



Detaljplan / Asemakaava 3.10.2011

Helsingfors / Helsinki 26.9.2011

A-Konsult Ab / A-Konsultit Oy

# **RÄVNÄS - KURSAND**

VÄSTRA DELEN / LÄNSIOSA

**DETALJPLAN / ASEMAKAAVA**

# ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

**Kaava Nro 7618**

## 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

Rävnsin katualue

Asemakaava:

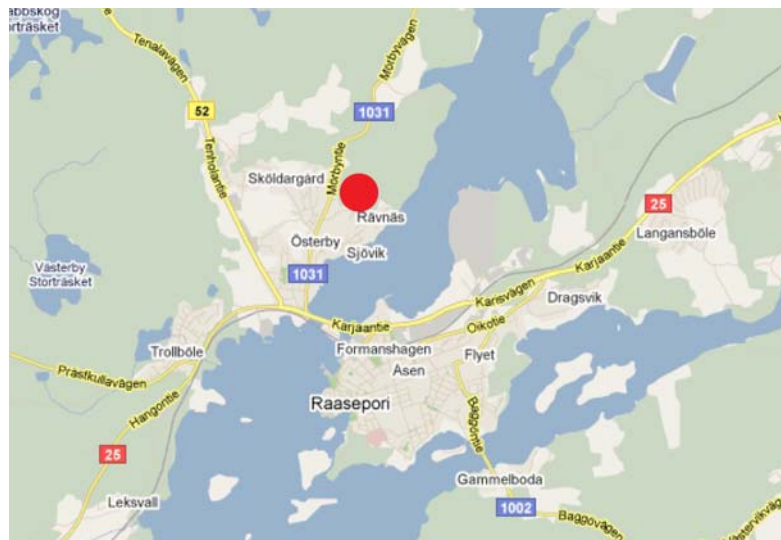
Rävns-Kursand asemakaava, länsiosa

Kaupunginosa 9

Osa korttelista 9124, korttelit 9140-9148, 9170 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Österbyn kaupunginosassa noin 3,5 km:n etäisyydellä Tammisaaren torilta. Alue on kooltaan noin 36 ha ja rajoittuu etelässä ja lännessä asemakaavoitettuun alueeseen.



*Sijaintikartta*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Rävns – Kursand asemakaava, läntinen osa-alue, kaava nro 7618.

Asemakaavalla muodostetaan uusia asuinrakennuskortteleita ja palvelukortteli.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
2 TIIVISTELMÄ	3
3 LÄHTÖKOHDAT	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2.	Maisemarakenne
Liite 3a-b.	Ote Läntisen taajaman osayleiskaavaehdotuksesta
Liite 4.	Lähiympäristön asemakaavojen yhdistelmä
Liite 5a-c.	Rävnäs naturinventering, Österby; Ekenäs, sommaren 2008
Liite 6.	Viranomaisneuvottelun muistio
Liite 7.	Asemakaavaluonnokset, kaksi vaihtoehtoa
Liite 8a-b.	Asemakaavakartan pienennös
Liite 9a-b.	Asemakaavamääräykset
Liite 10.	Havainnekuva

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

- Läntisen taajaman osayleiskaavaehdotus 2006
- Tammisaari, Västra Tätorten osayleiskaava-alueen itäosan muinaisjäännösinventointi 2004, Mikroliitti Oy
- Luontoselvitys ja tarkennus linnuston osalta, Ekotoni Ky 2004-2005
- Rävnäs naturinventering, Österby; Ekenäs, sommaren 2008. Miljöplanering LN-W, liite 5a-c
- Vesikasvillisuuden inventointi Tammisaaren ajankohtaisilla kaava-alueilla 28.7.2008, Alleco Oy/Henricson, Oulasvirta, Pitkänen

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaavan laatiminen on todettu Tammisaaren kaavoituskatsauksessa v. 2006-2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan rajaus on hyväksytty asemakaava-lautakunnassa 21.3.2007 (20§) ja korttelin 9124 osalta 27.2.2008 (§17). OAS on kuulutettu 29.3.-30.4.2007 ja korttelin 9124 osalta 6.3.-20.3.2008.

OAS on lähetetty tiedoksi Uudenmaan Ympäristökeskukseen 29.3.2007.

Kaupunginarkkitehti on tarjouskilvan jälkeen tilannut asemakaavaehdotuksen laatimisen arkkitehtitoimisto A-Konsulteilta.

Tekninen lautakunta päätti 27.2.2008 (17§) asettaa vaihtoehdot nähtäville.

Vaihtoehdot olivat nähtävillä 6.3.-7.4.2008 ja asukaskokous pidettiin 11.2.2008.

Vaihtoehdoista jätettiin 9 kirjallista mielipidettä ja yksi lausunto.

30.5.2008 järjestettiin viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Tekninen lautakunta hyväksyi 8.10.2008 (§35) asemakaavaehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti 24.11.2008 (§8) asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Ehdotus oli nähtävillä 4.12.2008-5.1.2009.

Ehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Ehdotusvaiheen MRL 66§:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.3.2009 Uudenmaan Ympäristökeskuksessa. Kokousmuistio on **liitteenä 6**.

Lausunnoissa vaadittu yleiskaavatasoinen liikenneselvitys ei ollut vielä keväällä 2011 valmis. Kaupungilla on kuitenkin suuri tarve omakotitonteista, joten kaava-aluetta päätettiin pienentää ja viedä hyväksyttäväksi ainoastaan länsiosaa nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta. Kaavan länsiosassa on 33 omakotitonttia ja muutama pientalotontti, joten ajoneuvoliikenteen lisääntyminen ei tule olemaan merkittävää Österbyntiellä eikä valtatie 25:n liittymässä.



*Ehdotuksena nähtävillä ollut alue, josta puneella rajattu läntinen osa-alue viedään hyväksyttäväksi.*

## 2.2 Asemakaava

Uusi asuinalue muodostaa toisen Läntisen taajaman osyleiskaavan uusista pientalo-alueista. Österbyssä sijaitsevia muutamia palveluja ja kaava-alueen päiväkotivarausta lukuun ottamatta palvelut sijaitsevat Tammisaaren ydinkeskustassa. Kaava-alueelle on osoitettu pientalojen lisäksi yksi pienkerrostalojen korttelialue. Omakotitontit toteutunevat vuosien 2012-2015 aikana.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

LÄHTÖKOHTATIEDOT KOSKEVAT EHDOTUKSENA NÄHTÄVILLÄ OLLUTTA ALUETTA.

