
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E114-2012.
- Parker i Ekenäs. Parkprojekt 2011-2012. Novia Yrkeshögskolan.
- Ekenäs. Kungens stad -Kuninkaan kaupunki. 1995. Vidar Lindqvist - Henrik Cederlöf.
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993. Mikko Härö
- Ekenäs Simsällskap. 1908-1958.

Yhteystiedot

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen(at)raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
simon.store(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus(at)raasepori.fi

1. Johdanto

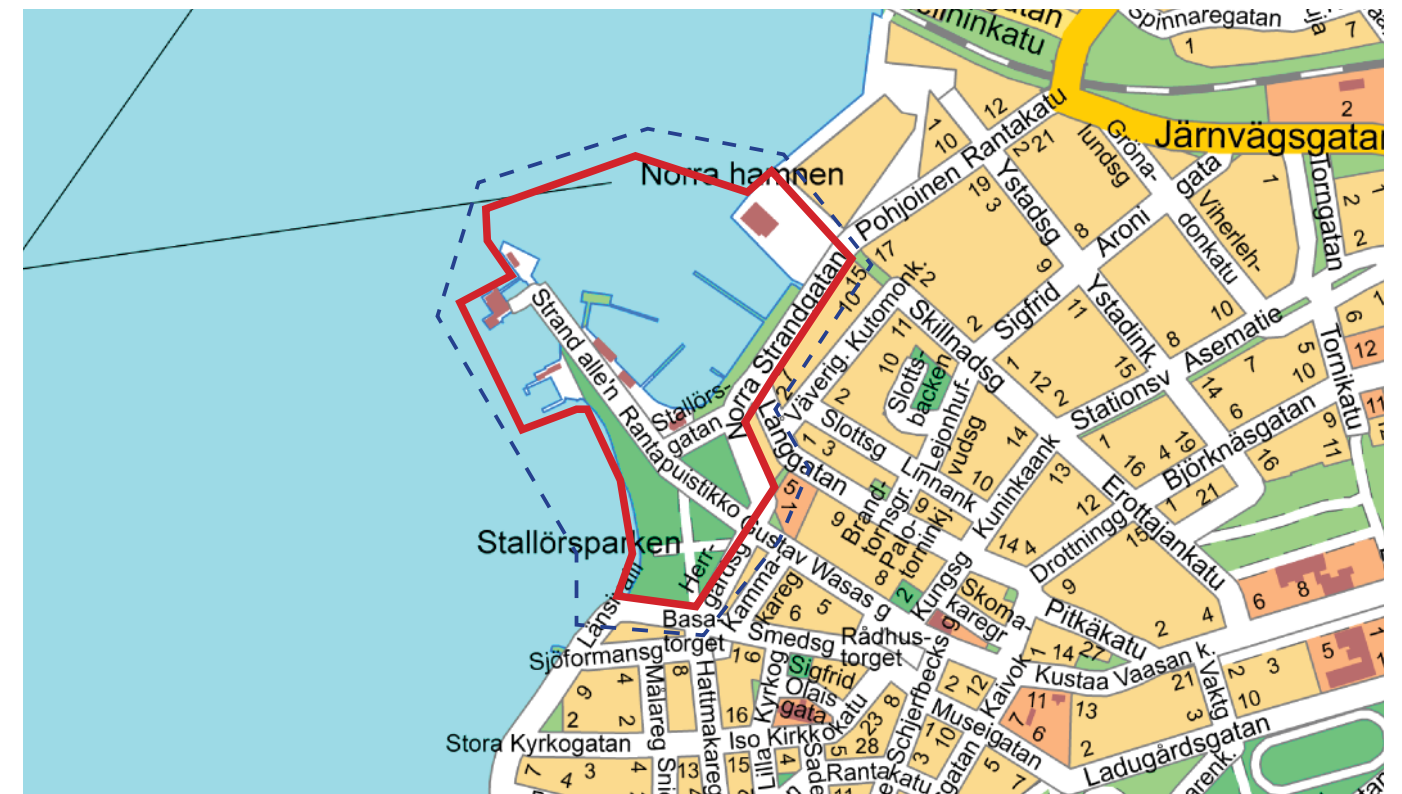
Stallörsparken -puisto ja Pohjoissataman alue ovat Tammisaaren keskeisiä paikkoja. Alueen asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 5.7.2019.

Stallörenin puiston asemakaavan muutoksen aloitusvaiheessa on järjestetty suunnittelun tueksi avoin asukaskysely. Kyselystä tiedotettiin kaupungin internetsivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Kyselyyn saatiin yhteensä 758 vastausta, joista suurin osa oli kuntalaisilta. Kyselyyn oli mahdollista vastata 10.7.–23.8.2019. Asukaskyselyn tulokset on koottu ”Asukaskyselyn raportti” -asiakirjaan.

Aikari Oy laati yleissuunnitelman Pohjoissataman vierasvenesatamalle yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Yleissuunnitelma laadittiin asemakaavamuutoksen taustamateriaaliksi.

Pohjoissataman yleissuunnitelman, asukaskyselyn ja alueen toimijoiden tavoitteiden pohjalta on laadittu tämä viitesuunnitelma MRL 62 § ja MRA 30 § mukaista vuorovaikutusta varten. Viitesuunnitelman on 3D -mallintanut JS Bygg & Design.

Viitesuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus laaditaan viitesuunnitelmasta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.



Kaava-alueen alustava rajaus (punainen viiva) ja lähivaikutusalue (sininen katkoviiva) opaskartalla

2. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue rajautuu Pohjanpitäjän lahteen. Uimaranta, Stallörenin puisto ja Stallörsbron laituri ovat tilallisesti avoimia ja niistä on avoimet näkymät merelle. Pienvenesatama (Pohjoissatama) on suljetumpi tila, jota rajaavat lähelle rantaa rakennetut rakennukset sekä laiturialueet. Kaava-alue rajautuu Tammisaaren vanhan kaupungin tiiviiseen rakenteeseen.

Stallörsbron ja makasiinit

Stallörsbron päädyssä sijaitsee makasiinirakennus ja ravintola Knipan. Knipanin ravintola on ranta-alueen maamerkki.

Tulli- ja pakkahuone on rakennettu arviolta 1840 -luvulla. Rakennuksessa toimii Metsähallituksen luontokeskus.

Viereinen hirsinen varastorakennus liittyy satamatoimintaan ja on rakennettu arviolta 1900 -luvun vaihteessa. Rakennusta käytetään ravintolatoimintaan sekä vierasvenesataman suihku- ja wc-tiloina.



Puisto- ja virkistysalueet

Vanhan kaupungin rakenne on erittäin tiivis. Stallörsparken ja Skepparträdgården ovat vanhan kaupungin suurimmat yhtenäiset puistoalueet.

Stallörsparken, uimaranta sekä leikkipuisto ovat toiminnallisia vapaa-ajanviettopaikoja. Puistossa vietetään kesäisin aikaa, pelataan pallopelejä, minigolfia yms. Puistoa käytetään satunnaisesti myös konserttipaikkana. Rantapuistikko -kadulla on järjestetty viime vuosina iltatoreja.

Uimarannan pohjoispäädyssä sijaitsee vuonna 1952 rakennettu uimahuone. Stallörenin ja pohjoissataman alueella uimalatoimintaa on ollut jo 1800 -luvun loppupuolelta.



Venesatama

Pohjoissatamassa on yhteensä 220 venepaikkaa. Tammisaaren vierasvenesatamalla on n. 80 venepaikkaa. Venesataman konttori sijaitsee Stallörsmagasinetissa ja ravintola Satamaterasissa. Suihkut ja vessat sijaitsevat punaisessa makasiinirakennuksessa. Uimahuoneen sauna- ja pukeutumistilat ovat myös vierasvenesataman asiakkaiden käytössä.

Pursiseuralla (ESS) on tällä hetkellä noin 60 venepaikkaa.

Satamassa, Stallörsbrolta lähtevällä pistolaiturilla sijaitsee sköjhuset, pyykin huuhteluun tarkoitettu rakennus. Rakennus toimii tällä hetkellä lähinnä varastona.



Rantaravintolat -Pohjoinen Rantakatu

Satamaa reunustavat ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi, pursiseururan (ESS) seurarakennus ja Ravintola Fyren. Alueella on kesäisin jäätelökioski. Rakennukset ovat 1980 -luvulta tai uudempia.

Pohjoista Rantakatua rajaa koivuvivistö. Rannan ja kadun välissä on nurmialuetta sekä jonkin verran puita ja istutuksia.



3. Historia

Pohjoissatama ja Stallörsparken ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama

Tammisaari on Suomen ensimmäinen keskiajan jälkeen perustettu kaupunki. Tammisaaren kaupunkirakenteen vanhin osa kirkon ja Ison Kirkkokadun ympäristössä periytyy katulinjoineen ja tonttijakoineen 1550-luvulta ja edustaa tiettävästi Suomen vanhinta säilynyttä suunnitelmallisesti rakentunutta kaupunkikokonaisuutta. Ranta-alueen maamerkinä on merellinen, laiturialueen kärkeen rakennettu Knipanin ravintola.



