

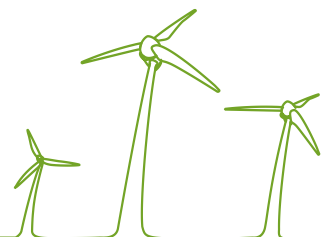


RAASEPORIN KAUPUNKI
RASEBORGS STAD



Kauppasatama, asemakaavan muutos

Kaavaselostus, luonnosvaihe



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Suunnittelualueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Yhteystietoja	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu	3
2.2	Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	4
2.3	Toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaismuistokohteet	6
3.1.5	Pilaantuneet maa-alueet	6
3.1.6	Palvelut ja virkistys	7
3.1.7	Liikenne	7
3.1.8	Tekninen huolto	8
3.1.9	Ympäristöhäiriöt	9
3.1.10	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	9
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Asemakaava	15
3.2.5	Rakennusjärjestys	16
3.2.6	Rakennuskielto	16
3.2.7	Pohjakartta	16
3.2.8	Arkkitehtikilpailu	16
3.2.9	Muut suunnitelmat ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Suunnittelun tarve ja asemakaavan rajaus	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1	Osalliset	18
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19

4.2.3	Viranomaisyhteistyö	19
4.2.4	Ehdotusvaiheen kuuleminen	20
4.2.5	Hyväksymisvaiheen vuorovaikutus	20
4.3	Asemakaavamuutoksen tavoitteet	20
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Asemakaavan yleiskuvaus.....	26
5.1.2	Liikenne.....	27
5.1.3	Muutokset voimassa olevaan asemakaavaan	27
5.2	Aluevaraukset	28
5.3	Mitoitus	29
5.4	Yleiset määräykset.....	30
6	YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	31
6.1	Kaavan suhde ylemmän tason suunnitelmiin	31
6.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
6.1.2	Maakuntakaava	32
6.2	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	33
7	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	34
7.1	Vaikutukset yhdiskunnan toimintaedellytyksiin ja -olosuhteisiin	34
7.2	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon	34
7.3	Vaikutukset liikkumiseen, liikenteeseen ja talouteen	35
7.4	Vaikutukset kulttuuri- ja luontoympäristöön sekä maisemaan	36
7.5	Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön, terveellisyteen ja turvallisuuteen	38
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40

Liitteet

Liite 1 Ote asemakaavakartasta merkintöineen ja määräyksineen

Liite 2 Havainnekuva

15.10.2014

Kauppasatama, asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy 1.10.2014 päivättyyn asemakaavakarttaan ja -määräyksiin. Kaavan laatiminen on käynnistynyt Mäenpää rakennus Oy – Byggnads Ab:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 2.9.2013, § 366 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen.

Kaava kuulutettiin vireillä olevaksi 3.10.2013. Aikaisempi juridinen prosessi keskeytetään kaavoituslautakunnan päätöksellä 17.9.2014 ja uusi prosessi käynnistetään päätöksellä uudesta vireilletulosta.

Alue: Pohjoissatama
Kaupunginosa: 5. ja 7.
Korttelit: 85

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
5. kaupunginosan korttelit 85 ja 86 sekä rautatie-, katu-, tori-, pienvenesatama- ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

1.2 Suunnittelualueen sijainti



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä katkoviivalla. Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

15.10.2014

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa kaupunginosissa 5 ja 7, noin 300 metriä Tammisaaren rautatieasemasta länteen. Lännessä alue rajautuu Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa Candelininkatuun, kaakossa Pohjoiseen Rantakatuun ja lounaassa Ystadinkatuun.

Muutosaluetta dominoi rautatiealue, jota pitkin kulkee Hanko-Hyvinkää rata sekä käytöstä poistetun pistoraitteen ratavalli. Pohjoisreunassa sijaitsee yleinen pysäköintialue yhdessä tasossa. Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu kruunumakasiinirakennus vuodelta 1911 sekä luoteiskulmassa oleva iso muuntamorakennus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kauppasatama, asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suuren vähittäiskaupan keskittymän rakentaminen Pohjoissatamaan, osittain Hanko-Hyvinkää rautatien ylle. Asemakaavan muutos tehdään 3.11.2008 hyväksytyyn Kauppasataman asemakaavaan, jossa noudatettiin 11.10.2004 päättyneen arkkitehtikilpailun voittaneen työn periaatteita.

1.4 Yhteystietoja

Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

Raaseporin kaupunki

Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Simon Store

simon.store@raasepori.fi

puh. 019 289 3843

Kaavaa laativa konsultti

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Vastuullinen kaavan laatija

Anssi Savisalo, arkkitehti SAFA, YKS-299

anssi.savisalo@fcg.fi

puh. 041 5389 353

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Listaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

- Selvitys kaupan sijoittumisesta Tammisaareen, AIRIX Ympäristö, 29.11.2013
 - Kauppakeskuksen ja sen kortteleiden viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto R Wingren Oy, 2013-2014
 - Kauppasataman -alueen liikenneselvitys, AIRIX Ympäristö, 21.11.2013
 - Ympäristöarviointi – Kauppasatama, Tammisaari, Golder Associates, 18.7.2013
 - Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys (luonnos), FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 24.9.2014
-

15.10.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja ohjeellinen aikataulu

<i>AIKAISEMPI KAAVAPROSESSI (diaarinumero 1278/2013)</i>	
Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus 2.9.2013 § 366
Vireillepanopäätös. Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), sekä tarvittaessa muuta valmistelumateriaalia.	Vireillä kuulutuksen jälkeen 3.10.2013
OAS:n päivitys	Kuulutus 26.2.2014
Viranomaisneuvottelu	1.4.2014
Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville	12.2.2014 – 31.3.2014
Asukaskokous	6.3.2014
Kaavaprosessin päättäminen	kaavoituslautakunta 17.9.2014
<i>UUSI KAAVAPROSESSI PANNAAN VIREILLE (Diaarinumero 1180/2014)</i>	
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	3.9.2014
Päätös kaavan uudesta vireillepanosta. Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), sekä tarvittaessa muuta valmistelumateriaalia.	kaavoituslautakunta 17.9.2014
Asemakaavaaluonnos (valmistelumateriaali) asetetaan nähtäville. Mahdollisuus nähtävänäoloaikana varata aika keskustelulle luonnoksesta vastaavan kaavoittajan kanssa.	kaavoituslautakunta 15.10.2014
Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville	joulukuu 2014 – tammikuu 2015
Avoimien asukaskokousten	tammikuu-helmikuu 2015
Viranomaisneuvottelu tarvittaessa	helmikuu 2015
Kaava valtuustossa hyväksyttäväksi	maaliskuu-huhtikuu 2015

15.10.2014

2.2 Kaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on

- selvittää mahdollisuudet laajentaa nykyistä liike-, majoitus- ja kokoontumistilojen korttelialuetta (KL-1) päivittäistavara- ja erikoistavarakauppa-alueella Uudenmaan maaseutukaavan mukaisesti. Kaavassa selvitetään mahdollisuudet rakentaa liikekeskus osittain nykyisen rautatiealueen (LR) päälle;
- selvittää mahdollisuudet laajentaa nykyisessä asemakaavassa osoitettua aluetta pienvenesatamatoiminnoille;
- selvittää mahdollisuudet luoda edellytykset toimivalle liikennejärjestelmälle ja liikenneverkolle; kevyelle liikenteelle ja autoliikenteelle sekä tavara- ja muulle huoltoliikenteelle. Tarkastelu käsittää alueen päätieverkon sekä paikallisen katuverkon. Alueen pysäköintiä on tarkoitus kehittää osana kortteliratkaisua;
- aikaansaada arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja edustava kokonaisuus, joka tukeutuu voimassa olevan asemakaavan kaupunkikuvallisiin lähtökohtiin. Päämääränä on elävöittää Pohjoissataman alueelta Stallörinpuiston ja Knipanin kautta Raatihuoneentorille kulkeva raitti,
- huomioida valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (RKY 2009) mainitut alueet sekä muut arvokkaat rakennetut ympäristöt ja maisemakohteet,
- ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa mainittujen yleiskaavan sisältövaatimusten (§ 39) mukaisesti seuraavat kohdat, erityisesti kaupan palveluverkon suhteen:
 1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
 2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
 3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
 4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
 5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
 6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
 7. ympäristöhaittojen vähentäminen;
 8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä
 9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavaan tultua hyväksytyksi ja saatua lainvoiman. Asemakaavan muutoksessa määrätään erityisehtoja kansirakenteen ja kaupakeskuksen rakennusluvan myöntämiselle: rakentamisesta on neuvoteltava rautatieviranomaisen ja liikenneviranomaisen kanssa kansirakenteen osalta sekä museoviranomaisen ja rakennuslautakunnan kanssa suojeltavan makasiinirakennuksen välittömään läheisyyteen suunnitellun rakentamisen osalta.

15.10.2014

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Sijainti ja rajautuminen

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa kaupunginosissa 5 ja 7. Alue rajautuu lännessä Pohjanpitäjänlahteen, pohjoisessa Candelininkatuun, kaakossa Pohjoiseen Rantakatuun ja lounaassa Ystadinkatuun.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto ja maisema

Kaava-alueen maanpinta kohoaa koillisessa ja rautatien ympärillä. Pohjakartan mukaan satamatorin alueella maanpinnan korkeus +1,7 m merenpinnan yläpuolella. Korkein kohta lähellä rautatien ylittävää siltaa on noin +13-14 m. Kaava-alueen pohjoisosassa ns. Kruunumakasiinin luona korttelissa 85 on kukkula, jossa kasvaa haapaa ja koivua. Tämän alueen alapuolella, rautatien ja puoleisen kallion läheisyydessä on vanha umpeen kasvanut ratavalli ja ruohottunut rinne, jossa kasvaa jokunen metsäomenapuu ja villiruusu. Vesirajan läheinen alue on täytetty murskesoralla ja hiekalla ja sillä kasvaa vain vähän rikkaruohoja.

Maaperä

Maaperä on pääosin kallioista. Alueen länsiosassa on ratakuilun halkoma kalliomäki.

Vesistö

Kauppasataman laiturin korjaussuunnitelmien yhteydessä on suoritettu luotauksia ja kairauksia laituri-reunan ja vesialueen osalta. Kairaussyvyyydet vaihtelevat 15 - 25 m välillä. Luotaussyvyyydet vaihtelevat 1 - 7 m välillä.

Arvokkaat luontokohteet

Alue rajautuu Pohjanpitäjänlahteen, joka on osa Natura 2000-verkoston kuuluvaa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (FI0100005) Natura 2000-alueen suojeluperusteena on sekä luontodirektiivi (SCI-alue) että lintudirektiivi (SPA-alue).

Suunnittelualueelta ei ole todettu muita erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Ympäristön rakennukset ovat palvelleet asumisen lisäksi kauppaa, merenkulkua sekä teollisuutta. Alueella sijaitsee kaksi rakennusta.

Pohjoisen Rantakadun varrella alueen koillisosassa sijaitsee Magnus Schjerfbeckin ja Hjalmar Åbergin suunnittelema 1911 toteutunut makasiinirakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennukselle esitetty suojelumerkintä sr. Rautatien pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon rakennus (muuntamo).

15.10.2014

3.1.4 Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaismuistokohteet

Kulttuurihistorialliset kohteet

Suunnittelualueen maiseman rakentumisen historiaa, alueen nykytilaa ja maisemallisia arvoja on käsitelty tarkemmin aluetta koskevassa maisemahistoriallisessa selvityksessä Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys (luonnos), FCG 24.9.2014.

Satama-alueen rakennettu ympäristö on inventoitu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Läntisen Uudenmaan seutukaava-alue, kohde 59. Tammisaaren satama ja rannan teollisuuskorttelit.

”Sataman kupeessa on Tammisaaren vanhin teollisuusalue, jolla on yhä merkittävä osansa kaupunkikuvassa. Pohjoinen Rantakatu 15 ja ent. Tehtaankatu 5 Entisen verakatehtaan vanhimmat rakennukset ovat 1890 -luvulta, kolmikerroksinen tehdasrakennus on nykyasultaan vuodelta 1934 (K.J. Ahlskog). Ent. Tehtaankatu 2 Frans Höijerin 1880-luvulla perustetun sprii-, lakka- ja pulituuritehtaan rakennukset ovat pääasiassa 1888-1913 väliseltä ajalta (osa Theodor Höijer). Ent. Tehtaankatu 4: Kruununmakasiinin tiilirakennus on vuodelta 1911”.

Suunnittelualueelle sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ”Tammisaaren rautatieasema-alue”.

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ”Tammisaaren vanha kaupunki ja satama”.

Muinaismuistokohteet

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain mukaisesti rauhoitettuja muinaismuistoja.

Suunnittelualueella on 1905 päivätty kalliokirjoitus.