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue rajoittuu lännessä ja etelässä asemakaavoitettuihin alueisiin. Räväsintie sivuaa kaava-aluetta lounaassa, josta lähimmälle bussipysäkillä Österbyntielle on noin 400 metriä. Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa, pääosin rakentamatonta metsä- ja kallioaluetta. Maasto nousee rannasta luoteisrajalle noin 50 metrin korkeuteen. Jyrkähkön rantatörmän takana, laajahkolla tasanteella kasvanut kuusikko on muutama vuosi sitten avohakattu. Rantatörmällä ja kallioalueilla kasvaa pääosin mäntyä. Rannassa on yksi noin 4 ha:n suuruinen yksityinen tila lomarakennuksineen ja suunnittelualan eteläpuolella asemakaavoitettu ja pääosin rakennettu omakotikortteli. Räväsintieltä alueen poikki entisen Pohjan kunnan rajalle sekä rantatilalle kulkee metsäautotie.



*Näkymä alueen koillisosasta hakkuualueen yli meren suuntaan.*

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisemarakenne ja maaperä

Karttaliitteeseen 2 on merkitty rakentamista rajoittavien asioiden (jyrkät rinteet, avokalliot, kosteikot) lisäksi vedenjakajat, nykyinen tiestö ja hienot näköalapaikat/näkymät. Kartalla valkoisiksi jäävät alueet soveltuvat rakentamiseen.

Päävedenjakajat/mäet jakavat suunnittelualan neljään maisematilaan (vihreällä rajatut alueet). Sisääntuloalue (1) ja amfi (2) muodostuvat pääosin laajasta etelään viettävästä rinteestä. Amfialue (2) on pääosin puutonta hakkuualuetta. Ranta-alue (3) muodostuu meren rantaan jyrkähkösti, mutta melko tasaisesti viettävästä harvapuustoisesta

rinteestä. Länteen sijoittuva, metsäinen kosteikkokäytävä (4) ei sovellu rakentamiseen, mutta toimii pohjois-eteläsuuntaisena viheryhteytenä.

*Suurpiirteisen maaperäkartan mukaan alueen maaperä on pääosin kalliota. Suunnittelualueen keskiosa ja ranta ovat moreenimaata.*



### **Luonto**

Asemakaava-alue rajoittuu idässä Pohjanpitäjänlahteen, joka kuuluu kokonaisuudessaan *Natura 2000*- ja rantojen suojeluohjelman alueisiin sekä *Project Aqua*-tutkimusvesistön alueisiin.

Osayleiskaavassa on todettu, että asemakaavan maa-alueella ei ole luonnonsuojelulain, metsälain tai muiden lakien ja määräysten mukaista suojelua edellyttäviä alueita.

Osayleiskaavoituksen yhteydessä tehdyssä linnustoselvityksessä alueelta ei löytynyt huomionarvoisia lajeja.

Kesän 2008 aikana inventoitiin kaava-alueen viisi kosteikkoa ja pohjoisin ranta-alue. Kaksi kosteikkoa kokonaisuudessaan ja pienehköt osa-alueet kahdesta muusta kosteikosta luokitellaan selvityksessä vähäpuisiksi soiksi ja siten metsälakikohteiksi. Alueet suositellaan jätettäväksi rakentamatta.

Alleco Oy inventoi kesällä 2008 vesikasvillisuuden ja lajikoostumuksen Tammisaaren ajankohtaisilla kaava-alueilla. Erityistä huomiota kiinnitettiin tähtimukulaparran (*Nitellopsis obtusa*) kasvustoihin. Rävänasin ranta-alueella ei tavattu harvinaisia lajeja eikä vesikasvillisuutta voida siten pitää erityisen arvokkaana.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Ehdotuksena nähtävillä ollut alue on rakentamaton lukuunottamatta rannalla sijaitsevaa yksityisen omistamaa tilaa, jolle on rakennettu kesäasunto piharakennuksineen. Lisäksi kallioselänteelle on rakennettu linkkimasto, jonne johtaa kapea tie. Tammisaaren ja Pohjan kunnan rajalinjan eteläpuolelle, asemakaava-alueen poikki on suunniteltu rakennettavaksi kaasuputki.

Lähimmät palvelut sijaitsevat Österbyssä noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueen reunasta. Österbystä löytyvät ruotsinkielinen ala-asteen koulu, kioski, kirjasto ja pankki, Västerbystä mm. huoltoasema, steinerkoulu ja urheiluhalli. Muut palvelut kuten esim. elintarvikeliike sijaitsevat keskustassa.

Muinaisjäännösinventoinnin mukaan linkkimastolle johtavan tien länsipuolella sijaitsee pieni kiviröykkiö. Inventoinnissa todetaan, että kiviraunio voisi kokonsa perusteella olla

rajamerkki. Museoviraston mukaan (sähköpostiviesti 2.7.2008/Marianna Niukkanen) kiviröykkiö ei vaikuta muinaismuistolain rauhoittamalta kohteelta, joten sitä ei tarvitse huomioida asemakaavassa. Museovirasto ei myöskään edellyttänyt alueen inventointia historiallisen ajan muinaisjäännösten osalta.

### 3.1.4 Maanomistus

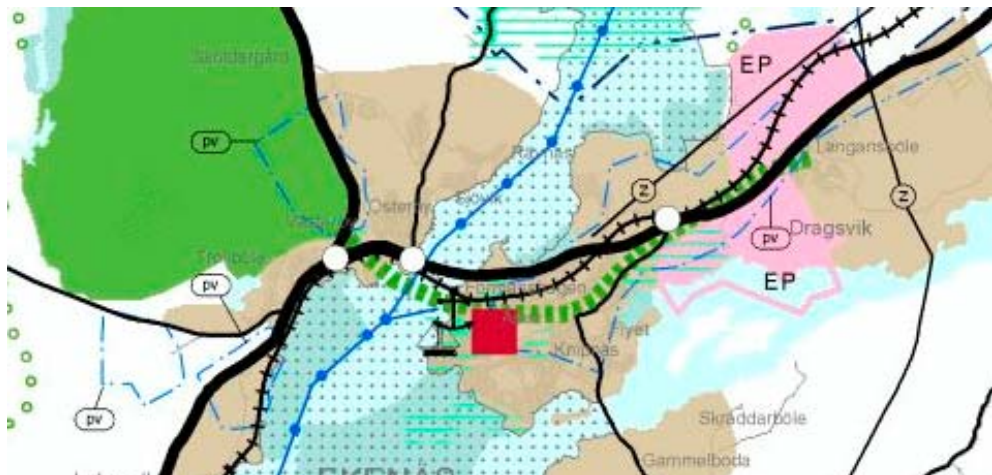
Kaupunki omistaa asemakaavan maa-alueen. Rannalla sijaitseva rakennettu tila R:nro 6:5 on yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

8.11.2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu miltei Pohjan kunnan rajalle asti taajamatoimintojen alueeksi.