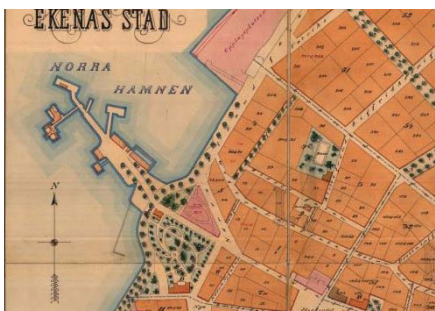
Kartta vuodelta 1798



Kaavakartta vuodelta 1841



Kaavakartta vuodelta 1898



Kaavakartta vuodelta 1913

Adam Malmströmin kartassa vuodelta 1798 Stallörn näkyy vielä omana saarenaan. Nykyisen pienvenesataman kohdilla on jo ollut laitureita ja makasiinirakennuksia. Pohjoiset alueet ovat vielä peltoina.

1800-1849

- Kaupungin satama oli aluksi eteläsatamassa (Södra viken), josta se siirrettiin mataloitumisen myötä pohjoispuolelle 1840-luvulla. Kaupungin asemakaavassa vuodelta 1841 Stallörn on liitetty mantereeseen täytöin ja uusi pistolaituri työntyy luoteeseen lukuisine varastorakennuksineen.
- 1844 rakennettiin pistolaituri. Laiturin alkuperäisiä piirustuksia eikä ulkoasua tiedetä varmuudella.
- Pohjoissatamassa on sijainnut pyykkien huuhtelupaikka 1800-luvulta lähtien.
- Tulli- ja pakkahuone rakennettiin todennäköisesti 1840-luvulla.

1850-1899

- Pistolaituri uusittiin 1871.
- A.F. Borenius rakennutti uimahuoneen sekä ravintolan (Knipan) Stallörenin niemen länsipuolelle.
- Vuonna 1898 alueelle valmistui asemakaavan muutos.

1900-1929

- Tulli- ja pakkahuoneen viereen rakennettiin varastorakennus 1900-luvun taitteessa.
- Kaupunki rakennutti ravintola Knipanin nykyiselle sijainnilleen. Rakennus valmistui 1908. Myös uusi "uimastadion" rakennettiin. Vanha uimahuone jäi edelleen käyttöön. Uusi uimahuone oli sekä miehille että naisille. Pohjoissataman puolelle rakennettiin pian oma uimahuone miehille.
- Vuonna 1913 alueelle valmistui asemakaavan muutos.



Vanha Knipan ja Hultmanin panimon makasiinirakennus (1888-1894)



1909



1930-luku.



1938.



1950 tai 1960-luku.



1970-luku.

- Pistolaiturin perusteellinen kunnostus valmistui vuonna 1920. Tällöin laituri on saanut mm. lohkokiviosansa ja perusmuotonsa. Laiturin perusilme on säilynyt tähän päivään saakka. Laiturin kärjessä sijaitseva Stallörsmagasinet lienee valmistunut kunnostuksen yhteydessä.
- Maisema-arkkitehti Paul Olsson suunnitteli Stallörsparkenin vuonna 1928. Lisa Geijer (trädgårdslärare) teki suunnitelmaan pieniä muutoksia. Puiston muoto noudattaa jungendin tyyliuuntauksia, kun taas asemakaavoissa puiston piirustukset ovat saaneet vaikutteita englantilaisista puistoista.

1930-1959

- Stallörsparken puisto valmistui vuonna 1935 Olssonin piirustusten mukaan.
- Musiikkipaviljonki Snäckan valmistui syksyllä 1935.
- Sjömansmonumentet on Tammisaaren ensimmäinen virallinen muistomerkki. Julkaisutilaisuus pidettiin 16.10.1938.
- Höyrylaivalaituri oli aktiivisessa käytössä 1930-luvulla, sitä käytettiin mm. välisatamana Turku-Helsinki linjalla. Matkustajaliikenne päättyi vuonna 1942.
- 1951 Stallörsmagasinet vuokrattiin Kanotklubben Wågenin käyttöön. Samana vuonna perustettiin Ekenäs roddare, joka toimi myös Stallörsmagasinetissa.
- Nykyinen uimahuone on rakennettu vuonna 1952, kun edellinen uimala tuhoutui Knipanin tulipalon yhteydessä. Vanha naisten uimahuone purettiin tämän kunnostustyön yhteydessä. Uimahuoneen edustan parkkipaikat ja osa istutuksista rakennettiin uudistuksen yhteydessä.

1960-

- Talviuinti on aloitettu 1980-luvulla Stallörenissa.
- 1988 Ravintola Albatros aloitti toimintansa.
- 1993 "Lilla Shell" aloitti toimintansa. Rakennus on laajentunut myöhemmin Ravintola Satamaterassiksi.
- Vuonna 1997 asemakaavan muutos tuli voimaan.
- Uimahuoneen hyppytorni purettiin
- Osa uimalan laituriarakeista uusittiin ja se sai nykyisen muotonsa
- Tammisaaren purjehdusseuran (ESS) uusi seurarakennus valmistui vuonna 2018.
- Ravintola Fyren valmistui 2019.

4. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

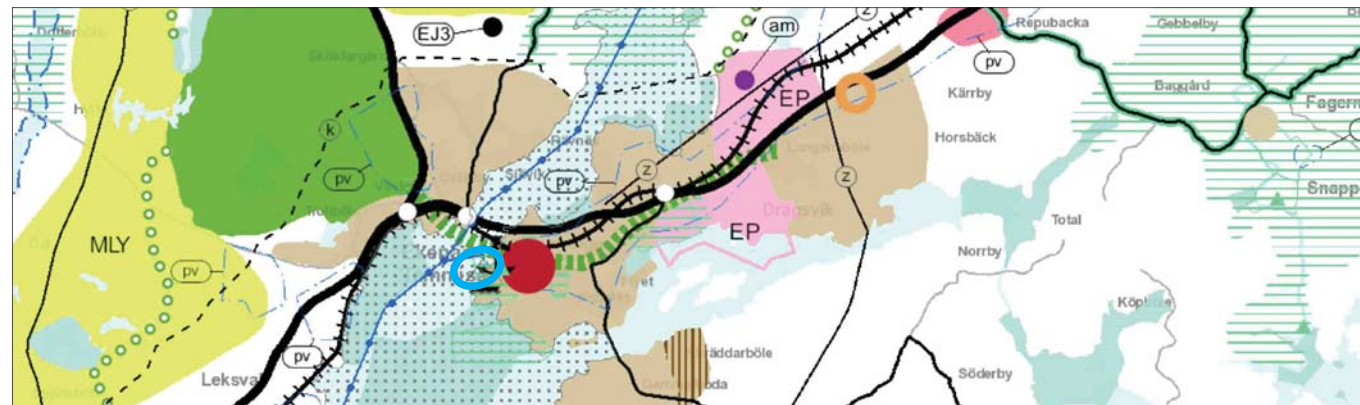
Kaava-alue kuuluu osaksi alueeseen, joka on luokiteltu Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

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

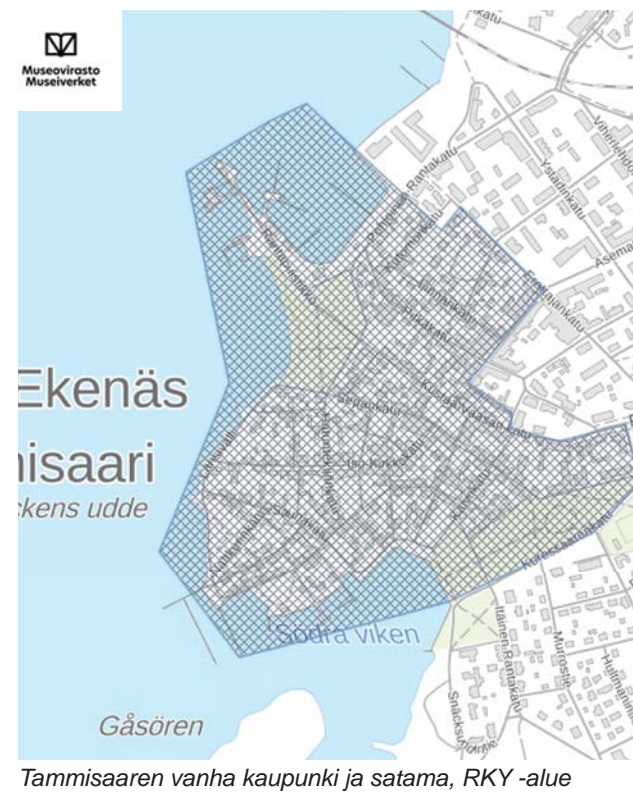
Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 asemakaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, seutukeskukseksi, taajamatoimintojen alueeksi, valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) sekä vesialueet Natura 2000 -alueiksi.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotusaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2019. Kaavamuuosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, keskuksiksi, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi sekä vesialueet Natura 2000 -alueiksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Kaavamuuosalue on osoitettu turkoosilla soikiolla.