3.1.5 Pilaantuneet maa-alueet

Alueella on tehty pilaantuneiden maa-alueiden tutkimus (Golder Associates Oy 4.7.2013), jonka tarkoituksena oli alustavasti selvittää kohteen maaperän ympäristötekniistä laatua sekä mahdollisten haitta-aineiden laatua, pitoisuutta ja määrää.

Kohdealue on tällä hetkellä lähinnä satamakäytössä. Kohdealueen koillisosassa on kevytrakenteinen elintarvikekioski. Alueella on aiemmin ollut lisäksi mm. pistoraiteet, joiden ratapölkkyt ovat osin edelleen maaperässä.

Tiedossa ei ole, että kohteessa olisi ollut erityistä maaperää pilaavaa toimintaa tai tahtunut ympäristövahinkoja.

Otettujen näytteiden analyysitulosten perusteella maaperä ei ole tutkimuspisteiden alueella pilaantunut tutkituilla haitta-aineilla.

Kohteen maaperän pintakerroksissa todettiin kuitenkin VNa 214/2007 kynnysarvopitoisuuksien ylityksiä PAH-yhdisteiden, arseenin (As) ja lyijyn (Pb) osalta. Koekuoppien alueella todettiin täytössä rakennusjätettä.

Kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida alueen rakentamisessa. Toimenpideehdotukset on esitetty Kauppasataman ympäristöarviointiraportissa (Golder Associates Oy 4.7.2013)

15.10.2014

3.1.6 Palvelut ja virkistys

Palvelut

Alue tukeutuu Tammisaaren keskustan palveluihin, jotka ovat kävelyetäisyydellä kauppasatamalta.

Virkistys

Kauppasatama liittyy lähialueen virkistysreitteihin.

3.1.7 Liikenne

Suunnittelualue on liikenteelliseltä saavutettavuudeltaan hyvä; se sijaitsee vesiliikenteen, ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohtassa. Rautatieasemalle ja matkakeskukseksi on noin 300 metrin kävelymatka.

Ajoneuvoliikenne

Ystadinkatu on keskustaa syöttävä väylä. Pohjoinen Rantakatu on syöttökatu torikeskustaan ja vanhaan kaupunkiin.

Turistiliikenne

Turistibussit pyrkivät ajamaan Vanhan kaupungin ympäri ja vierailemaan satama-alueella. Niille on toistaiseksi tarjottu paikoitusmahdollisuus kauppasatamassa.

Laivaliikenne ja veneily

Kaava-alueelle sijoittuu itäinen osa nykyisestä pienvenesatamasta.

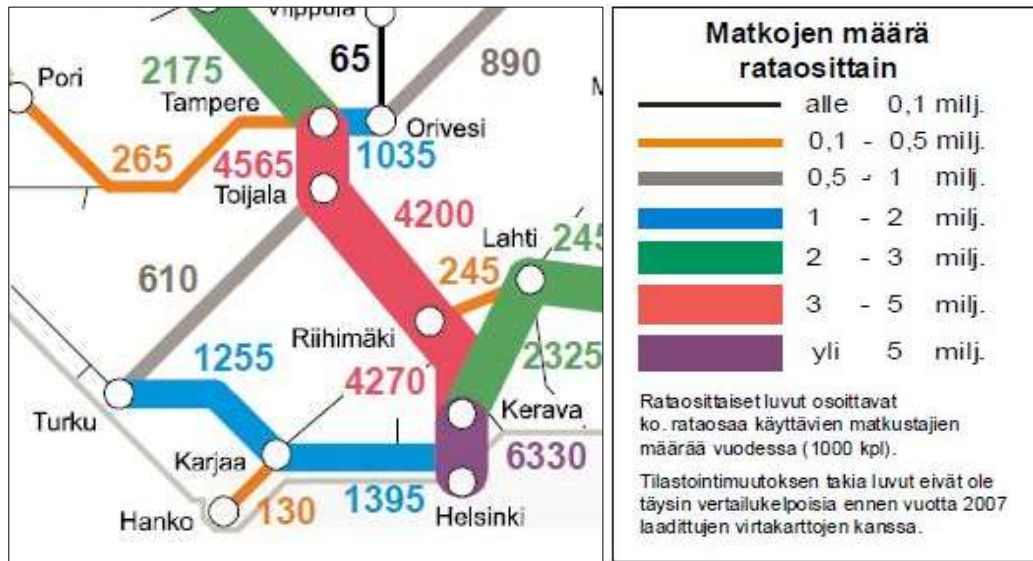
Kevyt liikenne

Kevyttä liikennettä ei ole jäsennelty alueella. Rautatien ali pääsee kaava-alueella sijaitsevan rautatiesillan kautta. Asemalta kohti rantaa radan vieritse kulkee tällä hetkellä epävirallinen kevyenliikenteen yhteys.

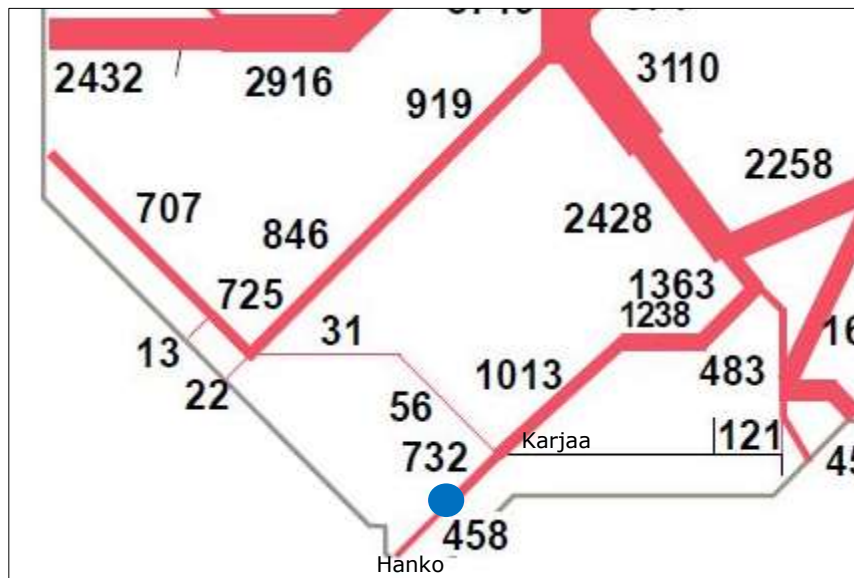
Rautatieliikenne

Kaava-alueelle sijoittuvalla radalla kulkee henkilö- ja tavaraliikennettä. Hangon ja Karjaan henkilöjunat pysähtyvät kaava-alueen lähellä sijaitsevalla rautatieasemalla. Rautatieaseman yhteyteen on rakennettu uusi matkakeskus.

15.10.2014



Kuva 2, Henkilöliikenteen määrä Karjaan ja Hangon välillä vuonna 2013 (1000kpl)



Kuva 3, Tavaraliikenteen kuljetusvirrat nettotonneina (1000 tonnia) Karjaan ja Hangon välillä vuonna 2013.

3.1.8 Tekninen huolto

Kaava-alueella sijaitsee pintavesiviemärien verkostoa ja vesijohto. Tehtaankadun kohdalla sijaitsee viemäri. Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon. Alue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

15.10.2014

3.1.9 Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu ja tärinä

Alue sijaitsee rautatieliikenteestä aiheutuvalla melualueella, ja mahdollisesti tärinäalueella. Melun ja tärinän vaikutukset selvitetään jatkosuunnittelun aikana.

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Raaseporin kaupunki ja rata-alueen osalta Liikennevirasto/Suomen valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) edellyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) huomioon ottamista siten, että edistetään niiden toteuttamista alueidenkäytön suunnittelussa (MRL 24 §). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Suunnittelualueetta koskevat ainakin seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvítettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

15.10.2014

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uustutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä. Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat:

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

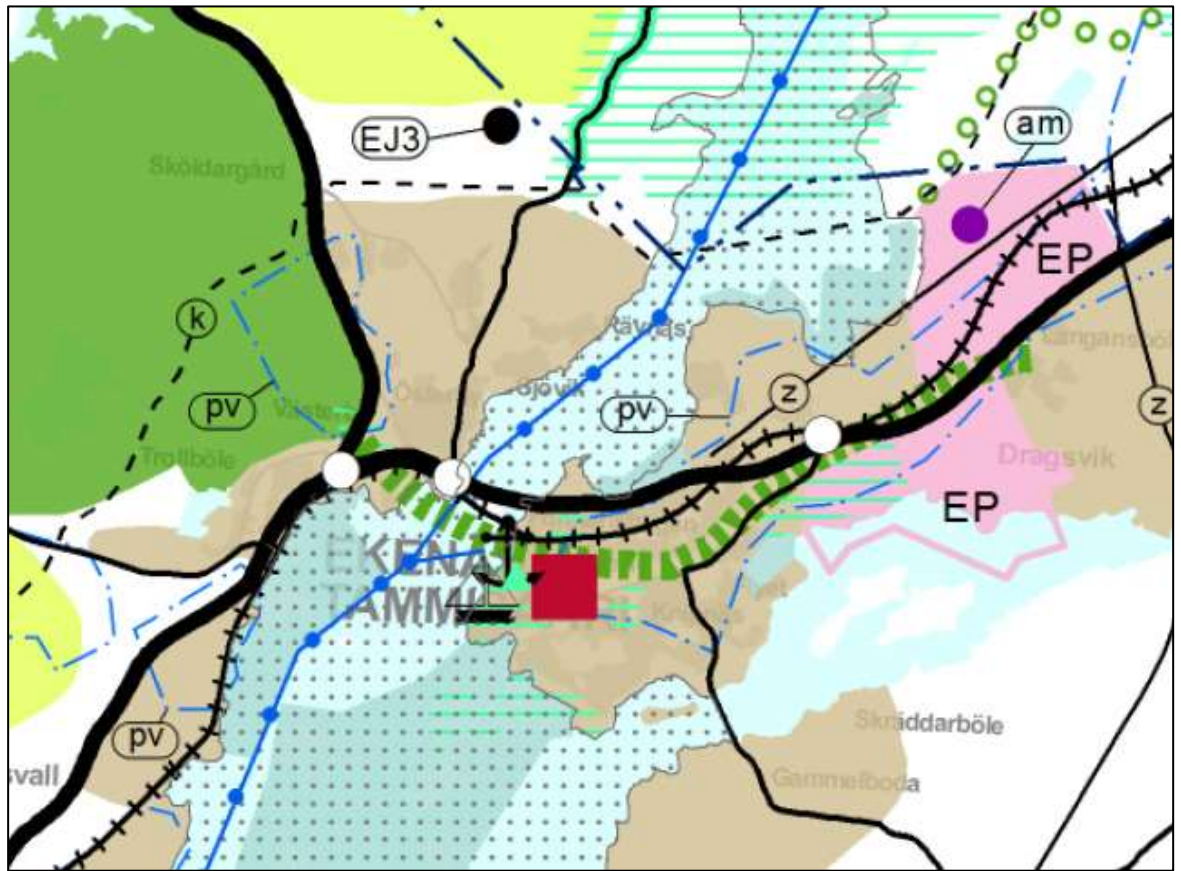
Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvallava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi. Alueidenkäytössä tulee varautua uusitutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.

Edellä mainittuja yhteys- ja energiaverkostoja koskevassa alueidenkäytössä ja alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskit, ympäröivä maankäyttö ja sen kehittämistarpeet sekä lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet ja -alueet sekä maiseman erityispiirteet.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi sekä satama, yhdysrata, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde, Natura 2000 verkostoon kuuluva- tai ehdotettu alue, sekä viheryhteystarve merkinnöillä.

15.10.2014



Kuva 4: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue sijaitsee satamamerkin (ankkuri) kohdalla.