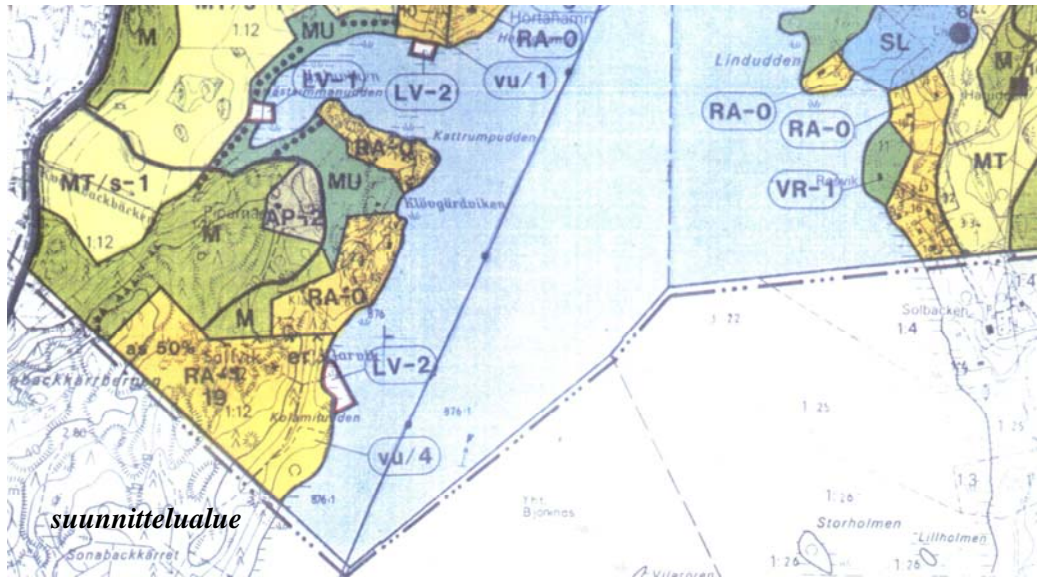


#### Läntisen taajaman osayleiskaava

Läntisen taajaman osayleiskaavaehdotusta käsiteltiin viimeksi kaupunginhallituksessa 6.3.2006 (§32), jolloin kh asetti ehdotuksen nähtäville, **liite 3a-b**. Osayleiskaava ei tule olemaan oikeusvaikutteinen.

Entisen kuntarajan pohjoispuolelle on valmistunut vuonna ? oikeusvaikutteinen **Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava**, jossa korttelialueet ulottuvat kiinni entiseen kuntarajaan. Osayleiskaava-alueelle ollaan laatimassa parhaillaan ranta-asemakaavaa, joka on kuulutettu vireille 14.10.2007 ja on valmisteltavana ehdotusvaiheeseen.





Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualue rajautuu kolmeen asemakaavaan; Sjövik-Rävnäsin asemakaava (vahvistettu 9.12.1992), Ernstberg (vahvistettu 30.1.1996) ja 9129, asemakaavan muutos (hyväksytty 27.8.2007). Lähiympäristön asemakaavojen yhdistelmä on esitetty liitteessä 4.

### Pohjakartta, rakennusjärjestys, rakennuskiellot

Pohjakartan on laatinut Oy Kunnallistekniikka Ab vuonna 1975. Kaupungin mittausosasto pitää karttaa ajan tasalla. Rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.11.2001. Alue ei ole rakennuskiellossa.

### Suojelupäätökset

Pohjanpitäjänlahti kuuluu kokonaisuudessaan *Natura 2000*- ja rantojen suojeluohjelman alueisiin sekä *Project Aqua*-tutkimusvesistön alueisiin.



Rantanäkymiä.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavan tarkoituksena on toteuttaa asemakaava-alue Läntisen taajaman osayleiskaavan mukaisesti siten, että uudesta pientaloalueesta muodostuu vetovoimainen ja omaperäinen kaupunginosa.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kts. liite 1.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaava on pantu vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisen yhteydessä. OAS kuulutettiin 29.3-30.4.2007 ja korttelin 9124 osalta 6.3.-20.3.2008.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vaihtoehdot olivat nähtävillä 6.3.-7.4.2008. Nähtävilläoloajasta ilmoitettiin kaupungin ilmoituslehdissä.

Asukastilaisuus järjestettiin 11.3.2008.

Ehdotus oli nähtävillä 4.12.2008-5.1.2009. Nähtävilläoloajasta ilmoitettiin kaupungin ilmoituslehdissä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty Uudenmaan ympäristökeskukseen 29.3.07. Viranomaisneuvottelu järjestettiin 30.5.2008 ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.3.2009, muistio **liitteenä 6**.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Läntisen taajaman osayleiskaava antaa mm. seuraavat tavoitteet Räväs-Kursandin asuinaluekokonaisuudelle:

- asuntoalue osoitetaan pientalovaltaiseksi
- rantavyöhyke jätetään virkistyskäyttöön ja osoitetaan alueelle sujuvat viheryhteydet läntisiltä kallioalueilta sekä ympäristön rakennetuilta alueilta
- pohjoissivulle varataan ekologinen viheryhteys/varaus kaasujohdolle kallioylängöltä Pohjanpitäjänlahden rantaan
- kokoojaliikenne ohjataan Räväsintieltä rannan suuntaisesti entisen Pohjan kunnan rajalle
- alueelle osoitetaan palvelukorttelivaraus ja uimaranta
- alue liitetään olemassa olevaan rakennettuun kunnallistekniikkaan