Tammisaaren vanha kaupunki ja satama, RKY -alue

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

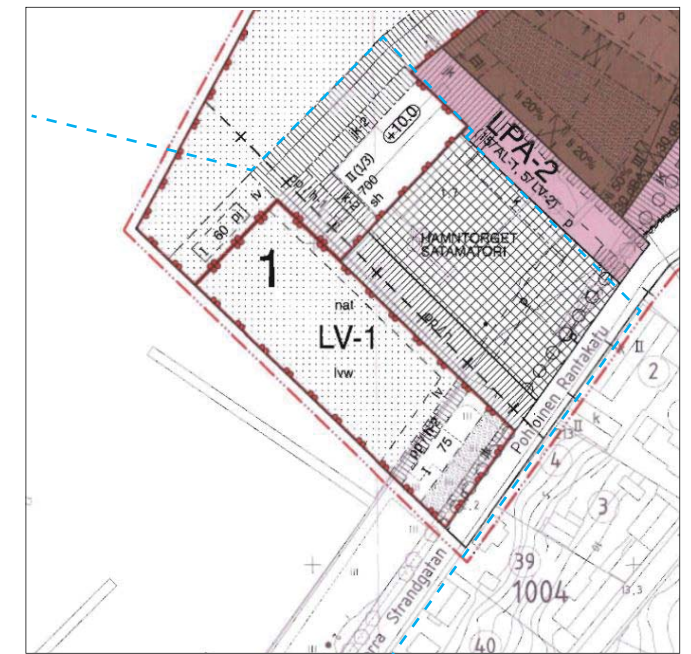
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- nro 677-69, lainvoimainen 29.9.1998
- nro 926-72, lainvoimainen 3.11.2008

Voimassa olevissa asemakaavoissa Knipanin ravintola on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), uimahuone sekä sen ja Knipanin välinen vesialue urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU), Stallörenin puisto uimarannaksi (VV) ja puistoksi (VP-1) sekä Leijonapuisto leikkikentäksi (VK). Uimahuoneen edustalla on yleinen pysäköintialue (LP-1). Satamatori on merkitty toriksi. Loput suunnittelualueesta on merkitty venesatamaksi (LV-1 ja LV-2).



Ote kaavasta nro. 677-69.
Kaava-alue on merkitty turkoosilla katkoviivalla.



Ote kaavasta nro. 926-72
Kaava-alue on merkitty turkoosilla katkoviivalla.

Asemakaavalla on suojeltu seuraavat rakennukset (sr):

- Ravintola Knipan
- Stallörsmagasinet
- Sköljhuset
- Uimahuone
- Tulli- ja pakkahuone
- Varastorakennus
- Musiikkipaviljonki Snäcken

Stallörsbron, pistolaituri, tulli- ja pakkahuoneen sekä varastorakennuksen lähiympäristö ovat merkitty venesatamaksi, jonka perinteinen luonne tulee säilyttää (LV-2). Sataman rakenteita ei saa purkaa. Rakenteita korjattaessa tai uusittaessa ei niiden rakenneperiaatteita eikä ulkonäköä saa muuttaa.

5. Tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Osa kaava-alueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): Tammisaaren vanha kaupunki ja satama
- Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan kuntien kaavoituksessa.

Maakuntakaava

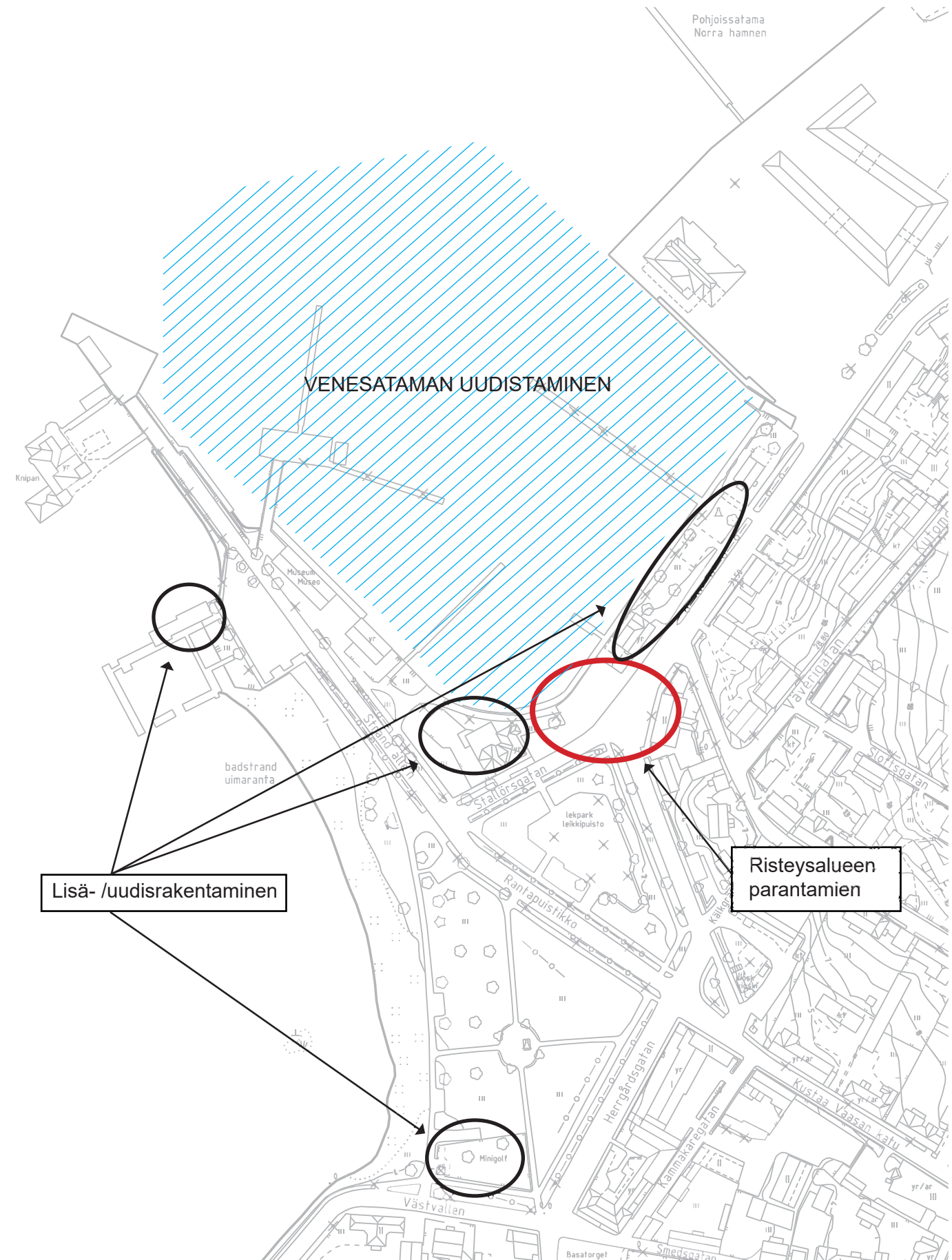
- Taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.
- Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.
- Pohjoissatama on osoitettu veneilyverkostojen maakunnallisen kehittämisen kannalta merkittäväksi, nykyiseksi tai kehitettäväksi vierassatamaksi.

Kaupungin asettamat tavoitteet

- Osa alueen rakennuksista sijaitsee voimassa olevan asemakaavan satama-alueella. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten tai myynnin mahdollistamiseksi rakennuksille on tavoitteena kaavoittaa tontit. Tonttien muodostamisella mahdollistetaan alueella toimiville yrityksille vakaa pohja, jotta investointien tekeminen toiminnan kehittämiseksi olisi yrittäjien näkökulmasta kannattavaa.
- Ab. Alba i Ekenäs ja Ekenäs Gästhamn Ab kanssa on tehty esisopimukset lisärakentamisesta alueella. Tavoitteena on mahdollistaa esisopimusten mukainen rakentaminen.
- Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa ja mahdollistaa myös uutta elinkeinotoimintaa alueella.
- Kaava-alue on yksi Tammisaaren keskustan tärkeimmistä virkistysalueista. Tavoitteena on kehittää virkistyskäyttömahdollisuuksia laatua parantamalla.
- Minigolf -alueen laajentaminen
- Liikenneturvallisuuden parantaminen
- Kävelyreittien laadun parantaminen
- Paikoitusalueiden laadun parantaminen ja paikkojen lisääminen
- Alueen vetovoiman parantaminen veneilyn kannalta:
 - Nykyaikaiset laiturit
 - Nykyaikaiset tilat vierassataman palveluille
- Luonnonympäristön arvojen turvaaminen
- Alueen ajallisen kerroksellisuuden ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen
- Meritulviin varautuminen

Osallisten tavoitteet

- Pursiseuran toiminnan kehittäminen. Jollapurjehduksen olosuhteiden parantaminen
- Ravintoloiden kehittäminen: Toimivat ja riittävät tilat. Terassialueiden kehittäminen.
- Linja-autojen paikoituksen järjestäminen
- Asukaskysely: Alueen kehittäminen maltillisesti lähinnä puisto- ja katusuunnittelun sekä satamatoimintojen järjestämisen kautta eikä niinkään rakentamalla alueelle uutta.



6. Suunnitelma

6.1. Vierasvenesatama

Asemakaavan muutosta varten laadittu yleissuunnitelma on yksi mahdollinen tapa toteuttaa satama. Runkolaituri ja siihen kiinnittyvät pistolaiturit ovat kustannustehokkaita toteuttaa sekä ylläpitää.