Suunnittelualueita koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset:

Merkintä	Merkinnän selitys	Merkinnän kuvaus	Suunnittelumääräys
	Taajamatoimintojen alue	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palveluja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.</p> <p>Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.</p> <p>Taajamatoimintojen alue -merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa</p>	<p>Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asutustuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.</p> <p>Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja</p>


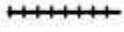


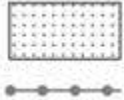
15.10.2014

		<p>nykyisessä käytössään.</p>	<p>suunnitelmien kanssa aiheuta alueva- raukseen rajoittuvalla tai alueen lähei- syydessä sijaitsevalla Natura 2000- verkostoon kuuluvalla tai valtioneu- voston verkostoon ehdottamalla alu- eella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapai- noon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita</p> <p>häiriöitä, jotka merkittävästi heikentä- vät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 - verkostoon.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuu- della turvattava joukkoliikenteen ke- hittämisestä edistettävä kevyttä liikennettä ja joukkoliikennet- tä tukevaa yhdyskuntarakennetta.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suun- nittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoi- lu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ke- vyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisem- massa suunnittelussa on myös turvat- tava paikalliskeskusten toimintaedelly- tykset sekä kiinnitettävä huomiota sii- hen, että päivittäistavarakaupan lähi- palvelupisteitä varten on toteuttamis- mahdollisuuksia. Kunnan yleiskaavoit- uksessa voidaan palveluverkon tar- peiden perusteella taajamatoimintojen alueille osoittaa maakuntakaavan kes- kustatoimintojen alueiden lisäksi pai- kalliskeskuksia, jotka tukevat suunni- teltua yhdyskuntarakennetta. Yksityis- kohtaisemmassa kaavoituksessa pai- kalliskeskukseen on osoitettava tiloja sekä julkisluonteisille että kaupallisille palveluille.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa kaavoitukses- sa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryk- siköitä sekä turvata kehittämisestä olemassa oleville vähittäiskaupan suuryksiköille silloin, kun kyseiset suuryksiköt ovat merkitykseltään pai- kallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkityk- seltään paikallinen erikoiskaupan suuryksikkö on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa kooltaan alle 10 000 k-m² ja Uudenmaan muissa kunnissa alle 5 000 k-m². Päivittäista- varakaupan osalta suuryksikön merki- tyksen laajuus arvioidaan yksityiskoh- taisemmassa suunnittelussa vaikutus-</p>
--	--	-------------------------------	---

15.10.2014

			<p>tarkastelujen perusteella.</p> <p>Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella.</p>
	Keskustatoimintojen alue	<p>Kohdemerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti.</p> <p>Alue voi sisältää myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.</p> <p>Keskustatoimintojen kohdemerkinnät peittävät osittain tai kokonaan valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia alueita tai kohteita.</p>	<p>Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omla leimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen.</p> <p>Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään palvelutilatarjontaan. Kohdemerkinnällä osoitettujen keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisemajä ja kulttuuriarvojen säilyminen myös kokonaan keskustatoimintojen kohdemerkinnän taustalle jäävillä alueilla ja kohteissa, joista "Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" - inventointiin sisältyvät: Karkkilan kirkko ja kirkon tapuli, Jokelan teollisuusalue Tuusulassa, Osuusliike Auran talo Vihdin Nummelassa, Keravan rautatieasema, Kauklahden rautatieasema Espoossa, Tikkurilan vanha rautatieasema Vantaalla,</p> <p>Järvenpään rautatieasema, Kauniaisten rautatieasema sekä Karjaan rautatieasema ympäristöineen.</p>

15.10.2014

	<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde (ma)</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet, tiet ja kohteet.</p> <p>Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p>	<p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.</p>
	<p>Yhdysrata (YR)</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan yhdysradat.</p> <p>Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.</p>	<p>Radansuunnittelussa on otettava huomioon seudulliset ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeet, luonnonsuojelu, kulttuuriympäristö, pohjavesien suojelu sekä lajiston liikkuminen.</p>
	<p>Viheryhteystarve (v)</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet.</p>	<p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet.</p> <p>Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistysalueeseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.</p>
	<p>Satama (Is)</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan aluetarpeeltaan pienet, taajamatoimintojen alueisiin liittyvät kauppamerenkulun satamat.</p> <p>Satama-alueen tarkka sijainti ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.</p>	
	<p>Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (nat)</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset sekä valtioneuvoston tekemän ohjelman täydennysehdotuksen mukaiset Natura 2000 -ohjelman alueet. Maa- ja vesialueet osoitetaan rasterimerkinnällä ja jokikohteet viivamerkinnällä. Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintudirektiivin tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden</p>	

15.10.2014

		perusteella alue on otettu ohjelmaan.	
--	--	---------------------------------------	--

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin Uudenmaan maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Aluetta koskee seutukeskus-kohdemerkintä. Kaava odottaa vahvistamista Ympäristöministeriössä.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavaa laatiessa tulee soveltuvin osin huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaava 1985-2000 hyväksyttiin Tammisaaren kaupunginvaltuustossa vuonna 1987. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia, mutta se antaa viitteitä alueen suunnitteluhistoriasta. Yleiskaavassa suunnittelualue on osittain merkitty taajamatoimintojen alueeksi (C).



Kuva 5: Ote yleiskaavasta. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 3.11.2008 hyväksytty asemakaava 926-72. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) sekä pysäköinti- ja rautatiealueeksi (LR). Liikerakennusten korttelialueen toteuttaminen ei ole alkanut. Voimassaolevassa asemakaavassa suunnittelualueen kokonaiskerrosala on noin 6500 k-m².

15.10.2014



Kuva 6: Ote muutoksen kohteena olevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

3.2.6 Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) asettamat vaatimukset. Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 31.10.2013. Pohjakarttaa täydennetään tarpeen mukaan ennen kaavan ehdotusvaihetta.

3.2.8 Arkkitehtikilpailu

Alueen kehittämistä koskeva ideakilpailu järjestettiin vuonna 2004. Kilpailualue käsitti koko Pohjoisen sataman alueen Stallörinpuistosta rautatiehen. Kilpailun keskeinen tavoite oli luoda houkutteleva, viihtyisä ja edustava kaupunkitila jossa lomittuvat asuminen, kulttuuritoiminnot sekä erityisesti toiminnot jotka liittyvät Tammisaaren saaristoon.

15.10.2014

Suunnittelua jatkettiin kilpailun voittaneen ehdotuksen, "Nystan", laatijoiden kanssa, ja ehdotuksen pohjalta laadittiin 3.11.2008 hyväksytty Tammisaaren kauppasataman asemakaava ja asemakaavan muutos. Tämä asemakaava ohjaa pääosin nyt muutoksen kohteena olevaa suunnittelualuetta.



Kuva 7: Perspektiivikuva voittaneesta kilpailuehdotuksesta "Nystan".

3.2.9 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualuetta koskien ja alueen tulevaan toimintaan liittyen on laadittu seuraavat selvitykset:

Listaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

- Selvitys kaupan sijoittumisesta Tammisaareen, AIRIX Ympäristö, 29.11.2013
- Kauppakeskuksen ja sen kortteleiden viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto R Wingren Oy, 2013-2014
- Kauppasataman -alueen liikenneselvitys, AIRIX Ympäristö, 21.11.2013
- Ympäristöarviointi – Kauppasatama, Tammisaari, Golder Associates, 18.7.2013
- Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys (luonnos), FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 24.9.2014

15.10.2014

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja asemakaavan rajaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suuren vähittäiskaupan keskittymän rakentaminen Pohjois-satamaan, osittain Hangon rautatien ylle. Rautatien pohjoispuolelle muodostetaan kortteli 86 ja eteläpuolelle kortteli 85. Rautatiealueen määräyksellä mahdollistetaan kauppakeskuksen kansirakenne rautatien päällä sekä kauppakeskuksen sisäinen kevyen liikenteen alikulku rautatien alta.

Asemakaava-alueeseen otetaan mukaan kaavoitettavan vähittäiskaupan keskittymän välitön ympäristö, mukaan lukien sitä rajaavat katu- ja torialueet sekä pienvenesatama. Kortteliä 85 rautatien eteläpuolella laajennetaan Kruunutorin ja pienvenesataman alueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Liikennevirasto
- Liikenneviraston meriväyläyksikkö
- Trafi
- Tukes
- Hangon kaupunki
- Hangon satama

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta
-

15.10.2014

- Yhdyskuntatekniikka
- Mittaus
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Yhdistykset ja yhteenliittymät

- Raseborgs natur och miljö

Maanomistajat ja muut

- Kaava-alueeseen rajoittuvat naapurit

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi ja Västra Nyland -lehdessä ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maanomistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista antaa mielipiteensä kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet. Nähtävänäoloaikana järjestetään avoin asukastilaisuus kaavasta. Asukastilaisuudesta tiedotetaan Etelä-Uusimaa ja Västra Nyland -lehdissä. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty 3.9.2014 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

15.10.2014

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidetään tarvittaessa kaavasta MRL 66§:n mukainen nk. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

4.2.4 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaprosessin kulku ja aikataulu on selostettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavaehdotuksen nähtävänäoloaikana aikana pidetään avoin asukastilaisuus, josta kuulutetaan sanomalehdissä.

17.9.2014 lopetetun kaavaprosessin aikana on järjestetty Mäenpää Rakennus Oy:n ja Raaseporin kaupungin toimesta lukuisia asukas ja osallistilaisuuksia, joissa on esitelty viiteseunnitelmia ja kaupungin kaavavalmisteluaineistoa, sekä pidetty avoin asukastilaisuus.

4.2.5 Hyväksymisvaiheen vuorovaikutus

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön ja siihen liittyvän kauppakeskuksen rakentaminen Kauppasataman alueelle. Vuoden 2008 kaavassa rakentaminen sijoittuu radan eteläpuolelle, lukuunottamatta pysäköintilaitosta. Nykyinen asemakaava ei mahdollista rautatien ylittävää kansirakennetta eikä vähittäiskaupan suuryksikön rakentamista.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kauppasataman kaupunkirakenteen vaihtoehdot

Alueen kaupunkirakenteen mahdollisuuksia on tutkittu monipuolisesti arkkitehtikutsukilpailulla, jonka voittaneen ehdotuksen "Nystan" mukaan laadittiin alueen nykyinen asemakaava vuonna 2008. Asemakaavamuutos seuraa asemakaavan kaupunkirakenteellista perusratkaisua, mutta mahdollistaa nykyisen rata-alueen hyödyntämisen rakentamiseen.

Kauppan keskittymän sijaintivaihtoehdot (yleiskaavallinen tarkastelu)

Kauppan keskittymän sijainniksi on tutkittu kolmea vaihtoehtoa, jotka on esitetty alla olevassa karttakuvassa. Kauppasataman asemakaava-alue (VE 1) sijoittuu Tammisaaren keskusta-alueelle ja edistää siten yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä. Keskustassa on asutusta ja hyvät liikenne yhteydet ympäröiviltä alueilta eri kulkumuodoilla. Vaihtoehdot Västerby (VE 2) ja Dragsvik (VE 3) sijoittuvat keskustan ydinalueen ulkopuolelle. Kauppasataman kohdalla on olemassa oleva eritasoliittymäyhteys kantatie 25:ltä, kun taas Västerbyn ja Dragsvikin kohdalla eritasoliittymää ei ole. Kauppasataman (VE1) alue sijaitsee edullisemmin suhteessa rautatieasemaan kävelymatkan ollessa noin 300 metriä. Västerbyn (VE 2) ja Dragsvikin (VE 3) etäisyys rautatieasemalle olisi kävelen noin 2 kilometriä.

15.10.2014



Kuva 8: Kaupan keskittymän kolme sijaintivaihtoehtoa opaskartalla.

Ostovoiman kasvaessa ja kuluttajien tarpeiden eriytyessä Tammisaaren kauppaa tulisi uudistaa ja kehittää. Uudet kaupalliset palvelut tasapainottaisivat seudullista palvelurakennetta, monipuolistaisivat tarjontaa ja lisäisivät kaupallista vetovoimaa. Kaupan kehittäminen myös vähentäisi asiointiliikennettä muihin asiointisuuntiin ja asiointimatkojen lyhentymisen myötä myös liikenteestä aiheutuvat ympäristövaikutukset vähenisivät. Vaihtoehtoisista sijainneista Kauppasatama tarjoaa alueellisen sijoittumisen kannalta parhaat lähtökohdat palvelutarjonnan kehittämiseksi, kun taas sijainti Västerbyssä tai Dragsvikissä johtaisi kaupan rakenteen hajautumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan sijainninhjausta koskevien säännösten keskeisinä tavoitteina ovat kaupallisten palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden turvaaminen. Vaihtoehtoista ainoastaan Kauppasatama on hyvin saavutettavissa useilla eri kulkumuodoilla (kävely, pyöräily, juna, linja-auto, henkilöauto, vene). Västerbyn ja Dragsvikin vaihtoehtoissa henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä korostuu.

Vaihtoehtoista ainoastaan Kauppasatama tukee MRL:n tavoitetta, jonka mukaan maankäytön suunnittelulla tulee luoda edellytykset kaupallisten palvelujen tarjonnalle keskusta-alueilla ja toisaalta edistää keskusta-alueiden olemassa olevan palvelutarjonnan säilyttämistä ja kehitysmahdollisuuksia. Kauppasatama monipuolistaa keskustan palvelutarjontaa ja lisää keskustan vetovoimaisuutta. Sijainti Västerbyssä tai Dragsvikissä ei edistä keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Kaupan rakenteen hajautuminen kaksinaiseksi voisi johtaa kaupan kannalta kestävämpään tilanteeseen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Vaihtoehtoista ainoastaan Kauppasataman alue on keskustatoimintojen alueella. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintään (KM), joka mahdollistaisi suuryksikön sijoittamisen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi perustellusti sijoittua vain Kauppasatamaan.