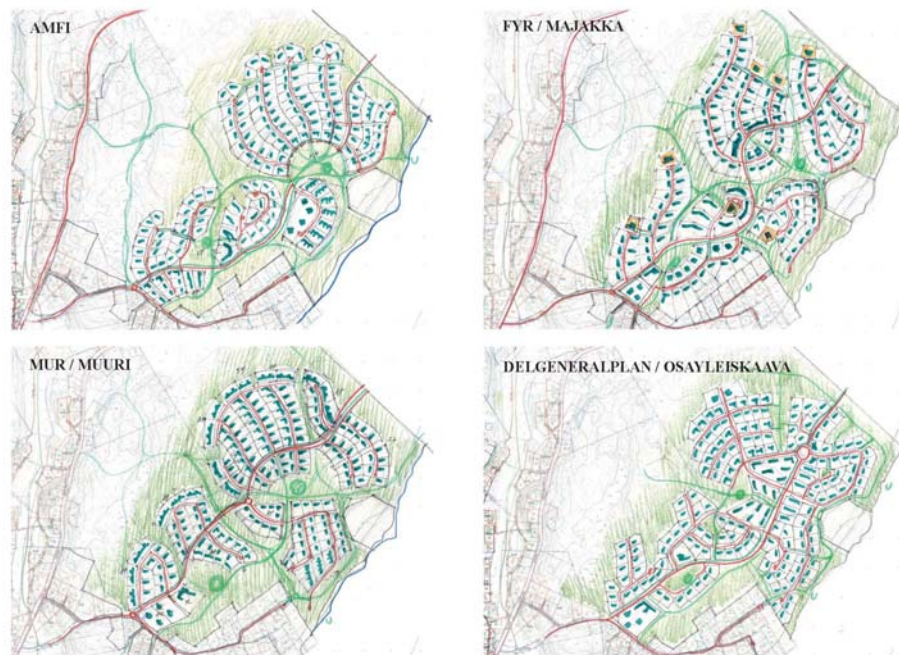
Vuoden 2008 asunto-ohjelma:

- omakotitontteja n.130 kpl
- rivitalotontteja n.4 kpl
- asuntoja n.162 kpl

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tutkitaan mahdollisuutta liittää Sjövik-Rävnsin asemakaavan kortteli nro 9124 kiinteästi uuteen asemakaava-alueeseen.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Maisema-analyysiin ja osayleiskaavaan perustuen laadittiin kolme rakennemalli-vaihtoehtoa osayleiskaavan rakennemallin lisäksi. Kaikille vaihtoehdoille yhteisiä kiinteitä lähtökohtia ovat liittyminen Rävnsintiehen lännessä ja alueen läpi vievän kokoojakadun jatko kuntarajan yli entisen Pohjan kunnan puolelle. Maasto-olosuhteet antavat hyvät mahdollisuudet kokea Pohjanpitäjänlahden rannan läheisyys laajalla alueella ja Rävnsinkallio sekä metsäylänkö sen takana lännessä tarjoavat runsaasti vaihtelevia virkistysalueita. Myös kauttaaltaan jyrkähkö rantavyöhyke jätetään rakentamatta lukuun ottamatta Kursandin yksityistontteja ja mahdollista uimarantaa.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin suunnittelukokouksessa ideoita vaihtoehdoista AMFI ja MAJAKKA.

MUURI-vaihtoehdosta luovuttiin, koska amfia rajaavan pitkän rivitalonauhan todettiin tuovan liikaa yhtiömuotoista rakentamista alueelle. Osayleiskaavan rakennemallin ei todettu tukevan maisemarakennetta eikä sitä koettu korttelirakenteeltaan kovinkaan selkeäksi.

#### 4.6 Alustavat vaihtoehdot (liite 7)

Vaihtoehtoihin tuovat eroavaisuuksia pääosin kolme seikkaa: kokoojakadun linjaus, tiiviin rakentamisen sijoittuminen ja uuden rakentamisen sijoittuminen Sjövikin

asemakaavan rakennettuun kortteliin nähden. Vaihtoehtojen itä- ja länsiosat ovat vaihdettavissa keskenään.

Asukasmäärä on molemmissa vaihtoehtoissa n. 650 (kaupungin maa-alueella), kun mitoitusnormina on 3,5 asukasta/AO- ja AO-1-tontti ja muissa kortteleissa 1 asukas/45k-m<sup>2</sup>).

### Vaihtoehto 1 (liite 7)



#### idea

- muodostetaan laajasta rinteestä (maisematila 2) korostetun amfimainen – saavuttaessa kokoojaa pitkin saadaan heti yleisnäkyä viheriön yli amfille ja ylös rinnettä kiipeäviin tonttikatuihin – kokooja kiertää amfin reunaan
- alueen sisääntuloa (maisematila 1) korostetaan päiväkotipalvelukorttelin lisäksi kosteikon paikalle rakennettavalla viheriöllä (toinen leikkipuistoista), jota pientalokorttelit ja päiväkotirajaavat
- yhtiömuotoinen rakentaminen keskitetään maisemallisesti houkuttelevalle paikalle (näkyvät merelle)
- ranta-alue järjestetään mahdollisimman hyvin saavutettavaksi
- Sjövik–Rävnäs asemakaavan rakennetun korttelin ja uusien kortteleiden välille jätetään vihervyöhyke – rakennetun korttelin asemakaavaa ei siten muuteta

#### liikenne

- kokooja linjataan kosteikon/tulevan viheriön eteläpuolitse mahdollisimman läheltä rakennettuja kortteleita laaksopainannetta pitkin amfikaarelle
- liikenneturvallisuutta lisätään rakentamalla kokooja amfikaarella hidasliikenteiseksi (kiertoliittymät ja mahdollisesti amfikaaren poikkeava pintamateriaali)