Yleissuunnitelma mahdollistaisi noin 270 venepaikkaa. Yleissuunnitelmassa todetaan, että nykyisessä satamassa on kausipaikkoja, jotka olisi hyvä saada siirtymään kaupungin muihin satamiin. Pohjoissatama voitaisiin näin profiloida vierasvenesatamaksi. Kausipaikkojen sijoittaminen pohjoissatamaan edellyttäisi autoparkkoituksen osoittamista kausipaikkalaisille. Kaava-alueella ei ole paikoituskapasiteettia pitkäaikaiseen pysäköintiin. Kokonaisuuden kannalta tulisi laatia selvitys Tammisaaren kaikista venesatamista ja kausipaikoista, jolloin saataisiin selkeä käsitys venesatamien kunnosta ja paikkatarpeista venekokoi-
neen, mahdollisista korjaus/uusimistarpeista sekä investointitarpeiden suuruudesta ja jaksotuksista.



Runkolaituria pitkin veneilijät saadaan ohjattua helposti käyttämään vierasvenesatamapalveluita. Runkolaiturin juurelle on mahdollista sijoittaa 1-2 kelluvaa rakennusta satamatoimintoja varten. Kelluva satamatoimisto sisältää myös WC -tilat sekä pesu- ja pukeutumistiloja.



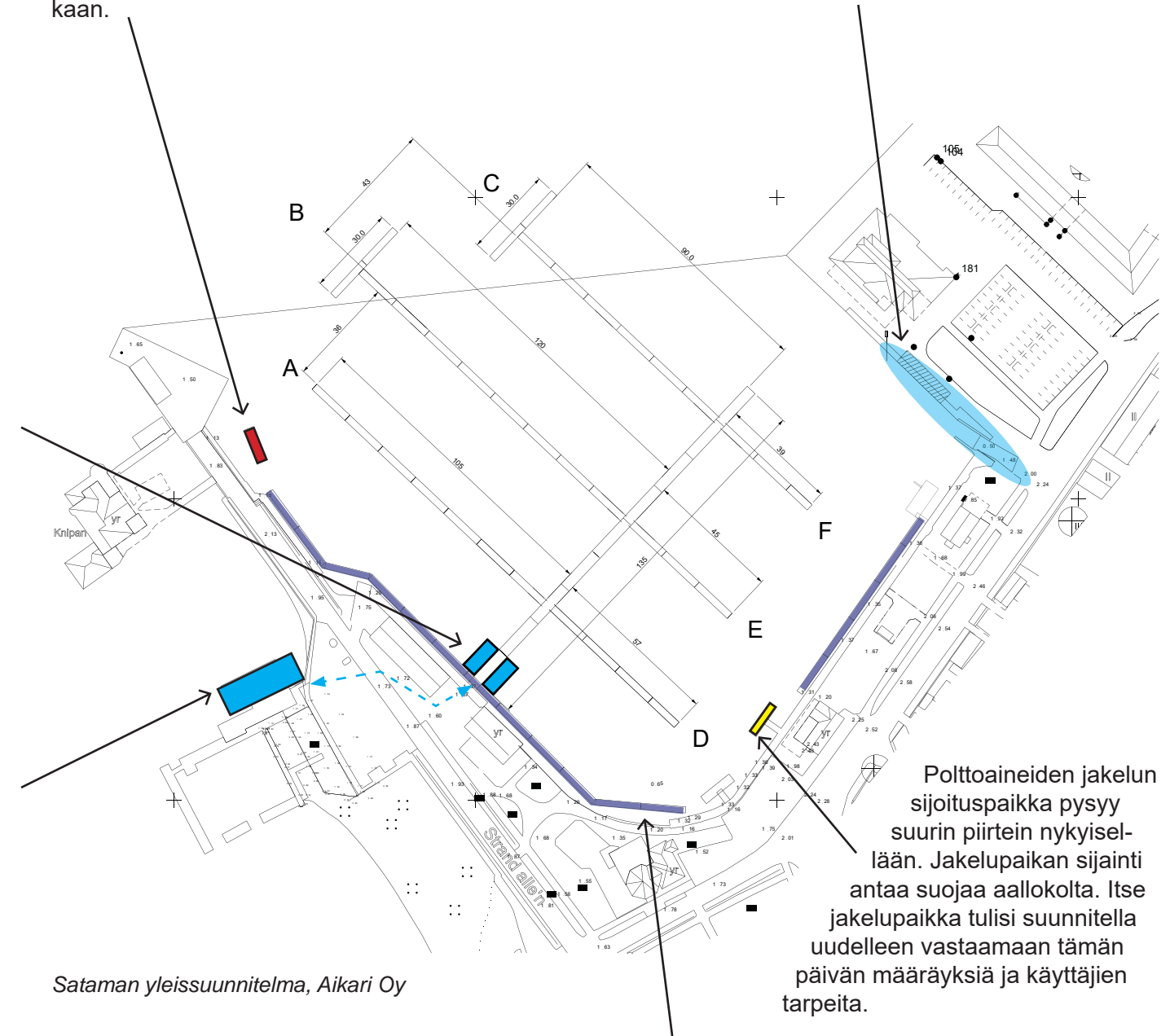
Uimahuone korvataan uudella rakennuksella, jonne sijoitetaan myös vierasvenesatamaa palvelevia toimintoja mm. tiskipaikka, pyykkitupa, pesu- ja pukeutumistilat, sauna.

Uusi uimahuone on nykyistä suurempi rakennus ja sijaitsee hieman nykyisijaintia pohjoisempana. Rakennukseen on vierasvenesatamatoimintojen lisäksi tarkoitus sijoittaa yleistä virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja kuten sauna-, pesu- ja pukeutumistiloja. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa pieni myymälätila tai kioski.

Uimahuoneen edustan paikoitusalueita voidaan laajentaa hieman uimahuoneen siirtyessä pohjoisemmaksi. Paikoitusalueen eteläreunassa sijaitsevat jätesäiliöt voivat myös jatkossa palvella vierasvenesataman jätehuollon järjestämistä.

Imutyhjennyslaitteen sijoitus on paras tehdä kelluvalla laiturikonaisuudelle, joka liitetään suoraan kunnallistekniikkaan.

Veneiden nostopaikka harrastetoimintaa varten (mobiilinostot) osoitetaan mastonosturin vierestä. Veneluis-
ka ja mastonosturi jäävät nykyiselle sijainnilleen.



Rantaraitti on kelluva rannan suuntainen laiturikonaisuus. Laiturissa venepuomillisia päiväpaikkoja pienveneille sekä vesijeteille. Kelluvat laiturit mahdollistavat helpon kiinnittymisen sekä veneestä nousun.