15.10.2014

Kaupan keskittymän sijaintivaihtoehtoja on vertailtu osa-alueittain alla olevassa taulukossa:

	VE1 Kauppasatama	VE2 Västerby	VE3 Dragsvik
Kaupunkikuva	<p>-/+</p> <p><i>Liikerakennusten kortteli liittyy Tammisaaren keskustan rantamaisemaan, rautatieaseman seudun näkymään ja ympäröivään rakennuskantaan kaupunkikuvan kannalta hyvin näkyvällä paikalla. Rautatiemaisema muuttuisi kokonaan rautatietä ylittävän sillan länsipuolella.</i></p> <p><i>Toimenpide tulisi muuttamaan taajamakuva merkittävästi. Toimenpide on kuitenkin perusteltavissa laaditun maisema-analyysin mukaan, kts. 7.4.</i></p> <p><i>Kauppakeskus liittyy radan pohjoispuolen suurkortteliin, joka sisältää jo nykyisellään suhteellisen massiivisia rakennuksia rannan tuntumassa (Poliisitalo, Formis -liikekeskus, Svanen kerrostalot). Kauppakeskus kytkee rautatien pohjoispuolisen kaupunkitilan Kauppasatamaan.</i></p> <p><i>Muutettavan korttelin hahmo tulevan Kruunutorin suuntaan säilyy pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisena (sisäänvedetty ylin kerros).</i></p>	<p>-</p> <p><i>Uusi liikekortteli olisi irrallinen suhteessa muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Ei selkeästi osa kaupunkirakennetta.</i></p> <p><i>Rakentaminen ei tukisi olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämistä.</i></p> <p><i>Rakentaminen edellyttäisi todennäköisesti valtatie 25 eritasoliittymän rakentamista, joka osaltaan muuttaisi maisemakuva merkittävästi. Pitkällä aikavälillä eritasoristeyksen rakentaminen parantaisi koko alueen ja päätiestieverkon liikenteellistä toimivuutta.</i></p> <p><i>Kauppakeskus on kulttuurilta hienovaraiselle Tammisaaren taajamalle arkinen portti.</i></p>	<p>-</p> <p><i>Harjun alue on vähintään paikallisesti arvokas geologinen muodostelma ja maisemakokonaisuus.</i></p> <p><i>Uusi liikekortteli rajautuu etelässä hyvin yhtenäisesti rakennettuun aluekokonaisuuteen; Tammi-harjun ja Dragsvikin alueisiin, jotka eivät ole kiinteä osa Tammisaaren keskusta-alueita ja kaupunkirakennetta.</i></p> <p><i>Kauppakeskus on kulttuurilta hienovaraiselle Tammisaaren taajamalle arkinen portti.</i></p>
Yhdyskuntarakenne			
<i>hankkeen suhde yhdyskuntarakenteeseen</i>	<p>+</p> <p><i>Sijoittuu keskeisesti olemassa olevaan keskusta-alueeseen ja yhdyskuntarakenteeseen. On MRL:n vähittäiskaupan sijainnohjausta koskevien tavoitteiden mukainen. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäis-</i></p>	<p>-</p> <p><i>Sijoittuu sivuun olemassa olevasta keskusta-alueesta ja yhdyskuntarakenteesta. Ei tue MRL:n vähittäiskaupan sijainnohjausta koskevien tavoitteiden toteutumista. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö ei voi perus-</i></p>	<p>-/+</p> <p><i>Sijoittuu sivuun olemassa olevasta keskusta-alueesta, mutta on osa yhdyskuntarakennetta. Tukee osittain MRL:n vähittäiskaupan sijainnohjausta koskevien tavoitteiden toteutumista. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan</i></p>

15.10.2014

	<i>kaupan suuryksikkö voi perustellusti sijoittua vain Kauppasatamaan.</i>	<i>tellusti sijoittua Västerbyhyn.</i>	<i>suuryksikkö ei voi perustellusti sijoittua Dragsvikin.</i>
<i>asutuksen, työpaikkojen ja palvelujen alueellinen sijoittuminen</i>	+ <i>Keskustasijainti on edullinen suhteessa asutukseen, työpaikkoihin ja palveluihin.</i>	- <i>Epäedullinen sijainti suhteessa asutukseen, työpaikkoihin ja palveluihin. Seudullisesti tosin hyvä sijainti Hangon suuntaan.</i>	-/+ <i>Epäedullinen sijainti suhteessa asutukseen, työpaikkoihin ja palveluihin joskin Tammiharjun ja Dragsvikin aluetta tullaan tulevaisuudessa kehittämään huomattavasti lisääntyvälle asukasäärälle.</i>
<i>uusien liikenneyhteyksien tarve ja liikenneverkon muutokset</i>	+ <i>Olemassa oleva eritasoliittymä.</i> <i>Katuverkon ja kevyen liikenteen paikalliset parannustarpeet, jotka ovat perusteltuja jo nykytilanteessa.</i>	- <i>Ei olemassa olevaa eritasoliittymä -yhteyttä kantatie 25:ltä.</i> <i>Haastavat maaperäolosuhteet rakentamiselle.</i> <i>Tutkittu Liikerakentaminen edellyttäisi todennäköisesti valtatie 25 eritasoliittymän rakentamista, joka osaltaan muuttaisi maisemakuvaa merkittävästi. Pitkällä aikavälillä eritasoristeyksen rakentaminen kuitenkin parantaisi koko alueen ja päätieverkon liikenteellistä toimivuutta.</i>	- <i>Ei olemassa olevaa eritasoliittymä -yhteyttä kantatie 25:ltä.</i> <i>Todennäköisesti hyvät maaperäolosuhteet rakentamiselle.</i> <i>Tutkittu Liikerakentaminen edellyttäisi todennäköisesti valtatie 25 eritasoliittymän rakentamista, joka osaltaan muuttaisi maisemakuvaa merkittävästi. Pitkällä aikavälillä eritasoristeyksen rakentaminen kuitenkin parantaisi koko alueen ja päätieverkon liikenteellistä toimivuutta.</i>
<i>hajautuminen, tiivistyminen</i>	+ <i>Tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta ja keskustaa</i>	- <i>Hajauttaa yhdyskuntarakennetta</i>	-/+ <i>Osittain yhdyskuntarakennetta hajauttava vaikutus. Dragsvikin alueen paikallinen tiivistäminen.</i>
<i>palvelutarjonnan alueellinen kehitys</i>	+ <i>Tarjoaa alueellisen sijoittumisen kannalta parhaat lähtökohdat kehittämiseen.</i>	- <i>Sijainti hajauttaa kaupan rakennetta.</i>	- <i>Sijainti hajauttaa kaupan rakennetta.</i>
<i>keskusten väliset suhteet, keskusta-alueen kaupalliset palvelut ja niiden kehitys</i>	+ <i>Vahvistaa ja tukee keskustaa. Monipuolistaa keskustan palvelutarjontaa, lisää veto-voimaisuutta ja tukee toiminta- ja kehitysedellytyksiä.</i>	- <i>Hajauttaa kaupan rakennetta ja johtaa kaksinapaisuuteen. Ei tue keskustan toimintaa. Kaksinapaisessa tilanteessa alueiden välinen kilpailu voi johtaa kaupan kannalta kestämättömään tilanteeseen.</i>	- <i>Hajauttaa kaupan rakennetta ja johtaa kaksinapaisuuteen. Ei tue keskustan toimintaa. Kaksinapaisessa tilanteessa alueiden välinen kilpailu voi johtaa kaupan kannalta kestämättömään tilanteeseen.</i>
Liikenne			
<i>henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä</i>	+ <i>Hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla vähentää henkilöautolla</i>	- <i>Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä korostuu.</i>	-/+ <i>Henkilöautolla tehtävien asiointimatkojen määrä korostuu.</i>

15.10.2014

	tehtävien asiointimatkojen osuutta.		
liikenteellinen saavutettavuus eri kulkumuodoilla	+ Saavutettavissa hyvin useilla kulkumuodoilla: henkilöauto, juna, linja-auto, kävely, pyörä, vene.	- Saavutettavissa pääasiassa henkilöautolla.	-/+ Saavutettavissa henkilöautolla, junalla ja linja-autolla. Dragsvikin alueelta myös kävellen ja pyörällä.
kevyen- ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet	+ Hyvät edellytykset kävelyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteen käyttöön.	- Sijainti ei tue kevyen- ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Kevyen liikenteen kehittämismahdollisuudet olemassa.	-/+ Sijainti tukee osittain kevyen- ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Joukkoliikenneyhteyksien ja liityntäliikenteen parantamismahdollisuudet olemassa (Olemassa olevat Dragsvikin seisake ja bussilinjat).
Ihmisten elinolot ja elinympäristö			
palvelutarjonnan alueellinen kehitys	+ Palvelutarjonta monipuolistuu. Keskustasta muodostuu yhtenäisempi ja palvelevampi.	+/- Palvelutarjonta monipuolistuu, mutta sijainti ei tue keskustan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.	+/- Palvelutarjonta monipuolistuu, mutta sijainti ei tue keskustan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.
kaupallisten palvelujen saavutettavuus ja asiointimatkojen pituudet	+ Saavutettavuus eri kulkumuodoilla on hyvä. Asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia. Toisaalta hyvä saavutettavuus eri kulkumuodoilla mahdollistaa asiointin myös kauempaa.	- Saavutettavuus muilla kulkumuodoilla kuin henkilöautolla on heikko.	-/+ Saavutettavuus muilla kulkumuodoilla kuin henkilöautolla on heikko. Juna ja bussiliikenneyhteydet mahdollista parantaa.
palvelujen saavutettavuus eri väestöryhmien kannalta	+ Keskustaan keskitetyt kaupalliset palvelut mahdollistavat monipuolisimmat palvelut kaikille väestöryhmille.	- Keskustarakenteesta irrallinen sijainti johtaa heikkoon saavutettavuuteen.	- Keskustarakenteesta irrallinen sijainti johtaa heikkoon saavutettavuuteen.
palvelujen sijainti suhteessa julkisiin palveluihin	+ Edullinen sijainti suhteessa julkisiin palveluihin.	- Sijaitsee erillään suhteessa julkisiin palveluihin.	- Sijaitsee erillään suhteessa julkisiin palveluihin.
elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus	+ Kytkeytyy osaksi keskustan kaupunkirakennetta ja Kauppasataman ranta-alueen katutiloineen ja aukioineen. Keskustasijainti ohjaa toteutuksen korkealuokkaisuuteen. Kaupallisten palveluiden ja asumisen sekoit-	- Sijainti ohjaa tavanomaiseen asiointiympäristöön ilman kaupunkiympäristön erityisluonnetta. Sijainti asutuksesta ja muista toiminnoista irrallaan johtaa alueen autioitumiseen ilta- ja yöaikaan.	- Sijainti ohjaa tavanomaiseen asiointiympäristöön ilman kaupunkiympäristön erityisluonnetta. Sijainti asutuksesta ja muista toiminnoista irrallaan johtaa alueen autioitumiseen ilta- ja yöaikaan.

15.10.2014

	tuminen tekevät alueesta jatkuvasti aktiivisen.		
Elinkeinoelämän toimintaedellytykset			
<i>kilpailuasetelma</i>	+/- <i>Kilpailu lisääntyy. Tukee keskustan toimintaedellytyksiä ja kehittymistä. Lisää keskustan vetovoimaisuutta.</i>	- <i>Kilpailu lisääntyy. Ei tue keskustan toimintaa ja kehittymistä. Johtaa kaksinapaisuuteen, jossa alueiden välinen kilpailu voi johtaa kaupan kannalta kestävämpään tilanteeseen.</i>	- <i>Kilpailu lisääntyy. Ei tue keskustan toimintaa ja kehittymistä. Johtaa kaksinapaisuuteen, jossa alueiden välinen kilpailu voi johtaa kaupan kannalta kestävämpään tilanteeseen.</i>
<i>kulutuksen kehitys ja näkymät</i>	+ <i>Alueellisen sijoittumisen kannalta Kauppasataman alue tarjoaa parhaat lähtökohdat kehittämiseen.</i>	- <i>Sijainti hajauttaa kaupan rakennetta eikä tue keskustan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.</i>	- <i>Sijainti hajauttaa kaupan rakennetta eikä tue keskustan toiminta- ja kehitysedellytyksiä.</i>
Luonto ja virkistys	+/- <i>Vieressä Natura 2000 –verkoston alue (Pohjanpitäjänlahti). Alueella voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa koko muutosalueen rakentamisen.</i>	+/- <i>Osittain pohjavesialueella. Maakuntakaavan virkistysaluetta. Ei asemakaavassa tutkittua rakentamismahdollisuutta. Osittain hyvin alavaa, mahdollisesti tulvimisherkkää aluetta.</i>	+/- <i>Pohjavesialueella. Maakuntakaavan viherysteys-tarve.</i>
Maisema, kulttuuriperintö	-/+ <i>Sijaitsee osittain "Tammisaaren rautatieasema-alueella" (RKY 2009) ja vieressä sijaitsee "Tammisaaren vanha kaupunki ja satama" (RKY2009).</i>	- <i>Sijaitsee maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön "Västerbyn kartano" alueella.</i>	-/+ <i>Vieressä sijaitsee maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö "Dragsvikin kasarmit", joka on myös RKY2009-kohde.</i>

15.10.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Asemakaavassa osoitetaan Kauppasatamaan uusi vähittäiskaupan suuryksikkö. Asemakaava mahdollistaa kauppakeskuksen rakentamisen siten, että rautatietunneli kulkee keskuksen läpi. Kauppakeskus osoitetaan kaavamerkinnällä KM sekä ylitettävä rautatiealue kaavamerkinnällä LR/u.