#### viheralueet

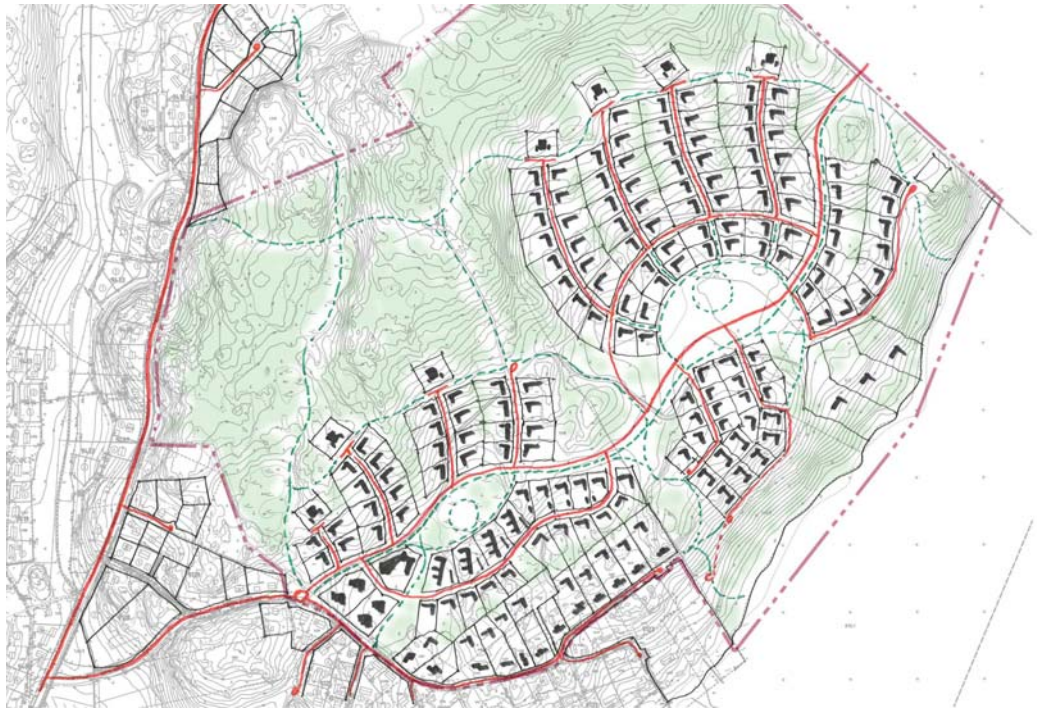
- viheralueet erottavat suurkortteliryhmät toisistaan, hoidettavia puistoalueita (VP) on kaksi
- uimaranta sijoitetaan pohjoisosan rannalle



### mitoitus

- kaupungin omistamalle maa-alueelle on sijoitettu n. 130 omakoti- ja paritalotonttia (AO ja AO-1) mutta suurempi valikoima ns. yhtiörakentamista (rivitaloja, pienkerrostaloja), yhteensä n. 230 asuntoa (1 asunto/80k-m<sup>2</sup>).

### **Vaihtoehto 2 (liite 7)**



### idea

- muodostetaan (maisematila 2) laajasta rinteestä korostetun amfimainen – saavuttaessa kokoojaa pitkin saadaan heti yleisnäkymä viheriön yli amfille ja ylös rinteitä kiipeäviin tonttikatuihin – kokooja ohittaa amfin
- maisematilan 1 sisään-tuloa korostetaan tiiviin rakentamisen ja päiväkotikorttelin lisäksi kosteikon paikalle rakennettavalla viheriöllä (toinen leikkipuistoista), jota asuinkorttelit rajaavat – rinteeseen nousevat tonttikadut toistavat amfitilan teemaa
- yhtiömuotoinen rakentaminen keskitetään alueen sisäänajon läheisyyteen – lyhyt matka Österbyntien bussipysäkeille
- ranta-alue järjestetään mahdollisimman hyvin saavutettavaksi
- rakennetaan kiinni Sjövik–Rävnäsän asemakaavoitettuun kortteliin – suurennetaan rakennettuja tontteja, jolloin niille on mahdollisuus rakentaa kaksi omakotitaloa

### liikenne

- kokooja linjataan kosteikon/tulevan viheriön pohjoispuolitse laaksopainannetta pitkin itään amfikaari ohittaen

### viheralueet

- viheralueet erottavat suurkortteliryhmät toisistaan, hoidettavia puistoalueita (VP) on kaksi
- uimaranta sijoitetaan joko pohjoisosan tai eteläosan rannalle



mitoitus

- kaupungin omistamalle maa-alueelle on sijoitettu n. 140 AO-tonttia ja vastaavasti vähemmän tiiviimmän yhtiömuotoisen rakentamisen tontteja, yhteensä n. 220 asuntoa (1asunto/80k-m<sup>2</sup>).

**ARVIOITA VAIHTOEHDOSTA**molemmat vaihtoehdot

- + tuntuma merelle tuotu sisälle taajamarakenteeseen
- + selkeä korttelirakenne – suurkortteliryhmille on helpolla mahdollista luoda oma identiteettinsä
- + hyvä asuntotyypijakauma
- + ranta hyvin saavutettavissa
- + avokallioalueet jäävät pääosin tonttien ulkopuolelle
- laajasti puistoaluetta hyvin rakennettavalla alueella (amfin viheriö)
- rannan läheinen yksipuolinen tonttikatu tehoton – toisaalta tekee rannan julkiseksi
- nykyisen tien ”näköalapaikka” jää sivuun
- vain pieni osa nykyisistä teistä hyödynnetään – toisaalta ne on rakennettava kuitenkin uudestaan

vaihtoehto 1

- + osayleiskaavan mukainen, vanhan ja uuden asutuksen väliin jää viherkaista
- + miltei kaikilta tonteilta selkeät ja hyvät yhteydet leikkipuistoihin/viheralueille (suurella osalla amfin tontteja kylläkin hitaasti liikennöitävän kokoojan yli)
- + kosteikot jäävät tonttien ulkopuolelle
- + katujen yhteenlaskettu pituus pienempi kuin vaihtoehdossa 2
- + amfin kiertoliittymä pysähdyttää laajan ”amfinäkymän” edessä
- + leikkipuistot sijoittuvat liikenteeltä rauhoitetulle paikalle
- tiivis rakentaminen kaukana kaava-alueen ulkopuolisista palveluista/bussipysäkeistä
- alueen sisäänajo ennen viheriötä ”vaatimaton” (omakotitontit kokoojan varrella)
- vähemmän tontteja kuin vaihtoehdossa 2

vaihtoehto 2

- + enemmän tontteja kuin vaihtoehdossa 1
- + tehokkaampi viherrakenne kuin vaihtoehdossa 1
- + miltei kaikilta tonteilta selkeät ja hyvät yhteydet leikkipuistoihin/viheralueille
- + tiivis rakentaminen mahdollisimman lähellä alueen ulkopuolisia palveluja ja bussipysäkkejä
- + rakennetut korttelit saavat lisärakentamismahdollisuuden
- + rinnettä ylös kiipeävä tonttikatuteema toistuu myös alueen sisääntulomaisemassa
- suorahko kokoojakatu houkuttelee ylinopeuksiin
- katujen yhteenlaskettu pituus suurempi kuin vaihtoehdossa 1