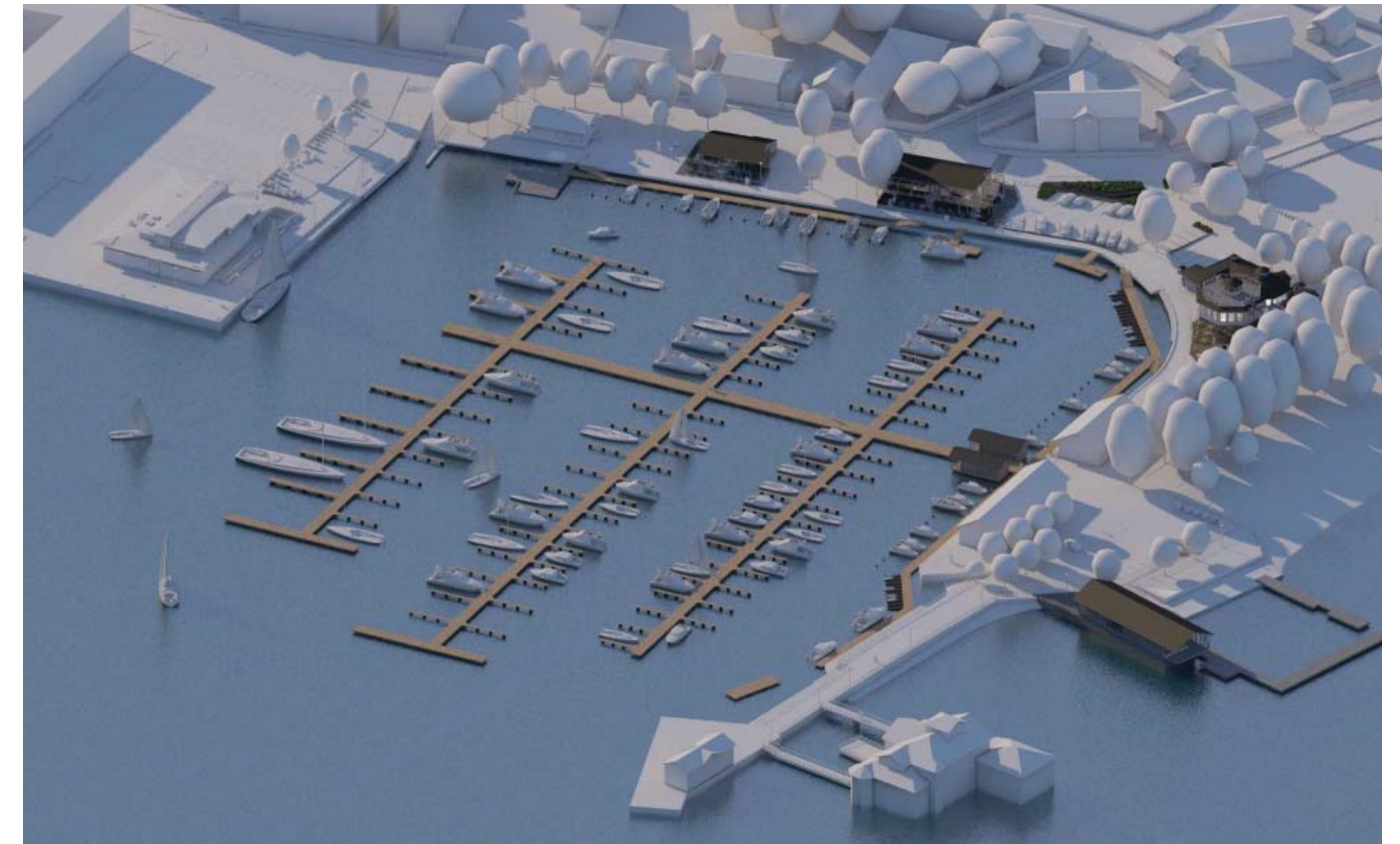
6.2. Elinkeinot

Pohjoissataman alueelle on sijoittunut huomattava määrä ravitsemuspalveluita. Kaava-alueella sijaitsee kuusi ravintolaa sekä kesäisin jäätelökioski. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee majoituspalveluita; Motell Marine ja Kaupungin hotelli. Kuninkaankadun ja torin ympäristöön on sijoittunut enimmäkseen erikoistavaraa ja muutamia ravitsemuspalveluita.

Järjestämällä vierasvenesataman toiminnot kelluvaan satamakonttoriin ja uudistetulle uimahuoneelle vapautetaan Stallörsmagasinet sekä osa toisen punaisen makasiinirakennuksen tiloista uusille toimijoille.

Pohjoisen Rantakadun välittömään läheisyyteen sijoittuu alueen uutta rakennuskantaa: Ravintola Albatross, Ravintola Satamaterassi, ESS kerhotilat sekä ravintola Fyren ja Port 19 asuinrakennukset. Ravintola Satamaterassin nykyinen rakennus on osoittautunut pieneksi eikä toiminnan kehittäminen ole mahdollista rakennusta laajentamalla. Ravintola Albatrossilla on puolestaan tavoitteena ympärivuotisen toiminnan mahdollistaminen. Lisäksi on jätetty aloite ravintola/kahvila rakennuksen rakentamiselle Ravintola Satamaterassin ja ESS rakennusten väliselle alueelle.

Huomioiden Pohjoisen Rantakadun uudehko rakennuskanta on alue Ravintola Albatrossilta Fyrenille parhaiten uudisrakentamiseen soveltuvaa. Pohjoissataman erityispiirteet tulee kuitenkin ottaa huomioon uudisrakentamisessa. Ravintola Knipan on monimuotoisuudessaan ja väriykseltään alueen maamerkki. Myös punaiset makasiinirakennukset poikkeavat väriykseltään ja materiaaleiltaan uudesta rakennuskannasta. Vanhojen rakennuksien ja rakenteiden tulisi olla arkkitehtuuriltaan helposti erotettavissa uudesta. Harjakatot ja hillitty värit sitovat uudisrakennukset vanhaan arkkitehtuuriin eivätkä vie huomiota alueen historiallisilta rakennuksilta. Uudistettu Ravintola Satamaterassi, ESS ja niiden väliin sijoittuva uudisrakennus muodostavat yhtenäisen modernin arkkitehtuurin kokonaisuuden Pohjoisen Rantakadun varrelle.



Havainnekuva: Pohjoisen Rantakadun varrelle rakennetaan uusi ravintola/kahvila, Ravintola Satamaterassi korvataan uudella, suuremmalla rakennuksella ja Ravintola Albatrossiin tehdään pieniä muutoksia.



Näkymä Satamatorin suunnalta



Näkymä Pohjoiselta Rantakadulta



Näkymä Ravintola Satamaterassin edustalta kohti Satamatoria



Näkymä Rantapuistikko -kadulta kohti Ravintola Albatrossia

6.3. Liikenne

Autopaikoitus

Yleiset paikoitusalueet sijaitsevat Satamatorilla, uimahuoneen edustalla sekä Pohjoisen Rantakadun ja Stallöreninkadun risteuksen yhteydessä. Osa paikoitusalueiden autopaikoista varataan viereisten yritysten käyttöön, mikäli autopaikkoja ei voida osoittaa tonteille. Yhteensä kaava-alueen paikoitusalueilla noin 113 paikkaa. Kadunvarsipysäköinti lisää alueen kapasiteettiä hieman. Linja-autoille on osoitettu 4 paikkaa; kaksi uimahuoneen edustalta ja kaksi Satamatorin edustalta. Määrät tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Puolen kilometrin kävelyetäisyydellä sijaitsee kadunvarsipaikoitusta erityisesti Ystadinkadulla ja Asema- tiellä sekä yleisiä paikoitusalueita Raippatorilla, Raatihuoneentorilla ja Kalatorilla. Matkailun huippuse- songin aikana kesä-heinäkuussa pysäköintipaikan löytäminen haluamansa kohteen läheisyydestä voi olla haastavaa. Vanhankaupungin tiiviin rakenteen vuoksi alueen paikoituskapasiteettiä ei ole kuitenkaan mahdollista lisätä ydinkeskustan alueella.

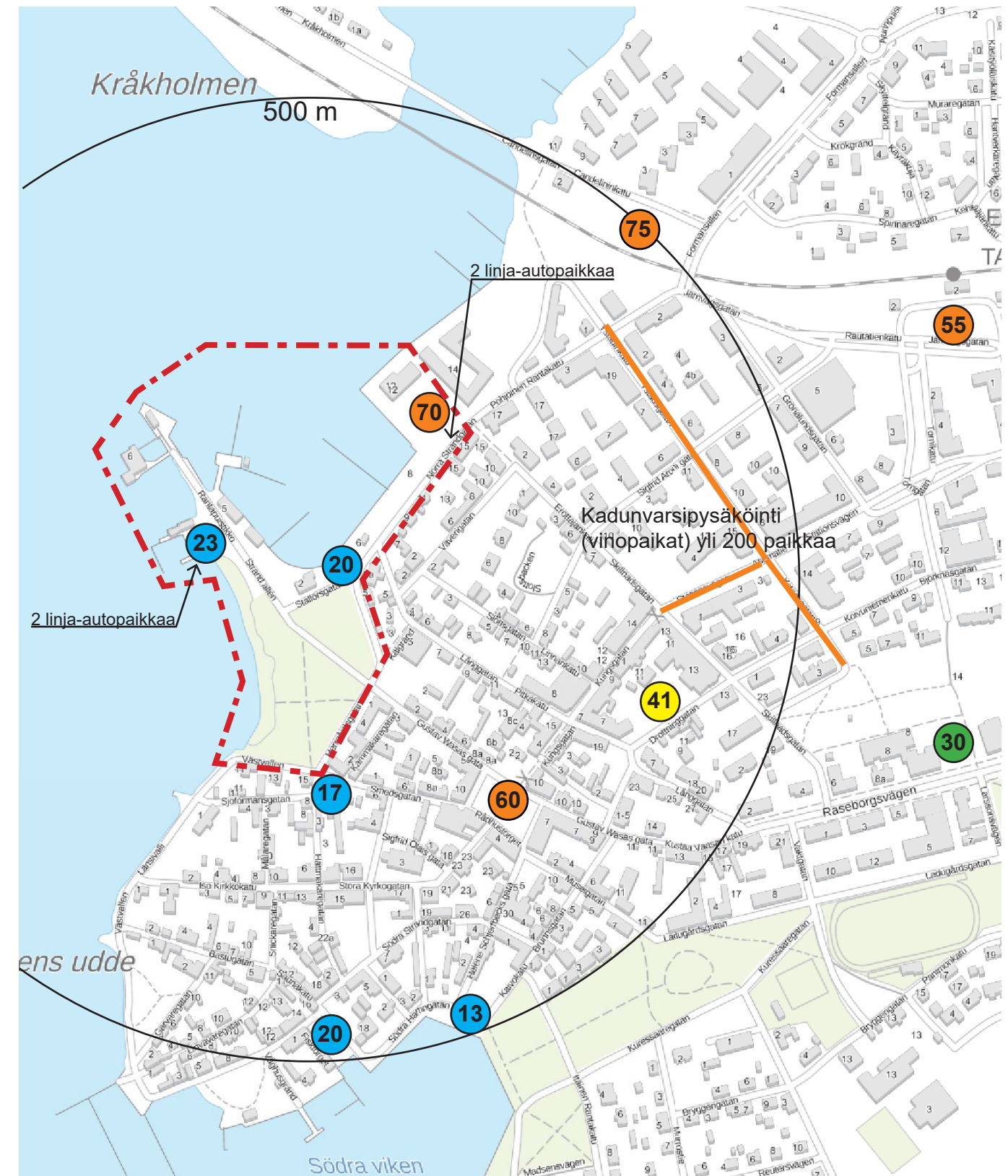
Kevyt liikenne

Tavoitteena on liikenneturvallisuuden parantaminen selkeyttämällä alueen liikennejärjestelyjä. Leikki- puisto, uimaranta ja laajat puistoalueet ovat pääasiassa kävelijöiden käytössä. Puistoalueita halkovat katualueet, joissa autoliikenne on kesäsesonkina vilkasta.