Muutettavan asemakaavan KL-1 -kortteli 85 muutetaan KM-kortteliksi. Korttelissa 85 säilytetään muutettavan asemakaavan kevyen liikenteen yhteystarve sekä suojeltavan makasiinirakennuksen suojelumerkintä.

Asemakaavalla muodostetaan radan pohjoispuolella liikerakennusten kortteli 86, jolla sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen. Korttelin käyttötarkoitus kauppakeskuksen viitesuunnitelmassa on pysäköintihalli ja ylimmässä kerroksessa liiketila. Kortteliin 86 sijoittuu myös muuntamorakennus yhdyskuntateknisen huollon alueena.



Kuva 9: Pohjoisen rantakadun puistikosta avautuu näkymä sataman makasiinirakennukselle

15.10.2014



Kuva 10: Havainnekuva kauppakeskuksesta pienvenesataman suunnasta.

5.1.2 Liikenne

Kaava-alueen liikenneratkaisu ei muutu muilta osin kuin kauppakeskuksen (korttelit 85 ja 86 sekä LR/u-alue) sisäisesti.

Kortteleiden 85 ja 86 välille rautatiealueen alitse on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen alikulkuyhteys jalankululle. Tämän tunnelin käyttötarkoitus on yhteys radan pohjoispuoliselta pysäköintialueelta radan eteläpuoliseen osaan kauppakeskusta. Kauppakeskuksen viitesuunnitelmassa toinen kevyen liikenteen yhteys pysäköintialueelta eteläiseen kauppakeskukseen sijoittuu kansikerrokseen IV, rautatiealueen ylle.

KM -korttelialueiden sisäiset aulatilat ja kevyen liikenteen yhteydet jätetään rakennussuunnittelussa ratkaistaviksi. Kaupunkitilallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti tarvittavat liikenneyhteydet toteutuvat riittävästi kortteleiden 85 ja 86 ympäri. Kortteleiden sisäiset, mahdollisesti yöaikaan suljetut kevyen liikenteen yhteydet palvelevat ensisijaisesti kauppakeskuksen sisäistä liikennettä.

5.1.3 Muutokset voimassa olevaan asemakaavaan

Kortteli 86:

- Muodostetaan kortteli 86, joka sisältää liikerakennusten korttelialueen jolle voi sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (ET).
- Ajantasa-asemakaavamerkinnoistä poistetaan pysäköintialue (LP-1), jonka korvaa osittain maanalaisen monikerroksisen pysäköintihallin mahdollistava sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus ma/p.
- Poistetaan kevyen liikenteen yhteys pp/h-1. Yhteystarve ratkaistaan rautatiesillan alikululla sekä kauppakeskuksen sisäisillä yhteyksillä.

15.10.2014

- Asetetaan kokonaisrakennusoikeus KM- ja LR/u -alueille 40000k-m² sekä kerrosluku IV (I LR/u -alueella).
- Asetetaan rakennusoikeus 200k-m² ja kerrosluku I muuntamorakennukselle (ET).

Rautatiealue:

- Varataan rautatiealueesta kansirakenteen mahdollistava alue LR/u. LR/u -alueen mitoitus kavennetaan siten, että se sisältää eteläpuolisen huoltoyhteyden (noin 10 metriä raiteen keskilinjasta) ja pohjoispuolisen turvaetäisyyden (noin 4,5 metriä raiteen keskilinjasta).
- Poistetaan rautatietunnelin sisäinen kevyen liikenteen yhteys pp/h-1. Yhteys liittyy kauppakeskuksen mahdollisesti suljettuihin aulatiloihin, jotka ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kortteli 85:

- Korttelia laajennetaan sisältämään kauppakeskuksen viitesuunnitelman mukaiset ulokkeet Kruunutorilla (3 metrin uloke, torni) ja LV-3 -pienvenesataman laiturialueella (6 metrin uloke, ulospäin kallistuva seinä). Ullokkeiden alle voi sijoitua KM -korttelialueen toimintaan liittyviä terasseja.
- Korttelin erilliset rakennusalamerkinnät, rakennusoikeudet, kerrosluvut sekä pysäköintialue poistetaan lukuun ottamatta sr-merkittyä makasiinirakennusta.
- Ääneneristävyyden vaatimusmerkinnät poistetaan ja ääneneristävyyden vaatimukset sisällytetään kaavan yleisiin määräyksiin. Korttelit 85, 86 ja kansirakenne ovat kolmiulotteisesti suorassa yhteydessä rautatiealueeseen joten melun, runkomelun sekä tärinän eristämiskaavat osoitetaan laajemmalla tasolla.

LV-3 -pienvenesatama sekä Kruunutori

- Korttelia 85 laajennetaan näille alueille sisältämään kauppakeskuksen viitesuunnitelman mukaiset ulokkeet, joiden alle voi sijoittua KM-korttelialueen terassitiloja. Kruunutorista kortteliin 85 otetaan 3 metrin kaistale. LV-3-pienvenesataman laiturialueesta kortteliin 85 otetaan 6 metrin kaistale. Korttelin 85 laajentaminen ei heikennä merkittävästi torin tai pienvenesataman käyttömahdollisuuksia. Pienvenesataman laiturialueen leveys on kapeimmillaan 13 metriä.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueita on kaavassa osoitettu seuraavasti, korttelit 85 ja 86:

KM *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.*

ET *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

Liikennealuetta, katualuetta ja torialuetta on varattu seuraavasti:

LR/u *Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa korttelin 85 ohjeelliseen tonttiin 1 kuuluvan ulokkeen. Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttä-*

15.10.2014

miä kantavia rakenteita, jotka eivät häiritse liikennealueen käyttöä. Päällerrakentajan tulee ennen rakentamista neuvotella liikenneviraston kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on hankittava rautatieviranomaisen lausunto.

KM-korttelialueet on mahdollista yhdistää LR/u-rautatiealueen kattavalla ylittävällä kansirakenteella. Yhdistetty KM- ja LR/u-alueiden kokonaisrakennusoikeus on 40 000 k-m².

LR Rautatiealue.

LS-3 Pienvenesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia osoitetuille osa-alueille. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneliikennettä varten.

Tori

Ruudutetulla tori-merkinnällä on osoitettu Kruunutorin aukio kauppakeskuksen eteläpuolella.

Katualueet

Katualueina on kaavamuutosalueeseen sisällytetty korttelia ympäröivät Candelininkatu, Pohjoinen Rantakatu ja Ystadinkatu.

5.3 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 37 800m²..

pääkäyttötarkoitus	pinta-ala	rakennusoikeus
KM	12 730 m ²	40 000 k-m ²
ET	500 m ²	200 k-m ²
LR/u	2550 m ²	(yhdessä KM:n kanssa)
LR	1600 m ²	
LS-3	6350 m ²	120 k-m ²
Tori	1850 m ²	
Katualueet	6800 m ²	

15.10.2014

5.4 Yleiset määräykset

Pysäköinti

Kortteleiden 85, 86 sekä LR/u -korttelialueen autopaikat saa sijoittaa korttelin 86 alueelle.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 50k-m² erikoistavaran kaupan myymälätiloille ja 1 ap / 25k-m² päivittäistavaran kaupan myymälätiloille.

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Rakennusoikeus

Kokonaisrakennusoikeus KM-alueille kortteleissa 85 ja 86 sekä LR/u -alueelle on 40000k-m², johon sisältyy korttelin 85 suojellun makasiinirakennuksen rakennusoikeus 740k-m². Erillisen tonttijaon muodostamisen yhteydessä tulee osoittaa ulokealueiden rakennusoikeus niihin rajautuville tonteille.

Korttelin 86 ET-alueen muuntamorakennuksen rakennusoikeus on 200m².

LS-3-alueen satamarakennusten rakennusoikeus on 120m².

Rakentamistapa KM- ja LR/u -alueilla

Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä ja korkealuokkaista rakentamistapaa noudattaen. Rakennuksen julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Ystadinkadun puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Candelininkadun suuntaan avautuva julkisivu tulee jaksottaa mittakaavaltaan pienempiin osiin.

IV-konehuoneet saa rakentaa kerrokseen tai ullakon tasolle kaavakartalla osoitetun kerosalan lisäksi kaavakartalle rajatuille osa-alueille.

Rakennuksen huolto- ja lastausalue sekä jätehuoltotila on näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Rautatieliikenteen melu, runkomelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennuksen ulkovalaistus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

Korttelin jalankulkutilat on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Meritulvariskin huomioiminen

Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee rakentaa vähintään +3.0m merenpinnan yläpuolelle. Pysäköintitilojen rakenteet voivat poiketa tästä määräyksestä.

15.10.2014

6 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

6.1 Kaavan suhde ylemmän tason suunnitelmiin

Kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan. (MRA 25 §)

6.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uustutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä. Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat:

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:
-

15.10.2014

Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvallava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi. Alueidenkäytössä tulee varautua uusitutuvia ja jäteperäisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätehuoltoa.

Edellä mainittuja yhteys- ja energiaverkostoja koskevassa alueidenkäytössä ja alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskit, ympäröivä maankäyttö ja sen kehittämistarpeet sekä lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet ja-alueet sekä maiseman erityispiirteet.

Kauppasataman asemakaava-alue (VE 1) sijoittuu Tammisaaren keskustaan ja edistää siten yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä. Vaihtoehdot Västerby (VE 2) ja Dragsvik (VE 3) sijoittuvat keskusta-alueen ulkopuolelle. Kauppasataman alue sijaitsee edullisemmin suhteessa rautatieasemaan kävelymatkan ollessa noin 300 metriä. Västerbyn (VE 2) ja Dragsvikin (VE 3) etäisyys rautatieasemalle olisi kävellen noin 2 kilometriä.

Kauppasataman asemakaavassa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn alueet ja kaavalla edistetään verkostojen jatkuvuutta. Kaavamääräyksissä on huomioitu tulvariski asettamalla alin korkotaso +3.0m merenpinnan yläpuolella kastuessaan vaurioituville rakenteille. Rakentamisessa on varauduttava melun ja tärinän vaikutuksiin ja niiden asettamiin vaatimuksiin sekä rakenteiden ääneneristävyyteen. Kauppasataman asemakaava-alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston sekä kaukolämpöverkkoon. Asemakaavassa on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluva Pohjanpitäjänlahti. Tehtaankadun varrella alueen koillisosassa sijaitseva makasiinirakennus on merkitty asemakaavassa suojeltavana rakennuksena.

6.1.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue on Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu satama, yhdysrata, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde, Natura 2000 verkostoon kuuluva- tai ehdotettu alue sekä viheryhteystarve-merkintä. Kauppasataman asemakaavan alue (VE 1) on maakuntakaavan mukainen. Vaihtoehto Västerby (VE 2) sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja virkistysalueen rajalle. Vaihtoehto Dragsvik (VE 3) sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Vaihtoehtojen Västerby (VE 2) ja Dragsvik (VE 3) vieressä on maakuntakaavassa eritasoliittymä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustaan on osoitettu keskustatoimintojen kohdemerkintä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Tammisaareen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää, joten uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi sijoittua vain keskustatoimintojen alueelle.

15.10.2014

6.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (MRL 54 §)

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §):

*”1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”*

Kauppasataman asemakaava sijoittuu keskusta-alueelle nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen ja eheyttäen. Kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti edullisesti. Alue on kytkettävissä olemassa oleviin vesihuollon, kunnallistekniikan ja kaukolämmön verkostoihin. Kauppasataman asemakaavaan mahdollistama liikerakentaminen lisää keskusta-alueen palvelutarjontaa ja tukee elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikerakentaminen sijoittuu keskusta-alueelle hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kauppasataman asemakaavassa on huomioitu rakennetun- ja luonnonympäristön arvot. Vaihtoehdoissa Västerby (VE 2) ja Dragsvik (VE 3) yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja saavutettavuus joukko- ja kevyen liikenteen kannalta eivät ole yhtä suotuisat kuin vaihtoehdossa Kauppasatama (VE 1).