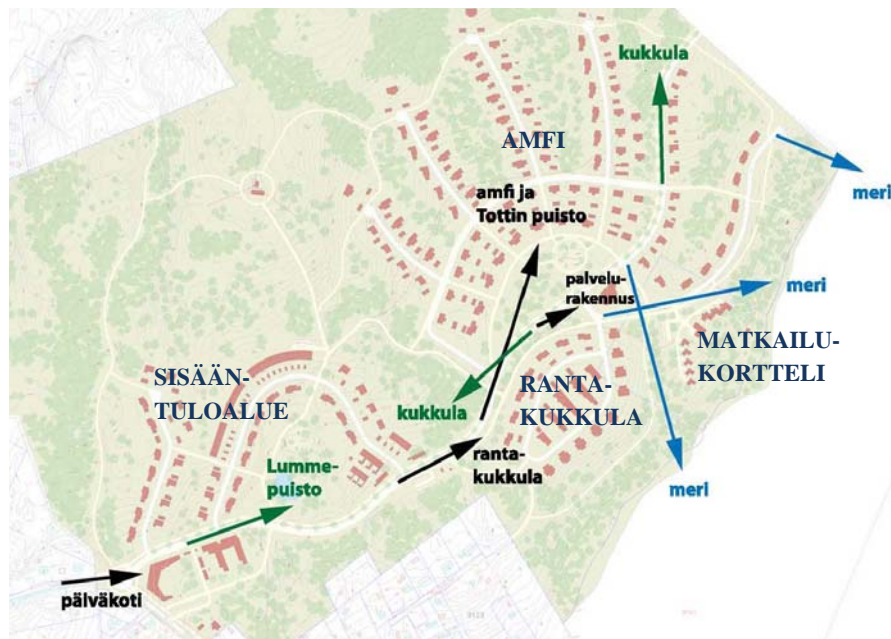
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Mielipiteiden perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto 1, jossa nykyisen asutuksen ja uusien korttelien väliin jää vihervyöhyke. Kaava-alueen rajausta on siirretty siten, että Sjövik-Rävnsin rakennettu kortteli nro 9124 jää kokonaisuudessaan asemakaavan ulkopuolelle.

Alueen liikenteellisen rungon muodostaa pehmeästi polveilevaa Kursandintie, joka tulee jatkumaan itäisen osa-alueen asemakaavassa ja ilmeisesti yhdistymään entisellä kuntarajalla ranta-asemakaavaluonnoksen kokoojakatuun. Ehdotuksena nähtävillä olleen kokonaisuuden korttelialueet jakautuvat maisematilojen mukaisesti viherkäytävien erottamiin luonteeltaan erilaisiin suurkortteleihin. Läntinen osa-alue muodostaa yhden suurkortteleista (nk. sisään-tuloalue). Laajat kallio- ja metsäalueet jäävät rakentamisen ulkopuolelle ja tarjoavat loistavat mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistykseen.

Palvelukorttelit sijoittuvat näkyvästi Kursandintien varrelle - päiväkoti toimii maamerkinä alueen sisäänajolle. Asuinkorttelit ovat omakotitalovaltaisia. Polveilevaa kokoojakatua ajettaessa kulkijalle avautuu vaihtelevia näkymiä kortteleihin ja puistoihin.



*Näkymiä.*

Rakennustapaohjeissa kaikille neljälle kortteliryhmälle on tarkoitus materiaalein ja värein antaa omat tunnistettavat piirteensä.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 36,25 ha. Korttelialuetta (AO, AP, A, PL) on yhteensä 6,78 ha ja puisto- ja viheraluetta 25,25 ha. Koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 16360+290 (at) kerrosalaa. Omakotitontteja on 33, pientalotontteja 3 ja pienkerrostalotontteja 1 kpl. Tarkemmat mitoitus tiedot löytyvät tilastolomakkeista.

Alueen asukasluvuksi tulee noin 230, kun mitoituksena käytetään 3,5 asukasta/tontti omakotikortteleissa ja muissa kortteleissa 1 asukas/50k-m<sup>2</sup>.

### 5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueen asujaimiston tarvitsemat palvelut sijoittuvat pääosin Tammisaaren keskustaan sekä Österbyn ja Västerbyn taajamiin. Suunnittelualueen PL-korttelin läntinen tontti on varattu päiväkotia varten ja korttelin itäinen tontti mahdollisia muita palvelutarpeita varten. Kursandintien varrelle, ulkoilijoita palvelevalle pysäköintialueelle on mahdollista rakentaa pieni kioski.

### 5.1.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kaikki tontit viettoviemäroidään rannan suuntaisesti kulkevaan kokoojaviemäriin, joka yhdistyy olemassa olevaan runkoviemäriin Sjövik-Rävnsin asemakaava-alueen puolella. Olemassa olevan linkkimaston lähiympäristö on osoitettu ET-alueeksi.

## 5.2 Aluevaraukset

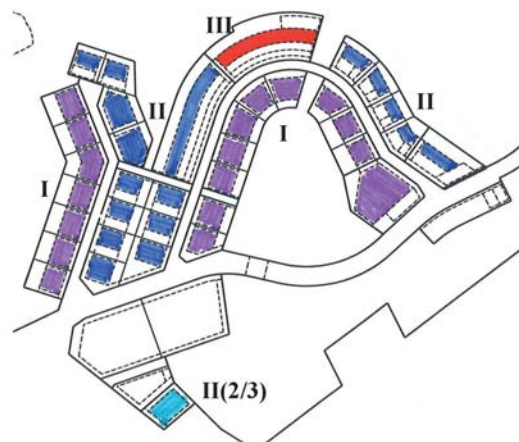
### 5.2.1 Korttelialueet

Kaupunkikuvallisista syistä suurimmalla osalla tontteja on määrätty harjan suunta ja nuolimerkinnällä rakennuksen sijainti. Lisäksi yleisissä määräyksissä on määrätty kattomuoto ja katteen väri sekä katualueiden vastaisen aitauksen tyyppi. Asuintontit rajautuvat 7 omakotitonttia lukuunottamatta suoraan viheralueeseen.