Rantapuistikko -katua ja Stallöreninkatua sekä Pohjoisen Rantakadun ja Stallöreninkadun risteysaluetta esitetään muutettavaksi tieliikennelain mukaiseksi pihakaduksi: ”Ajoneuvus pihakadulla on sovitetta- va jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h. Pihakadulla ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku. Pysäköinti pihakadulla on sallittu merkityllä pysäköintipaikalla. Polkupyö- rän, mopon ja vammaisen pysäköintiluvalla varustetun ajoneuvon saa kuitenkin pysäköidä merkityn pysäköintipaikan ulkopuolelle, jos se ei kohtuuttomasti haittaa pihakadulla liikkumista. Jalankulkija saa pihakadulla ja kävelykadulla kulkea kadun kaikilla osilla. Hän ei kuitenkaan saa tarpeettomasti estää ajoneuvoliikennettä.”

Ajoneuvoliikennettä ei ole tarkoituksenmukaista kieltää alueella kokonaan. Erityisesti uimahuoneen sekä uimarannan saavutettavuuden kannalta on oleellista päästä lähelle toimintoja autolla.

Pyöräliikenne on tavoitteena ohjata pihakaduille sekä kevyen liikenteen väylille, jotka kiertävät puisto- alueiden ulkoreunoilla. Pyöräilyolosuhteista pyritään parantamaan myös osoittamalla alueita pyöräpysä- köinnille. Niiden sijainti tarkentuu suunnittelutyön edetessä. Ranta-alueet rauhoitetaan kävelijöille.



Yleiset pysäköintialueet suunnittelualueen läheisyydessä. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Pohjoisen Rantakadun ja Stallörenin kadun risteysalue ja paikoitusalue

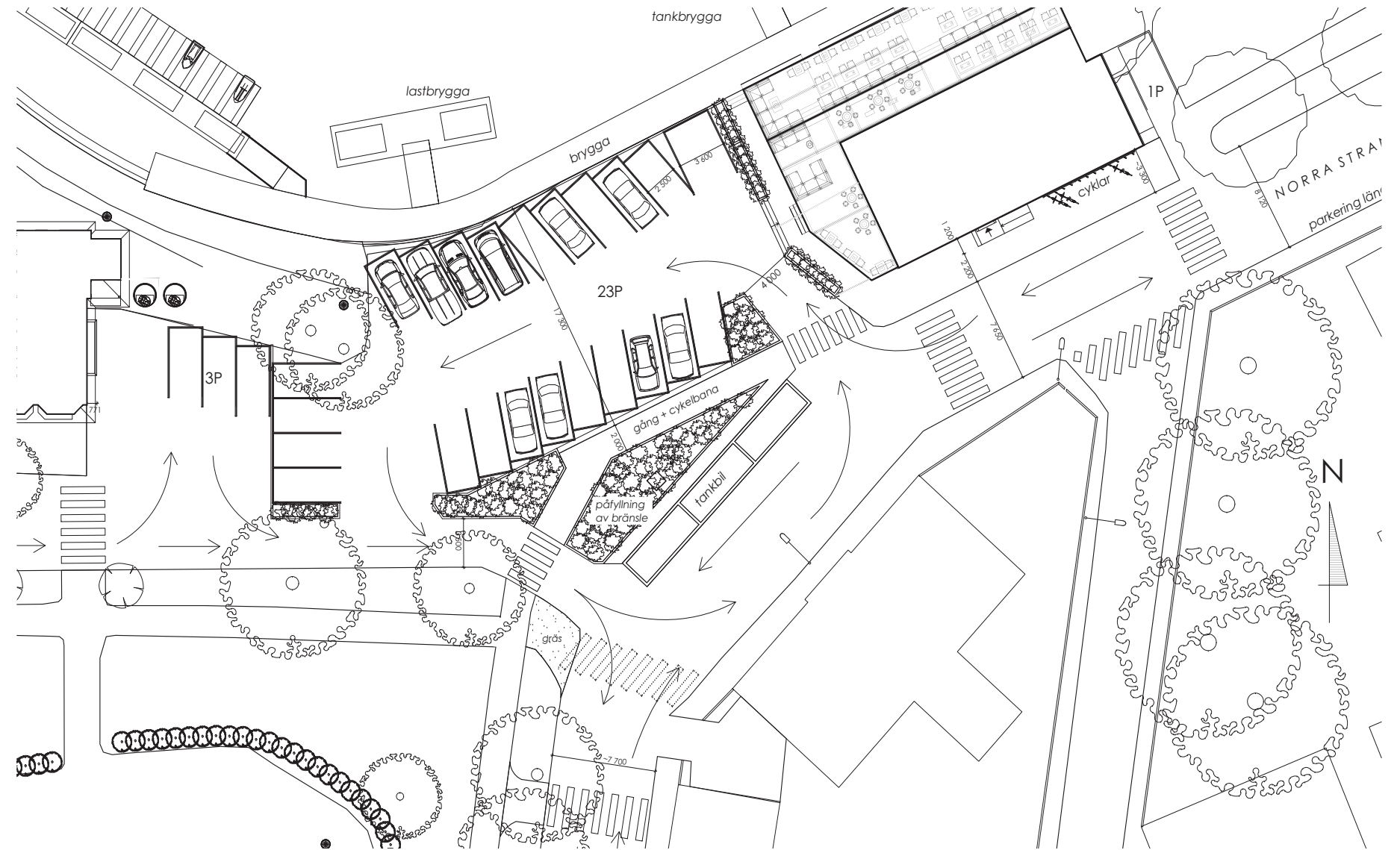
Risteysalue on nykytilanteessa jäsentymätön. Paikoitusalue on erotettu kadusta ja kevyestä liikenteestä maalauksin.

Risteysalueen jäsentämiseksi paikoitusalue ja kevyen liikenteen väylä ovat erotettu toisistaan istutusten avulla.

Säiliöautolle on varattu alue väliaikaiseen pysäköintiin veneiden tankkausaseman täytön ajaksi.

Polkupyörille on osoitettu paikka Ravintola Satamaterassin edustalta.

Alueen lopullinen suunnittelu ratkaistaan MRL mukaisella katusuunnitelmalla. Asemakaavassa tullaan esittämään tarpeelliset tilavaraukset parkkialueille ja katualueille.



Havainnekuva, näkymä Pohjoiselta Rantakadulta kohti Ravintola Albatrossia



Havainnekuva, näkymä Pohjoiselta Rantakadulta kohti Ravintola Satamaterassia



Ennen ja jälkeen. Näkymä Stallöreninkadulta.



6.4. Virkistys, ihmisten elinolot ja elinympäristö

Stallörsparken on osa Tammisaaren historiallista keskustaa. Kaava-alueen läheisyydessä (n. 1 km etäisyydellä) on noin 2 500 asukasta. Alue on merkittävä virkistysalue paitsi asukkaille myös matkailijoille. Kaupungin imagon kannalta kaava-alue yhdessä Tammisaaren vanhan kaupungin kanssa on erittäin merkittävä kokonaisuus.

Stallörenin puiston kaavamuutos antaa mahdollisuudet kehittää aluetta erityisesti venesatamatoimintojen ja vapaa-aikaan liittyvien palveluiden osalta. Tämän arvioidaan yhdessä museokorttelin kehittämisen kanssa lisäävän Tammisaaren taajaman tunnettavuutta matkailijoiden parissa.

Puistoalueet, merellisyyt ja puukujanteet koettiin tärkeiksi elementeiksi asukaskyselyssä ja aluetta tulisi vastaajien mielestä kehittää maltillisesti, lähinnä puisto- ja katusuunnittelun sekä satamatoimintojen järjestämisen kautta eikä niinkään rakentamalla alueelle uutta.

Stallörsparkeniin on tavoitteena osoittaa pieni laajennus minigolfradalle ja siihen liittyvälle kioskirakennukselle. Stallörsparken on säilyttänyt nykyisen muotonsa lähes muuttumattomana 1930 -luvulta. Puolikaaren muotoinen hopeapajuistutus on edelleen nähtävissä, vaikka useat puista on jouduttu jo kaatamaan. Uimarannalle ja Leijonapuistolle (leikkipuisto) ei osoiteta muutoksia kaavalla. Puiston, uimarannan ja leikkipuiston arvioidaan olevan nykyisessä laajuudessaan alueelle sopivat. Alueella on edelleen mahdollista järjestää konsertteja tms. suurempia yleisötapahtumia.

Uimahuoneen alueelle tulee muutoksia: Nyinen uimahuone on mahdollista korvata uudella, suuremmalla rakennuksella. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa nykyisten julkisten toimintojen lisäksi vierasvenesatamaa palvelevia tiloja sekä kioski tai pieni myymälätila. Uimahuoneen muutos vaikuttaa hieman myös nykyisiin laiturirakenteisiin.