15.10.2014

7 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

7.1 Vaikutukset yhdyskunnan toimintaedellytyksiin ja -olosuhteisiin

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan ja kaupungin nykyhetken yhdyskuntarakenteellista tavoitetta tiivistyvistä ja hallitusti laajentuvasta kaupunkirakenteesta. Alue toteuttaa eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatetta, lisää keskustapalveluiden kysyntää ja mahdollistaa niiden autottoman hyödyntämisen. Alue kytkeytyy olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

7.2 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Kaupan sijoittumisesta Tammisaareen on laadittu erillinen selvitys (AIRIX Ympäristö 29.11.2013).

Raaseporin vakituisten asukkaiden ja ulkokuntalaisten vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman kasvuun perustuva arvio liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2030 mennessä päivittäistavarakaupassa on noin 8 000 k-m². Mikäli Kauppasataman alueelle tulevan päivittäistavarakaupan kerrosalamäärän osuus tästä arviosta on merkittävä (esim. 7 000 k-m²), voi päivittäistavarakaupan lisäys aiheuttaa ylitarjontaa ja vaikuttaa alueen muiden päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin. On kuitenkin todennäköistä, että osa kerrosalasta olisi nykyistä toimintaa korvaavaa ja sijaintipaikkaa vaihtavaa liiketilaa, jolloin uuden kerrosalan määrä ei olisi niin suuri ja myös vaikutukset toimintaedellytyksiin jäisivät vähäisemmiksi. (AIRIX Ympäristö 29.11.2013.)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavassa Tammisaareen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintää, joten uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi sijoittua vain keskustatoimintojen alueelle. Tarkasteluvaihtoehdoista vain Kauppasatama on nykyisin selkeästi keskustatoimintojen alueella. Nykyisessä maankäyttö- ja kaavoitustilanteessa uusi vähittäiskaupan suuryksikkö voi perustellusti sijoittua vain Kauppasatamaan. (AIRIX Ympäristö 29.11.2013.)

Kun palvelutarjonta monipuolistuu keskustassa, siitä muodostuu entistä yhtenäisempi, palvelevampi ja samalla vetovoimaisempi kauppapaikka. Tämä tukee Kauppasatamaa muun erikoiskaupan uuden liikerakentamisen sijaintipaikkana. Erikoiskauppa sijoittuu toiminnallisen luonteensa puolesta parhaiten keskustaan, jossa kilpailutekijöinä koros-

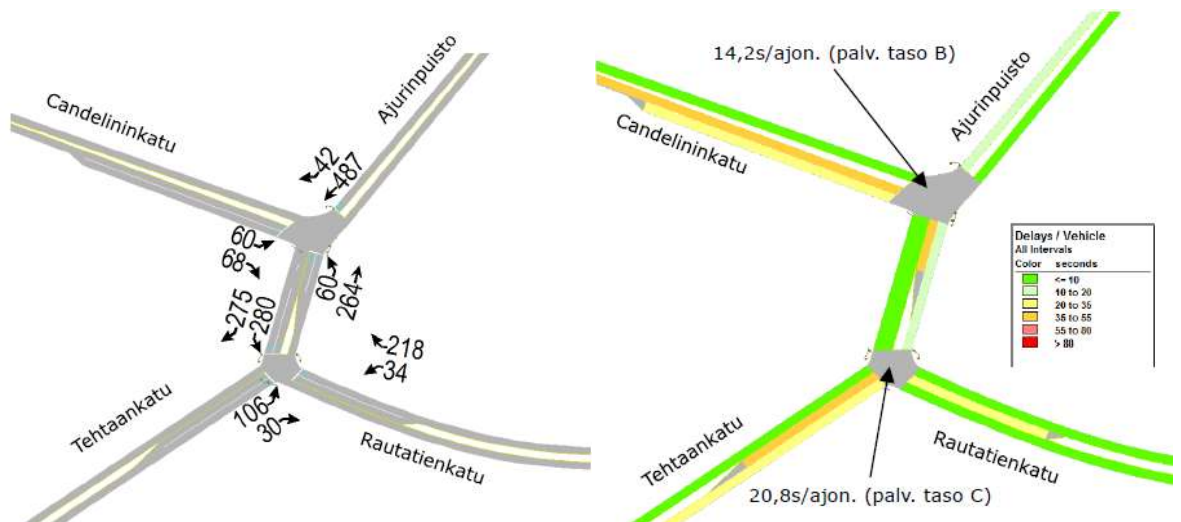
15.10.2014

tuvat monipuoliset palvelut, kulttuuri, tapahtumat ja hyvä saavutettavuus. (AIRIX Ympäristö 29.11.2013.)

7.3 Vaikutukset liikkumiseen, liikenteeseen ja talouteen

Kauppasataman alue on erinomaisesti saavutettavissa eri liikennemuodoilla: kevyt liikenne, raideliikenne, henkilöauto- ja veneliikenne. Kauppakeskus lisää henkilöautoliikennettä keskustassa. Pääsyä pysäköintipaikoilta kauppakeskukseen on parannettu aiempaan asemakaavaan verrattuna. Virkistysreitit ja kevyt liikenne on huomioitu ja niiden edellytykset varmistettu. Keskeisen kaupan keskittymän rakentuminen vahvistaa Tammisaaren keskustan houkuttavuutta ja kaupunkikulttuuria. Palvelutarjonta monipuolistuu ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat.

Ajoneuvoliikenteeseen kohdistuvat muutokset liittyvät Ajurinpuistoon ja Candelininkatuun. Ajurinpuiston risteyskäsiä Candelininkadulle, Tehtaankadulle ja Rautatienkadulle on suositeltavaa parantaa liikennevaloin. Toimenpiteellä vastattaisiin nykyisiin liittymissä esiintyviin ongelmiin, sekä kauppakeskuksen aiheuttamiin liikenteellisiin muutoksiin. Candelininkadulla liikenne tulee lisääntymään kauppakeskuksen pysäköinti- ja logistiikkaliikenteen vuoksi. Ajurinpuiston, Tehtaankadun ja Rautatienkadun liittymässä liikennemäärät hieman vähenevät kävijöiden siirtyessä käyttämään kauppakeskuksen palveluita päivittäistavarakaupan sijaan. Kuitenkin valoliittymälle on tarvetta jo nykyisten liikennemäärien perusteella sekä alueen toiminnallisuuden säilyttämiseksi. Liittymien valo-ohjauksesta on tehty liikennesimulaatio, jossa ratkaisun toimivuus on varmistettu.



Kuva 8: Vasemmalla toimivuustarkastelun perusteena käytetyt liikennemäärät, oikealla liittymien aiheuttamat viivytykset / ajoneuvo. Toimivuustarkastelu osoittaa, että liittymien toimivuus on toteutuneessa tilanteessa hyvä.

Valtatien 25 (Karjaantie) eritasoliittymässä liikenne tulee hieman lisääntymään kaava-alueen uusien toimintojen vuoksi. Liikennemäärän kasvun ei kuitenkaan katsota olevan merkittävä, koska uuden kauppakeskuksen myötä keskustan toiminnot sijoittuvat vain lähemmäs valtatieta 25. Eritasoliittymää on lähivuosina täydennetty ja se palvelee nykyisiä liikennemääriä hyvin.

Candelininkadun liikennemäärien kasvu vaikuttaa myös Kråkströminkadulla. Kråkströminkadun sillalle ei ole suositeltavaa johtaa lisää liikennettä, eivätkä liittymäjärjestelyt Kråkholmista valtatielle 25 kestä lisäkuormitusta. Tästä syystä on suositeltavaa, että

15.10.2014

Kråkholmin ja kauppasataman alueet yhdistävältä huonokuntoiselta sillalta kielletään läpiajoliikenne, jota tarvittaessa tehostetaan esimerkiksi painorajoituksin. Siltaa ei ole tarkoituksenmukaista uusia, sillä Kråkholmiin on alueen liikennemäärille toimiva ajoyhteys valtatie 25 kautta.

Jakeluliikenne kauppakeskukselle järjestetään Candelininkadun päästä sekä Ajurinpuiston sillalta. Jakeluliikenteen liittymä liikennevaloristeyksien välistä Ajurinpuiston sillan kohdalta ei aiheuta merkittävää haittaa liikenteelle, sillä jakeluliikenne sijoittuu eri aikaan kuin työmatkaliikenne. Lisäksi liikenne voidaan organisoida järkevällä valohajauksella siten, ettei sillalle muodostu jonoa ja jakeluautot pääsevät kääntymään esteettä.

Kauppasataman alueesta on tekeillä liikenneselvitys AIRIX Ympäristö Oy:ssä, josta selviää tarkemmat perustelut liikenneratkaisuista.

7.4 Vaikutukset kulttuuri- ja luontoympäristöön sekä maisemaan

Luontoympäristö

Kauppasataman asemakaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa on osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluva Pohjanpitäjänlahti, jonka lisäksi suunnittelualueella ei sijaitse muita luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita.

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uusia toimintoja, jotka vaarantaisivat viereisen Natura-alueen luontoarvoja. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama venesatama muutetaan pienvenesatamaksi, jolloin mahdolliset vesiliikenteen aiheuttamat vaikutukset vähenevät. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus poistetaan vesialueelta.

Maisema- ja kulttuuriympäristö

Tammisaaren suurmaiseman elementit ovat kaupunginharju maastonmuotoineen, harjuja ja kaupunkirakennetta ympäröivä meri ja maisemassa erottuvat maamerkit, kuten kirkontorni, vesitorni ja sillat. Näkymät mereltä ja silloilta ovat keskeisiä.

Pohjanlahden maisemaa ovat muuttaneet Tammisaaren kaupungin rakentuminen, siltojen rakentaminen sekä teollisuuden ja maankäytön muutokset. Satamatoiminta on muuttunut ja siirtynyt yhä isommille logistiikka-alueille. Näin myös on käynyt pohjois-sataman osalta. Toisaalta pienvenesatama on edelleen vilkkaassa käytössä.

Kauppasataman maisemahistoriallisessa selvityksessä on annettu seuraavia suosituksia alueen rakentamiselle: "Mereltä ja Knipanin suunnalta (RKY-alueelta) avautuvat näkymät ovat maisemallisesti merkittävimpiä; suosituksena on, että tuleva rakentaminen massoitellaan siten, että rakennusmassat ovat pikkukaupungin siluettiin ja rakennustapaan sopivia, eivätkä peitä ainakaan kokonaan tärkeitä maamerkkejä ja että väliin jää myös vihreää. Toisaalta satama-alueella ja etenkin sen läheisillä tehdasalueilla on ollut aiemminkin ja on edelleen (Fix) isojaakin rakennusmassoja ja savupiippuja, mutta tehdasrakennuksetkin ovat olleet melko kompakteja ja arkkitehtonisesti ryhdikkäitä massoja. Ehdotettua kauppakeskusmassaa ja/tai julkisivua olisi hyvä jaotella pienempiin osiin tai siihen voidaan liittää esim. noppamaisia tai pistetalomaisia osia.

Pohjoisen rantakadun ja Tehtaankadun puuston säilyttäminen vähentää asuinrakentamisen ja mahdollisen kauppakeskuksen vaikutuksia mm. katumaisemiin.

Rautatieaseman suunnalta katsottaessa rakentamisen vaikutuksia voidaan vähentää säästämällä puustoa Kruununmakasiiniin ympärillä (ei uutta rakentamista Kruununma-

15.10.2014

kasiiniin kiinni), jolloin ehdotettu kauppakeskusmassa maisemoituisi paremmin. Rakennusmassan ja/tai julkisivun pilkkominen pienempiin osiin ja mahdollisesti ratakuilun kohdalla erilainen käsittely (esim. matalampi massa tai lasisempi julkisivu) vähentäisivät vaikutuksia maisemassa ja kaupunkikuvassa.

Ajurinpuiston kadulta katsottaessa uusi rakentaminen sopisi maisemaan ja kaupunkikuvaan, jossa on jo nyt entisten teollisuusrakennusten muodostama selkeä reuna ja kaupunkitila, jota uusi rakentaminen täydentäisi osaltaan. Ajurinpuiston sillalta avautuva ratakuilunäkymä sekä näkymä Kråkströminkadulta ja sen pohjoispuolisilta alueilta muuttuisi toki huomattavasti. Lähimaisemassa kyseisessä kohdassa on paikoitusalue, joten siihen vaikutus ei ole merkittävä, vaan voi jopa parantaa lähimaisemaa, jos rakennus suunnitellaan maisemaan sopivaksi, mm. jaottelemalla massaa/julkisivua pienempiin osiin.