#### AO Erillispientalojen korttelialueet

Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60 k-m<sup>2</sup> kokoinen sivuasunto. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi pääasuntoa kohti ja yksi sivuasuntoa kohti.

Tontteja on yhteensä 33 kpl ja niiden keskimääräinen koko on 1237m<sup>2</sup>. Kerrosluku vaihtelee alla olevan kuvan mukaisesti. II- kerroksiset rakennukset sijoittuvat ylärinteen puolelle. Rakennusoikeus vaihtelee kerrosluvun ja tonttikoon mukaisesti 200-290 k-m<sup>2</sup>:n välillä.



*Asuinkortteleiden kerrosluvut*



*Perspektiivikuva Räväsintieltä palvelukortteliin ja Metsälammentielle. Taustalla on näkyvissä myöhemmin hyväksyttäväksi tulevan itäisen osa-alueen rakennuksia.*

#### AP Asuinpienalojen korttelialueet

Korttelit sijoittuvat Lummeakaaren varrelle. Tontteja on yhteensä 3 kpl ja niitä on sekä II- että I-kerroksista rakentamista varten. Rakennusoikeudet ovat 600, 600+50at ja 2177 k-m<sup>2</sup> - rakennusoikeudeltaan suurin on jaettavissa kahteen tai kolmeen tonttiin. Autopaikkoja tulee varata 1/80 k-m<sup>2</sup>.

#### A Pienkerrostalojen ja pientalojen korttelialue

Kortteli sijaitsee kaava-alueen korkeimmalla kohdalla, etelään viettävällä rinteellä Lummeakaaren varrella. Kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus tehokkuudella 0,45 n. 2300 k-m<sup>2</sup>. Jos rakennus toteutetaan pienkerrostalona alimman kerroksen asuntoihin tullaan sisään etelään viettävän pihan kautta kadun varrelta. Yläkerran asuntoihin sisääntulo järjestyy rakennuksen pohjoispuolelta. Rakennusalan leveys mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen terassitalona. Autopaikkoja tulee varata yhteensä 29 kpl ja ne sijoitetaan at-rakennusosalalle kadun varteen ja p-alueelle rakennuksen pohjoispuolelle.

#### PL Lähipalvelurakennusten korttelialue

Päiväkoti on sijoitettu liikenteellisesti edulliselle paikalle Räväsintien ja Kursandintien risteykseen. Tontin pinta-ala on 5028 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1508 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa yli 70-paikkaisen päiväkodin rakentamisen. Toisen tontin pinta-ala on 5046 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1513 k-m<sup>2</sup>.

### **5.2.2 Muut alueet**

#### Viheralueet ja kevytliikenne

Toiminnallinen ja rakennettava puisto (VP) sijoittuu asuinpienalojen keskelle kevyen liikenteen raittien varrelle. Lummepuisto on mahdollista säilyttää kosteikkona, mutta palvelisi paremmin asumista kuivatettuna avoimena niittynä. Asemakaavassa puistoon ehdotetaan rakennettavaksi lampi (w-1), joka toimisi samalla hulevesien keräysaltaana. Muut viheralueet (VL) hoidetaan luonnonmukaisina lähivirkistysalueina. Korttelialueiden länsipuolisella VL-alueella sijaitsevat kaksi kosteikkoaluetta ympäristöineen on luontoselvityksen suosituksen mukaisesti osoitettu luonnonmukaisena säilytettäväksi alueiksi.



Kursandintien pohjoisreunaan rakennetaan viherkaistan ja puurivin erottama jalankulku- ja pyörätie. Saman kadun eteläpuolella päiväkodin ja yleisen pysäköintialueen välisellä osuudella on aluevaraus kevyen liikenteen raittia varten, joka jatkuu idän suuntaan.



#### Liikennealueet

Kaava-alueen kokoojakatuna toimivalle Kursandintielle on ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen tärkeässä risteämäkohdassa ks-merkinnällä osoitettu osa kadusta rakennettavaksi siten, että kadun poikki johtavan kevyen liikenteen jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat. Kokoojakadun luonteen korostamiseksi kadun varteen on määrätty istutettavaksi puurivi.

Kursandintien varteen osoitettu LP-alue palvelee kaava-alueen ulkopuolelta saapuvia ulkoilijoita. Alueelle on mahdollista rakentaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> kokoinen kioskirakennus. Et-rakennusala on varattu yhdyskuntateknisiä laitteita/rakennuksia varten. Räväsintien varren yleinen paikoitusalue LP toimii myös viereisen palvelukorttelin varapaikoitusalueena.

#### Erytisalueet

Olemassa oleva linkkimasto ympäröivine rakennuksineen ja piha-alueineen on rajattu ET-korttelialueen sisään.

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

#### **5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

##### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Pientalovaltaisuus ja päiväkodin läheisyys houkuttelevat todennäköisesti lapsiperheitä muuttamaan alueelle. Pienasuntojen vähäisyys yksipuolistaa väestön rakennetta. Kaava-alueelle arvioidaan tulevan n. 230 asukasta.

## **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Uusi asuinalue tukee nykyistä asutusta ja edistää mahdollisten lähipalvelujen syntymistä Österbyn alueelle. Etäisyys Tammisaaren torille (3,5 km) on sama kuin Gammelbodan uudelta asuinalueelta – tori ja muut keskustapalvelut ovat siten saavutettavissa pyöräillenkin. Kaava-alueen ilme muuttuu täysin rakentamattomasta metsäalueesta väljäksi, mutta kuitenkin vehreäksi taajamarakenteeksi.

## **Asuminen**

Alueelle on osoitettu nykyisen tonttikysynnän mukaisesti pääosin omakotitontteja. Pientalotontit sekä yksi pienkerrostalotontti monipuolistavat kuitenkin tonttitarjontaa. Rakenteen pienimittakaavaisuus, alueen rauhallisuus, luonnon- ja rannanläheisyys varmistanevat tonttien kysynnän ja luovat hyvät edellytykset asumisviihtyvyydelle.