Uimahuoneen alue, Stallörsparken ja Leijonapuisto tarjoavat julkista kaupunkitilaa oleskeluun kun taas satama-allasta reunustava alue on osittain puolijulkista tilaa (ravintolat ja kahvilat). Näkymät venelaitureille ja rantareitillä kävelevien ihmisten seuraaminen tekevät satama-altaan reunusalueesta kiinnostavan oleskelualueen. Ravintolat mahdollistavat oleskelun alueella myös huonommalla säällä. Satama-altaan reunusalueille on tavoitteena osoittaa kaavalla virkistysalueita siten, että rakennusten väleihin jää julkista kaupunkitilaa.



Terassit rajoittuvat kävelylaituriin

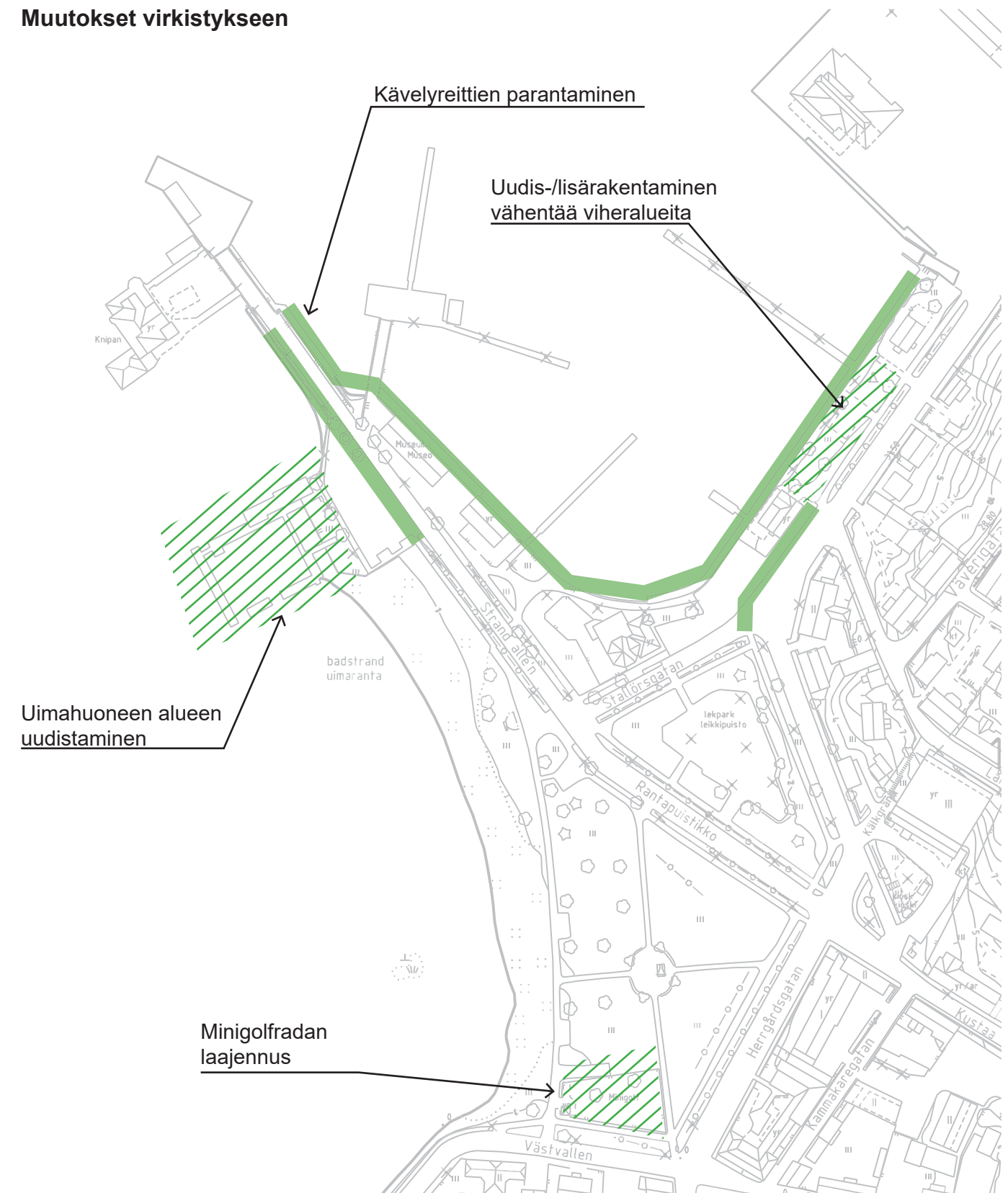


Rakennusten välissä on julkista kaupunkitilaa

Suomen UNICEF on myöntänyt Raaseporin kaupungille Lapsiystävällinen kunta -tunnustuksen 11.12.2015 ja 17.1.2018. Tunnustuksen saamiseksi kaupunki on toteuttanut UNICEFin Lapsiystävällinen kunta -mallia. Mallin tavoitteena on edistää esimerkiksi lapsivaikutusten arviointia ja lasten osallisuutta päätöksenteossa. Kaavan vaikutukset lapsiin arvioidaan olevan neutraalit. Tarkempaa lapsivaikutusten arviointia ei ole tarpeen laatia kaavatyön yhteydessä. Lasten olosuhteisiin vaikuttavia alueita (leikkipuisto, uimaranta) ei vähennetä kaavalla.

Kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset parantavat meriympäristön kokemuksellisuutta; kävelyreitit mahdollistavat pääsyn lähelle vettä ja veneitä. Ravintolat sekä puisto- ja uimaranta-alueet tarjoavat monipuoliset vapaa-ajanviettomahdollisuudet alueella. Vaikutusten ihmisten elinympäristöön arvioidaan olevan suhteessa nykytilanteeseen neutraaleja puistoalueiden osalta ja positiivisia liikenteen sekä palveluiden osalta.

Muutokset virkistykseen



6.5. Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Tammisaaren suurmaiseman elementit ovat kaupunginharju maastonmuotoineen, harjua ja kaupunkirakennetta ympäröivä meri ja maisemassa erottuvat maamerkit, kuten kirkontorni, vesitorni ja sillat. Näkymät mereltä ja silloilta ovat keskeisiä. Kaupunkikuvalliset solmukohdat muodostuvat siltojen kohdille, joilta avautuu näkymiä eri suuntiin. Muita tärkeitä näkymiä pohjoissatamaan avautuu mereltä, Knipanilta sekä katunäkymien kautta. (Lähde: Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys. 2014. FCG)

RKY kuvauksessa kaava-alueelta on nostettu esille ranta-alueen maamerkki ravintola Knipan. Kuvauksessa on mainittu myös, että käsityöläisten ja merimiesten perinteiset tontit sijaitsevat pienvenesataman tuntumassa. Entisten rantatonttien takapihat ovat maankohoamisen ja rantojen täytön myötä muuttuneet bulevardimaiseksi ranta-alueeksi. Rantapuiston laidalle rakennettu Motelli Marine on esimerkki historialliseen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan erinomaisesti sovitetusta modernista arkkitehtuurista. Koko vanhan kaupungin alueelle on ominaista huoliteltu ympäristö, jonka omaleimaisuus ja paikallisuus ovat vahvasti säilyneet.

Länsi-Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (1993) on todettu, että sataman ilmeelle tärkeitä Stallörsbron laituriin liittyviä rakennuksia ovat tulli- ja pakkahuone, sen viereinen varastorakennus, Knipan, suotupaviljonki (stallörsmagasinet), pyykinhuutelurakennus (sköljhuset) sekä lukuisat huvivenelaiturit kiinnitystolppineen.

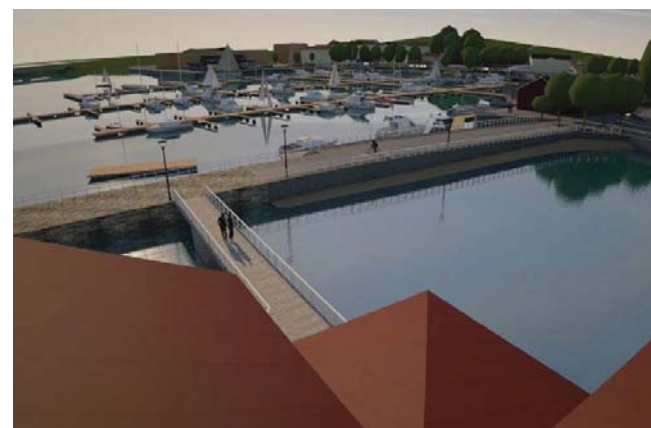
Satamatoiminta, vapaa-ajanvietto ja uimahuoneet ovat olleet kaava-alueen ydintoimintaa 1800 -luvulta saakka ja säilyneet peruspiirteiltään samoina nykypäivään. Käytön painopiste on siirtynyt vapaa-ajanviettoon, myös satama on muuttunut kauppa- ja merenkulkua palvelevasta satamasta huvivenesatamaksi. Pyykkien huuhtelu/matonpesu vesistöissä on käytännössä lopetettu ja Pohjoissatamassa sijaitseva sköljhuset on jäänyt varastokäyttöön.