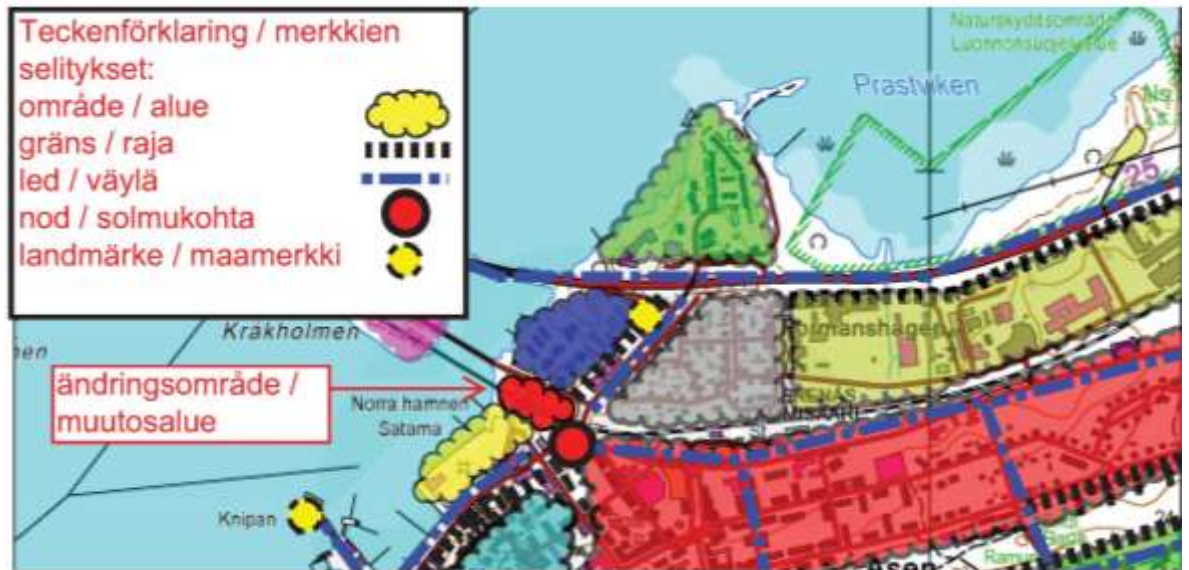
Kruununmakasiini, Höijerin tehdasrakennukset sekä rautatiesilta alikulkuineen tulee suojella/säilyttää. Uutta, korkeaa rakentamista ei tule osoittaa liian lähelle merenrantaa ja rautatien alikulkua, jotta rannassa säilyy riittävän leveää ja avointa rantabulevardia kevyelle liikenteelle ja jalankululle sekä viheryhteys Ystadinkadulle.

Pohjoisen rantakadun puurivi ja Ystadinkadun puukujanne tulee säilyttää keskeisinä maisemallisina elementteinä."

Ehdotetun laajemman kauppakeskuksen sijoittuminen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti keskeiseen solmukohtaan sekä näkyvyys uutena maamerkinä asettavat sen suunnittelulle erityiset laadulliset haasteet. Suunnittelualue sijoittuu rantaan, joten maisemalliset vaikutukset ulottuvat melko laajalle. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen muuttaa lahdelle näkyvää rantamaisemaa rakennetummaksi. Kruunutoriin rajautuva kauppakeskus-kortteli rakentuu osaksi Poliisitalon, Formis -kauppakeskuksen sekä kerrostalojen muodostamaa suurkorttelia. Rata-alueen kattamisella eheytetään rautatien pirstomaa kaupunkikuvaa. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) "Tammisaaren rautatieasema-alue" aluerajaus sijoittuu osittain kaava-alueelle. Varsinainen asemarakennus sijoittuu kuitenkin Kauppasataman kaava-alueen ulkopuolelle. "Tammisaaren vanha kaupunki ja satama" -RKY-alue sijoittuu muutaman sadan metrin etäisyydelle kaava-alueen eteläpuolelle. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaisi kaupunkikuvaa merkittävästi. Toimenpide on kuitenkin perusteltavissa urbaanimaisemassa sovelletun maisema-analyysin, nk. Lynchin teorian (Lynch, Kevin; *The Image of the City*, 1960) mukaan, jonka keinoin pyritään kaupunkitilan suunnistettavuuden parantamiseen. Lynchin metodin mukaan Kauppasataman asemakaavamuutoksen kautta mahdollistama rakentaminen eheyttäisi "aluetta", toimenpide tukisi "solmukohtaa" ja "maamerkkejä", toimenpide muodostaisi selkeän "rajan" Kruunutorille ja toimenpide loisi edellytykset selkeille "väylille ja raiteille".

Suunnittelualueen maiseman rakentamisen historiaa, alueen nykytilaa ja maisemallisia arvoja on käsitelty tarkemmin aluetta koskevassa maisemahistoriallisessa selvityksessä (Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys, FCG 24.9.2014)

15.10.2014



Kuva 10. Ote maisema-analyysistä. Suunnittelualue/ratakuilun alue ei muodosta yhtenäistä kokonaisuutta viereisten osa-alueiden kanssa. Toteutuessaan kaavamuutoksella saavutetaan yhtenäinen aluekokonaisuus osana Formis ja Poliisitalon-korttelia. Ystadinkatu yhdessä Kruunutorin kanssa muodostaa selkeän "rajan".

7.5 Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kauppasataman kaupan keskittymä monipuolistaa ranta-alueen toimintoja ja eheyttää maankäyttöä. Kaupan keskittymä vahvistaa hyvin saavutettavissa olevaa kauppasatamaa ja Raatihuoneentorille johtavaa raittia, josta muodostuu vahvemmin uusi kohtaamispaikka. Alueen julkiset ja puolijulkiset tilat luovat edellytykset kohtaamisille ja luontevan jatkumon ranta-alueen nykyiselle käytölle. Kaupallisten palveluiden ja asumisen sekoittuminen parantavat sosiaalista kontrollia. Kauppakeskus torjuu raideliikenteen melua kauppasatamassa. Päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja kaupallisten palveluiden keskittyminen keskustaan palvelee asukkaita, koska keskitetty kauppa pystyy tarjoamaan monipuolisia palveluita kaikille kuluttajaryhmille ja ennen kaikkea turvaamaan asukkaille laadukkaat palvelut (AIRIX Ympäristö 29.11.2013).

15.10.2014



Kuva 11: Asemakaavan viitesuunnitelman perspektiivikuva etelästä, Arkitektbyrå R. Wingren 2013.

7.6 Riskianalyysi koskien vaarallisten aineiden kuljetuksia (VAK)

Hanko-Hyvinkää -radalla kulkee sekä henkilö- että tavaraliikennettä. Kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty vaarallisten aineiden kuljetuksista (VAK) syntyvät riskit. Alueelle on laadittu riskianalyysi (Sweco ympäristö Oy, 24.9.2014), jossa on arvioitu ympäristöriskien lisäksi hankkeen toteuttamiseen liittyvät riskit, prosessin riskit, suunnittelun riskit sekä rakentamisen ja käytön aikaiset riskit.

Konsultin asiantuntijatyön yhteydessä on riskienarvioinnin tueksi laadittu vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvien onnettomuustilanteiden vaaranarviointi. Arvioinnin mukaan onnettomuusriskiä tunneliosuudella pienentää junien maksiminopeus, joka on 50 km/h, sekä yksiraiteisuus, jolloin ei ole vastaantulevaa eikä risteävää liikennettä.

Myöskään VAK -kuljetuksia ei ole ollut vuoden 2011 jälkeen. Kuljetukset tällä hetkellä ovat lähinnä paperituotteita, autoja yms. Toisaalta tulevaisuutta on vaikea ennakoida, eikä VAK -kuljetuksia kokonaan poissulkea.

Tarkasteltaviksi skenaarioiksi valittiin junavaunun suistumista seuraava lammikkopalo. Kemikaaleiksi valittiin etanoli ja kevyt polttoöljy (KPÖ).

Laskelmien pohjalta todettiin, ettei tunnelin keskellä mahdollisesta palosta aiheutuva lämpösäteily aiheuta vaaraa ympäristölle ympäröivien rakenteiden johdosta.

Tunnelin päässä olevan lammikkopalon aiheuttama säteily on vaarallista n. 15...20m:n päässä palokohteesta. Tällöin säteilyn voimakkuus on 5...10 kW/m². Säteilyn suoria vaikutuksia ympäristölle voidaan estää erilaisilla suojarakenteilla.

Lammikkopalojen lisäksi tarkasteltiin BLEVE -ilmiötä, jossa propaania sisältävä vaunu suistuu raiteilta ja vaurioituu siten, että nestekaasua alkaa vuotaa ympäristöön. Tällöin on mahdollista, että seurauksena on BLEVE, joka aiheuttaa voimakkaan paineaallon ympäristöön. Purkautuvaksi nestekaasumääräksi arvioitiin 20 tonnia.

Koska BLEVE -ilmiötä pidetään ääritilanteena, sitä ei yleensä sovelleta rakenteiden

15.10.2014

yms. mitoittamiseen. Tästä on kuitenkin olemassa erilaisia käytäntöjä.

Tarkasteltaviksi onnettomuuksiksi ei ole syytä valita suuronnettomuustilannetta (bleveräjähdys, kattilaräjähdys, varastosäiliön totaalinen repeäminen), jotka kuvaavat laitoksella mahdollisia ääritilanteita. Näiden tilanteiden kuvaamista edellytetään vain maksimivalmiuksien hahmottamiseen ja pelastussuunnitelmien laatimiseen (*ote TUKES:n ohjeistuksesta vuodelta 2013*)

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavaan tultua hyväksytyksi ja saatua lainvoiman. Asemakaavan muutoksessa määrätään erityisehtoja kansirakenteen ja kaupakeskuksen rakennusluvan myöntämiselle: rakentamisesta on neuvoteltava rautatieviranomaisen ja liikenneviranomaisen kanssa kansirakenteen osalta sekä museoviranomaisen ja rakennuslautakunnan kanssa suojeltavan makasiinirakennuksen välittömään läheisyyteen suunnitellun rakentamisen osalta. Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako ennen rakennusluvan myöntämistä.

Helsingissä 15.10.2014

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Laatinut:
Jussi Partanen
arkkitehti SAFA

Hyväksynyt:
Anssi Savisalo
arkkitehti SAFA, YKS-299

Raaseporin kaupunki

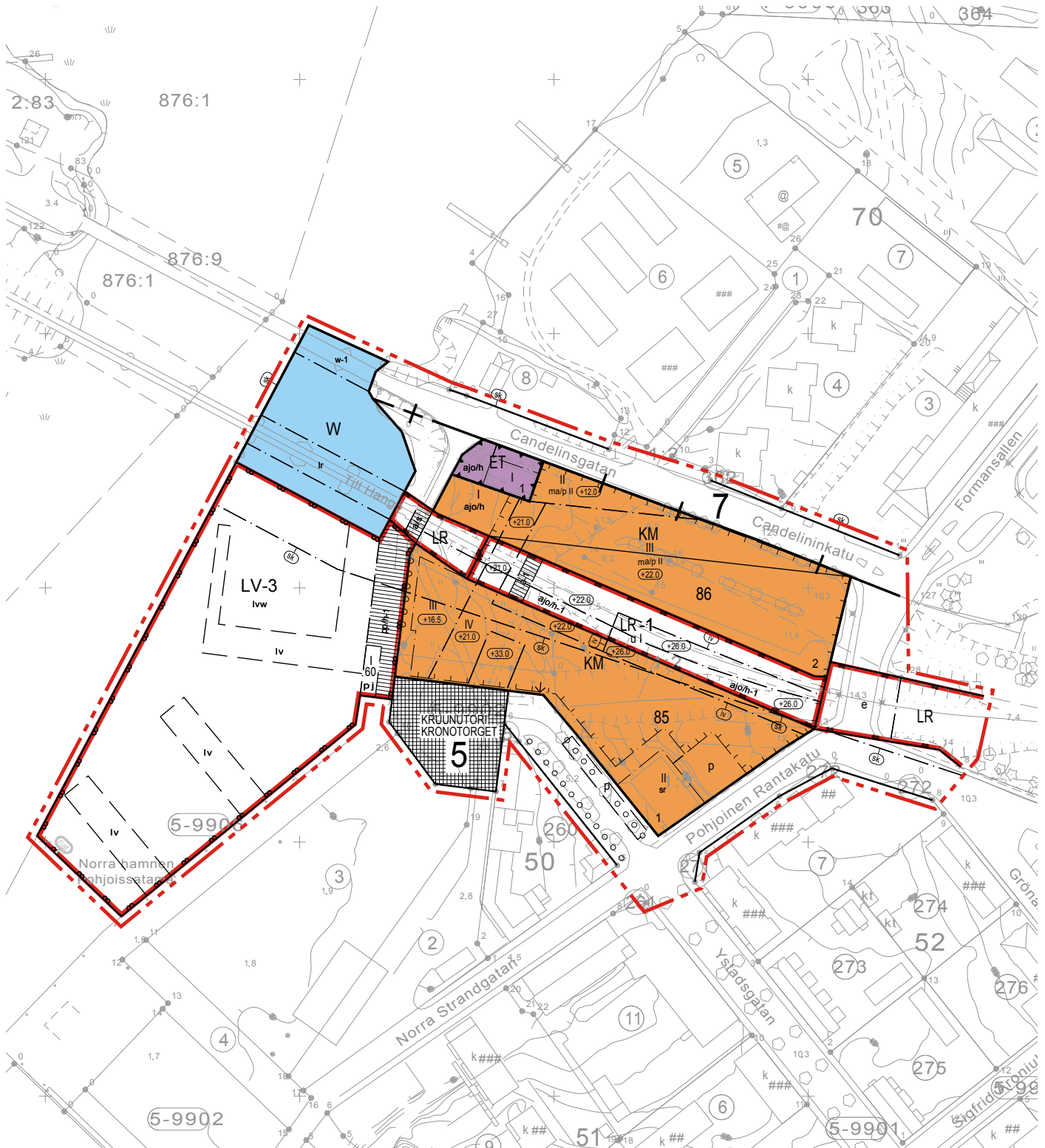
Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