## **Palvelut**

Päiväkoti tulee olemaan kaava-alueen ainoa julkinen palvelu. Ruotsinkielinen ala-asteen koulu Österbyssä sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueen länsireunasta. Kaikki muut palvelut sijaitsevat melko etäällä alueelta – lähin elintarvikeliike Tammisaaren keskustassa.

## **Virkistys**

Asuinkortteleista on erittäin hyvät yhteydet sekä metsiin että rannalle koko suunnittelualueen kattavan ulkoilupolkuverkoston kautta. Keskeisesti sijoittuva leikkipuisto turvaa pienten lasten leikkitarpeet. Urheilukenttä ja urheiluhalli löytyvät Västerbystä ja venevalkama Österbystä.

## **Liikenne ja tekninen huolto**

Katualueet ja kunnallistekniikka voidaan rakentaa ilman merkittäviä louhintatöitä. Kokoojakatu erottaa päiväkodin kaava-alueen asuinkortteleista, mutta kevyen liikenteen raitit mahdollistavat kuitenkin sujuvat yhteydet päiväkotiin ja kokoojakadun ja kevyenliikenteen risteämä tullaan rakentamaan huomioiden erityisesti kevyen liikenteen turvallisuus.

Tällä hetkellä liikenteellisen ongelman muodostaa Tammisaaren keskustan ja kaava-alueen välisen suoran pääkatuyhteyden puuttuminen. Kaava-alue lisää Österbyntien ja samalla myös valtatie 25:n liittymän liikennemäärää liikenteen huipputunnin aikana arviolta muutamalla kymmenellä autolla (suunnittelualueen uusien asuntojen lkm on yhteensä 80-100, joista ilmeisesti ainoastaan omakotitontit toteutunevat lähivuosina). Läntisen taajaman osayleiskaavaehdotuksessa on varauduttu uusiin risteys- ja liikennejärjestelyihin vt 25:n liikenneturvallisuussuunnitelman mukaisesti ja pitkällä tähtäyksellä valtatieen alittavaan erilliseen pääkatuyhteyteen. Lisäksi yleiskaavatasoinen liikenneselvitys liikenneongelmien ratkaisemiseksi on parhaillaan tekeillä.

Koko kaava-alue on mahdollista viettoviemäroidä ja liittää olemassa olevaan runkojohtoon.

## **Ympäristönsuojelu**

Museoviraston taholta on todettu, että alueelta löytynyttä kiviröykkiötä ei tarvitse huomioida asemakaavassa.

## **Sosiaalinen ympäristö**

Alueen asujaimisto tulee todennäköisesti olemaan hyvin lapsiperhevaltaista. Päiväkoti ja rakennetut leikkipaikat tulevat olemaan pienten lasten ja vanhempien toiminnallisia tapaamispaikkoja. Ulkoilupolusto palvelee kaikenikäisiä. Teini-ikäisille järjestettyä toimintaa löytyy ainoastaan kaava-alueen ulkopuolelta. Päiväkodin viereinen tontti

soveltuu erityisesti seniori-ikäisille, koska sekä vanhuksia ja lapsia palvelevat tilat voidaan rakentaa päiväkodin yhteyteen.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Maisemarakenne ja maisemakuva

Taajamarakenne pohjautuu vahvasti alueen maisemarakenteeseen, mm. alueen maisemarakennetta jäsentävät vedenjakajat sijoittuvat pääosin viheralueille.

#### Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Luonnonolot muuttuvat rakennettavilla alueilla täysin. Kortteliryhmien väliin jää kuitenkin leveät viheralueet eläinten kulkureiteiksi. Rakentaminen sijoittuu siten, että avokallioalueet ja jyrkät rinteet jäävät pääosin viheralueiden tai rakennusalojen ulkopuolelle. Viheralueiden puolelle jää laajasti metsä-, kallio- että kosteikkoalueiden monipuolisia luontotyyppisiä, joten eri luontotyyppien kasvi- ja eläinlajit säilynevät hyvin alueella.

#### Pienilmasto ja vesitalous

Korttelialueiden pohjoispuolinen korkea kallioselänne suojaa tontteja kylmiltä pohjoistuulilta. Kosteimmat ja alavimmat alueet jäävät pääosin kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Ainoastaan lähipalvelukorttelin (PL) itäpuolinen osa sijoittuu maaperän ja korkeussuhteiden kannalta hieman epäedulliseen paikkaan.

Pääosalla kortteleita laajat alueet jäävät rakentamisalojen ulkopuolelle. Suuri osa hulevesistä voinee siten imeytyä maastoon tonttialueella. Rakentamishojeissa annetaan ohjeet esimerkiksi hulevesien käyttämisestä kasteluvetenä ja pihan pinnoitteiden rakentamisesta vettä läpäiseviksi.

#### Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia suojelualueita. Läheinen Pohjanpitäjänlahti on suojeltu ja rakentamisen vaikutuksista vesialueisiin on tehty erillinen selvitys.

Alueen neljästä vähäpuustoisesta suoalueesta (metsälakikohteesta) kaksi jää kokonaisuudessaan rakentamisalueiden ulkopuolelle lähivirkistysalueen (VL) osaluueksi. Näiden suoalueiden säilyminen turvataan asemakaavassa. Lummepuiston suo on mahdollista säilyttää luonnontilaisena, mutta on merkinnällä VP ehdotettu rakennetuksi puistoalueeksi siten, että puistoon rakennetaan vesiallas. Lampi voinee toimia hyvinkin hulevesien keräysaltaana. Pienialaisin suoalueista (nro 3 liitteessä 5c) jää Kursandintien ja korttelialueen alle.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaupunki tarjoaa tontteja kunnallisteknisen valmiuden mukaan.

Kaava-alue toteutunee vuosien 2012-2015 aikana.

Asemakaava-alueelle on laadittu erikseen hyväksyttävä rakentamisohje.

Helsingissä, 26. syyskuuta 2011.

*Kukka-Maaria Luukkonen*  
kaupunkisuunn.päällikkö  
Raaseporin kaupunki

*Staffan Lodenius*  
arkkitehti SAFA, prof.  
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

*Ann-Mari Lindgren*  
arkkitehti SAFA