Alueen vanhimmat rakennukset Ravintola Knipan, Stallörsmagasinet, tulli- ja pakkahuone sekä entinen varastorakennus sijaitsevat Stallörsbron ympäristössä. Näistä rakennuksista vain Knipan on säilynyt alkuperäisessä käytössä, muut rakennukset ovat jo vuosia olleet alkuperäisestä käyttötarkoituksestaan poikkeavassa käytössä. Alueelle suunnitellut toimenpiteet eivät vaikuta näiden rakennusten merkitykseen kaupunkikuvassa. Uudisrakennusten sijainnit, massoittelu ja värit eivät kilpaile alueen maamerkkien kanssa.

Stallörsbro ja pistolaituri ovat esitetty jo vuoden 1889 kaavakartalla. Stallörsbron perusteellinen kunnostus valmistui vuonna 1920. Laiturin perusilme on säilynyt tähän päivään saakka. Pohjoissatamassa (ja eteläsatamassa) veneiden kiinnitykseen käytetään puisia paaluja poijujen ja aisapaikkojen lisäksi. Sataman yleissuunnitelmassa pistolaituri sekä sköljhuset on poistettu uusien laitureiden vuoksi. Modernit ponttonilaiturit ovat suurin muutos satama-altaassa. Talvella näkymä voi olla nykyistä avoimempi, sillä uusien laitureiden kansiin korkeudet ovat arviolta 60 cm vedenpinnasta. Venepaikkojen määrä lisääntyy, joten kesäaikaan näkymä voi puolestaan olla nykyistä suljetumpi.



Ennen ja jälkeen: Näkymä ravintola Knipanin katolta



Sköljhuset



Sköljhuset

Pistolaiturin sijainti satamassa vähentää laituripaikkamääriä huomattavasti. Laiturista on tarkoitus jättää jäljelle sen graniittinen kiinnityskohta. Pistolaiturin poistaminen hävittää myös sköljhusetin, joka on pyykinpesukulttuuriin liittyvä rakennus. Nykyisen rakennuksen rakentamisvuosi ei ole tiedossa, valokuvien perusteella sen arvellaan olevan 1930 -luvulta. Pohjoissatamassa on sijainnut pyykkien huuhtelurakennus jo 1800 -luvulta. Rakennus ja sen sijainti ovat muuttuneet useaan otteeseen vuosien saatossa. Rakennuksen poistaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan.



Uimahuone 22.2.2020. Meriveden korkeus n. +90 cm



Esimerkki uudesta uimahuoneesta

Nykyisen uimahuoneen korvaamisella uudella rakennuksella on hieman vaikutuksia kaupunkikuvaan. Uusi rakennus tulee perustaa nykyistä rakennusta korkeammalle tulvavahinkojen välttämiseksi. Nykyinen uimahuone on rakennettu niin matalalle, ettei sen rakenteiden arvioida kestävän tulevaisuuden meritulvia. Viitesuunnitelmassa esitetty rakennus on nykyistä suurempi ja sijaitsee hieman pohjoisempana. Uimahuoneen korvaaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia alueen toiminnallisuuteen.

Pohjoisen Rantakadun varrelle on rakentunut 2010 -luvulla Tammisaaren modernia rakennuskantaa. Port 19 asuinrakennukset ja Ravintola Fyren muodostavat kaupunkikuvallisen vastapainon satama-altaan toisella puolella sijaitsevalle historialliselle Stallörsbrolle. Alueiden väliin jää väljästi rakentunut osittain puistomainen "rantabulevardi". Viitesuunnitelmassa esitetty lisä- ja uudisrakentamisella yhdistetään vanha ja uusi alue toisiinsa. Uudisrakentamisen massoittelu ja värimaailma eivät kilpaile alueen maamerkkien kanssa. "Rantabulevardin" rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja rakennusten väliin jätetään istutettavia alueita puistomaisuuden säilyttämiseksi. Rakennukset eivät vaikuta keskeisiin näkymäalueisiin.

Puistoalueille (Stallörsparken, Leijonapuisto) ei kohdistu muita muutoksia kuin minigolfradan vähäinen laajennus.

Kaava-alue sijaitsee meritulva-alueella. Tulvien aikana alueen käyttö on rajoitettua; puistot jäävät osittain veden alle jo hyvin yleisten meritulvien aikana (1/5a). Pääsy osalle alueen (nykyisistä) rakennuksista heikenty melko harvinaisen (1/50a) ja harvinaisen (1/100a) aikana. Vanhoja rakennuksia ei ole mahdollista suojata kiinteillä rakennelmilla ilman huomattavia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Uudisrakennusten alin rakentamiskorkeus määritellään kaavaehdotukseen siten, että ne eivät vaurioidu tulvien vuoksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutus Tammisaaren vanhan kaupungin ja sataman RKY -alueeseen arvioidaan olevan kohtuullinen. Muutoksen myötä menetetään pyykinpesukulttuuriin liittyvä rakennus sekä vanha laiturerakenne. Venesatama on jatkossakin venesatama eikä RKY kuvauksessa esille nostettujen maamerkkien merkitys heikkene suunniteltujen muutosten vuoksi. Uudisrakentaminen on mittakaavaltaan ja väritykseltään sellaista, että se ei aiheuta suuria muutoksia alueen visuaaliseen ilmeeseen. Viitesuunnitelmassa esitettyjen muutosten arvioidaan turvaavan alueen ominaispiirteiden säilyminen. Historiallisilla rakennuksilla on hyvät edellytykset pysyä käytössä, kun satama on elinvoimainen ja kiinnostava vierailupaikka niin veneilijöille kuin maitse saapuville asukkaille ja matkailijoille.

Satama-altaaseen ja sen lähiympäristöön on laadittu vedenalainen arkeologinen inventointi. Suunnitelualueelta ei tunnettu ennen inventointia vedenalaisia kiinteitä muinaisjäänköhteitä eikä inventoinnissa paikannettu uusia kohteita kaavoitettavalta alueelta.

6.6. Luonto ja luonnonympäristö

Vesialueet ovat osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (Natura 2000). Viranomaisneuvottelussa on todettu, että välittömästi kaava-alueen länsipuolella oleva matala merialue on Stadsfjärdenin biologisesti arvokkainta osaa ja yksi koko Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen arvokkaimpia osia.

Laiturit ja toiminnot on sijoitettu satamanyleissuunnitelmassa siten, että satama-allasta tarvitsee ruopata mahdollisimman vähän. Laiturit ovat ponttonilaitureita. Uuden uimahuoneen rakentaminen vaatii todennäköisesti täyttöö. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista laaditaan Natura-arvioinnin tarvearviointi sekä arvioidaan hankkeen vaikutus linnustolle.

Kaava-alueen ja sen tiiviisti rakennetun lähiympäristön vuoksi hulevesien viivytyks alueella ei ole mahdollista. Hulevedet johdetaan vesistöön.

Suunniteltu rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia pienilmastoon. Puistokujanteet säilytetään.

6.7. Talous

Esitetty satamasuunnitelma on yksi tapa toteuttaa uudistus. Tavoitteena on perustaa hankeryhmä, joka kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella laatii varsinaisen satamasuunnitelman sekä antaa arvion toteutuskustannuksista, ehdotuksen hankkeen toteuttamiseksi, rahoittamiseksi ja palveluiden järjestämiseksi.

7. Yleiskaavallinen tarkastelu

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

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Pohjoissataman ja Stallörsparken ovat osa Tammisaaren historiallista kaupunkirakennetta. Kaava tukee vanhan kaupungin rakennusten säilymistä käytössä ja edistää alueen pysymistä elinvoimaisena.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Katuverkko on rakentunut ja sitä osittain päivittämällä ja parantamalla saavutetaan turvallisempi, viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Venesataman ja uimahuoneen alueen uudistaminen edellyttää panostusta infrastruktuuriin.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava mahdollistaa alueen nykyisen palvelutason parantamisen. Tammisaaren keskustan kaupalliset- ja julkiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Suunnitelualue palvelee virkistyskäyttötärpeita keskustan alueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Tammisaaren keskustassa. Katuverkkoa päivittämällä ja parantamalla parannetaan kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Satamaa parantamalla edistetään erityisesti veneilyyn liittyvän jätehuollon järjestämistä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Suunnitelualue palvelee virkistyskäyttötärpeita. Alue on jo ennestään rakennettua kaupunkiympäristöä. Puistoalueet säilytetään ja kevyen liikenteen turvallisuutta on mahdollista parantaa.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavalla parannetaan julkisten palveluiden tasoa sekä yritystoiminnan edellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alue sijaitsee meritulva-alueella. Uudisrakennusten sijoittelussa ja rakentamiskorkeuksissa huomioidaan tulvariski.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavalla edistetään rakennetun ympäristön säilymistä: Elinvoimainen satama antaa hyvät edellytykset historiallisten rakennusten säilymiseen käytössä. Uudisrakentaminen on tarkasti säädeltyä ja sen soveltamisessa kaupunkikuvaan on kiinnitetty erityistä huomiota.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavalla ei vähennetä virkistysalueita.