RASEBORG STAD - RAASEPORIN KAUPUNKI
HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST 15.10.2014
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 15.10.2014

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

1 (5)





RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

UTKAST LUONNOS, SKALA MITTAKAAVA 1:1000

GÄLLER: 5:E OCH 7:E STADSDELEN,
KVARTER 85 SAMT TORG-, HAMN-,
SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-,
PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

GENOM ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN BILDAS:
KVARTERER 85 OCH 87 SAMT TORG-, HAMN-,
JÄRNVÄGS-, SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-,
PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

KOSKEE: 5. JA 7. KAUPUNGINOSIA,
KORTTELIA 85 SEKÄ TORI-, SATAMA-,
YHDYSKUNTA TEKNISEN HUOLLON,
PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
KORTTELI 85 JA 86 SEKÄ TORI-, SATAMA-,
YHDYSKUNTA TEKNISEN HUOLLON-, RAUTATIE-,
PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

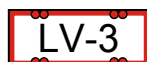


Järnvägsområde. på vilket får byggas ett utsprång i en våning, som tillhör kvarters 85 riktgivande tomt 1. På utsprångets yta får man bygga däckkonstruktioner och till kvarteret tillhörande byggnader. På trafikområdet får man placera bärande konstruktioner som krävs för däckbyggnad, dock så att de inte orsakar olägenheter för trafikområdets användning. Innan däckkonstruktioner byggs bör byggaren förhandla med Trafikverket. Innan bygglov kan beviljas måste man begära om utlåtande av Trafikverket.

Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa korttelin 85 ohjeelliseen tonttiin 1 kuuluvan yksikerroksisen ulokkeen. Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista neuvotella Liikenneviraston kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on hankittava Liikenneviraston lausunto.



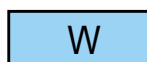
Järnvägsområde.
Rautatiealue.



Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för områdets verksamhet på anvisade delområden. På området får placeras en försäljningsplats för drivmedel för båttrafikens behov. Pienvenesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia osoitetuille osaluille. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneliikennettä varten.



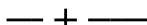
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Vattenområde.
Vesialue.



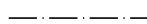
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



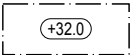
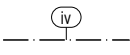
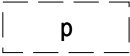
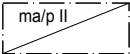
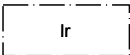
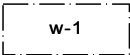
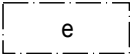
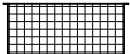


Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

RASEBORG STAD - RAASEPORIN KAUPUNKI
HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST 15.10.2014
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 15.10.2014

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

3 (5)

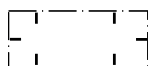
7	Stadsdels- eller kommundelsnummer. Kaupungin- tai kunnanosan numero.
86	Kvartersnummer. Korttelin numero.
1	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KRUUNUTORI	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
IV	Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u l	Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i utsprånget. Roomalainen numero osoittaa ulokkeen suurimman sallitun kerrosluvun.
	Byggnadens vattentak eller det högsta stället på en annan del av byggnaden. Rakennuksen vesikaton tai rakennuksen muun osan ylimmän kohdan korkeusasema.
	Del av område, där det får byggas tekniska utrymmen på vindsvåningen i tillägg till den byggnadsrätten som har anvisats i de allmänna bestämmelserna. Alueen osa, jolla saa rakentaa ullakon tasalle teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
○ ○ ○ ○ ○ ○	Trädrad som skall bevaras/planteras. Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Parkeringsplats. På delområdet får placeras bilplatser för kvarter 85. Pysäköimispaikka. Osa-alueelle saa sijoittaa korttelin 85 autopaikkoja.
	Underjordiskt utrymme med riktgivande läge. På området kan byggas en parkeringsanläggning som betjänar kvartersområdet. Romersk siffra anger mängden våningar som får byggas under jorden, utöver det antalet våningar som anges i kvarterets våningstal. Maanalainen tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Alueelle voidaan rakentaa korttelialuetta palveleva pysäköintilaitos. Roomalainen numero osoittaa maan alle sijoittuvien, korttelin kerrosluvun lisäksi rakennettavien kerrosten suurimman sallitun määrän.
	För järnvägstrafik reserverad bro. Raideliikenteelle varattu silta.
	Bro. Silta.
	Planskild korsning. Eritasoristeys.
	Öppen plats eller torg. Området får inte inhägnas. Servicetrafik och infart till tomt är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial. Katuaukio tai tori. Aluetta ei saa aidata. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.
	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial. Utrustning för båthamnens verksamhet får placeras på området. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein. Alueelle saa sijoittaa veneily- ja satamatoimintaan liittyviä varusteita.
	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområdet, vars läge är riktgivande. Förbindelsen betjänar närliggande kvartersområden. Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Yhteys palvelee viereisiä korttelialueita.

RASEBORG STAD - RAASEPORIN KAUPUNKI
HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST 15.10.2014
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 15.10.2014

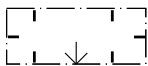
BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

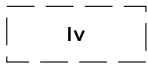
4 (5)



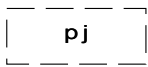
Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



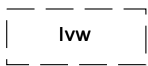
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



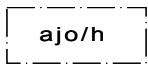
Del av område för båthamn eller småbåtshamn där båtbygggor får placeras.
Venesataman tai pienvenesataman alueen osa jolle saa sijoittaa venelaitureita.



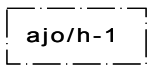
Del av område där försäljningsplats för drivmedel får placeras
Alueen osa jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



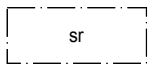
Del av område för båthamn eller småbåtshamn, som skall bevaras som vattenområde.
Vesialueena säilytettävä venesataman tai pienvenesataman alueen osa.



Körförbindelse för servicetrafik.
Huoltoliikenteen ajoyhteys.



Körförbindelse som betjänar den tekniska försörjningen för järnvägsområdet
samt kvarteren 85 och 86.
Rautatiealueen sekä kortteleiden 85 ja 86 teknistä huoltoa palveleva ajoyhteys.



Byggnad som bör skyddas.
Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. I enlighet med
markanvändnings- och bygglagens 57§ 2 mom. bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations- och ombyggnadsarbeten bör vara sådana att byggnadens arkitektonisk
värdefulla eller med tanke på stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras eller återställs.

I byggnad, dock inte i ekonomibygnad, får på vinden inredas utrymmen utöver angiven
byggnadsrätt.

Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan, ifall åtgärden befrämjar bevarandet av
stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild och inte äventyrar byggnadens
arkitektoniska eller historiska värden:

- nya takfönster öppnas mot gården
- i ekonomibygnad inredas till huvudbyggnaden anslutande bostads- eller arbetsutrymmen.

I samband med ansökan om bygg- och rivningslov bör museimyndighets utlåtande inbegäras.

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus.
Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa
purkaa.

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen
rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

Rakennuksen ullakolle, talousrakennusta lukuunottamatta, saa sisustaa huonetiloja tontille
merkityn kerrosalan lisäksi.

RASEBORG STAD - RAASEPORIN KAUPUNKI
HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST 15.10.2014
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 15.10.2014

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

5 (5)

Parkering

Bilplatserna för kvarteren 85, 86 och LR-1-området får placeras på kvarter 86 område.
Bilplatser bör reserveras 1 bilplats / 50 v-m² för specialvaruhandel och 1 bilplats / 25 v- m² för handels storenhet.
Vid dimensioneringen av bilplatser får man förminska 15% av de allmänna utrymmena samt service- och motsvarande utrymmen. På byggnadens parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör placeras tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade.

Byggnadsrätt

Helhetsbyggnadsrätten för kvarteren 85, 86 och LR-1-området är 44 000 v-m², vilket innehåller 740 v-m² byggnadsrätt för den skyddade magasinsbyggnaden i kvarter 85. Av helhetsbyggnadsrätten får man använda högst 25 000 v-m² för detaljhandels affärs- och kontorsutrymmen, varav högst 6 000 v-m² får användas för dagligvaruhandels affärs- och kontorsutrymmen. Av helhetsbyggnadsrätten kan högst 19 000 v-m² användas endast för parkeringsutrymmen som betjänar detaljvaruhandels affärs- och kontorsutrymmen.
Byggnadsrätten för ET-områdets transformatorbyggnad i kvarter 86 är 200 m².
Byggnadsrätten för hamnbyggnaderna i LV-3-området är 120 m².

Byggnadsrätt på KM- och LR-1 -områdena

Byggnadens facader ska byggas genom att följa ett enhetligt byggnadsrätt. Synliga elementfogar tillåts inte i facader. Fasaden i markplan mot Ystadsgatan får inte ge ett slutet intryck.

Byggnad av vindsutrymmen är inte tillåtet, förutom på det område som har betecknats med delområdesbeteckningen iv. På detta område får man bygga tekniska utrymmen i tillägg till den byggnadsrätt som har betecknats i de allmänna bestämmelserna.

Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringsutrymmet ska skyddas mot insyn. Spridning av buller och lukt som uppstår där ska hindras med konstruktioner och andra behövliga åtgärder.

Buller, stombuller och vibrationer som uppstår av järnvägstrafiken skall tas i beaktande vid byggnadsplaneringen.

I samband med bygglovet skall en plan för uterekklam uppgöras med teman som stöder arkitekturen. Byggnadens utomhusbelysning ska planeras med teman som stöder arkitekturen, enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen. Kvarterets gångutrymmen får förverkligas som glastäckta och slutna utrymmen med naturljus utöver den angivna byggnadsrätten i detaljplanekartan.

Beaktande av havsöversvänningsrisk

Affärs- och kontorsutrymmens golvhöjd bör byggas +3.0m över havsytan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti

Kortteleiden 85, 86 sekä LR-1 -korttelialueen autopaikat saa sijoittaa korttelin 86 alueelle.
Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 50k-m² erikoistavarakaupalle ja 1 ap / 25k-m² suurmyymälälle. Autopaikkoja mitoitettaessa kokonaisrakennusoikeudesta saadaan vähentää 15% yleisiä-, apu- ja muita vastaavia tiloja varten.
Pysäköintialueelta ja sisäkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Rakennusoikeus

Kokonaisrakennusoikeus KM-alueille kortteleissa 85 ja 86 sekä LR-1 -alueelle on 44 000k-m², johon sisältyy korttelin 85 suojellun makasiinirakennuksen rakennusoikeus 740k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 25 000m² voidaan käyttää vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja varten, josta enintään 6 000m² voidaan käyttää päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotiloja varten. Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 19 000 k-m² voidaan varata vain vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja palvelevia pysäköintilaitoksia varten.
Korttelin 86 ET-alueen muuntamarakennuksen rakennusoikeus on 200m².
LV-3-alueen satamarakennusten rakennusoikeus on 120m².

Rakentamistapa KM- ja LR-1 -alueilla

Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Ystadinkadun puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ullakon rakentaminen on kielletty, lukuunottamatta iv -osa-aluemerkinnällä osoitettua aluetta, johon saa rakentaa teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen huolto- ja lastausalue sekä jätehuoltotila on näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Rautatieliikenteen melu, runkomelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennuksen ulkovalaistus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä. Korttelin jalankulkutilat on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Meritulvariskin huomioiminen

Liike- ja toimistotilojen lattiataso tulee rakentaa vähintään +3.0m merenpinnan yläpuolelle.

