

# Asemakaavan muutosehdotuksen selostus



Kunta  
Kaavan nimi

**Raasepori**

## **Ormnäsintie 10** **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella sallitaan ajo puistoalueen kautta tontille nro 710-10-306-10, katuosoitteena Ormnäsintie 10.

Kaavan laatija	Kaupunkisuunnitteluosasto / Konsulttityönä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Kaava numero	7741
Vireilletulo	Kuulutus 9.6.2016
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 25.5.2016 § 55 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § x <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2016 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2016 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.2016 § xx



# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Ormnäsissa ja on osa puistoa Cederblominkadun, Fleminginkadun, Pursitien ja Ormnäsintien ympäröimän korttelin keskellä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä ”Ormnäsintie 10”

Kaksi asemakaavaa on voimassa kaavamuuotosalueella:

- asemakaavamuutos, joka koskee kortteleita nro 306 ja nro 303 sekä puistoaluetta kaupunginosassa nro 10,
- asemakaava kortteille nro 300-3013 sekä nro 306 kaupunginosassa nro 10 (46-11).  
Ks.kohta 3.2.1

Tontille nro 710-10-306-10 ajo on nykyisellään osoitettu tapahtuvaksi etelästä käsin katualueiden kautta. Järjestely ei asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa ole optimaalinen tontin maankäytön kannalta, vaan ajo pohjoisesta olisi luontevampi ja perustellumpi.

Voimassa oleva asemakaava ei sisällä tätä sallivaa määräystä, joten kaavamuutos tähtää tontille nro 10 ajon sallimiseen pohjoisesta, Cederblominkatua ja korttelin keskipuistoa yhdistävän nykyisen asemakaavan osoittaman puistokaistaleen kautta.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaavamuutos.....	4
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen .....	5
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Yleiskuvaus .....	5
3.1.2	Luonnonolosuhteet.....	5
3.1.6	Kunnallistekniikka.....	6
3.1.9	Maanomistus.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
4.1	Asemakaavamuutoksen tarve .....	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
5.1	Kaavan mittatiedot.....	8
5.1.1	Kaavan mitoitus.....	8
5.1.4	Muut alueet.....	8
5.2	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset.....	8
5.3	Kaavan vaikutukset .....	9
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	27

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
3. Pienennös kaavakartasta.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty tontin 710-10-306-10 maanomistajan aloitteesta. Aloite on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016 § 9.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 25.5.2016 § 55.

### 2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella sallitaan ajo puistoalueen kautta korttelin nro 306 tontille nro10. Muutos on vähäinen eikä muuta mainittavasti nykyistä käytäntöä alueella.

## 2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Tontin nro 10 maanomistaja vastaa asemakaavamuutoksen toteuttamisesta kaupungin ja maanomistajien välisen solmittavan kaavoitus sopimuksen ehtojen mukaisesti.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen lähiympäristö on rakennettua asuinalueita.

Kadunvarsilla sijaitsevat omakotitontit kiertävät n.0,5 ha kokoista keskellä olevaa puistoaluetta, johon yleinen kulku tapahtuu kahdesta suunnasta; lounaasta Cederblominkadulta käsin, ja pohjoisesta, Fleminginkadulta käsin kapeahkojen puistokaistaleiden kautta. Fleminginkadun puistokaistaleen kohdalla on aiemmin vahvistettu samankaltainen asemakaavan muutos kuin mihin tämä kyseinen asemakaavamuutos tähtää.

Tontin nro 10 kaavan sallima toinen asuinrakennus (150 k-m<sup>2</sup>) on vielä rakentamatta tontin pohjoisosaan.



Kuva 2. Näkymä alueen liittymäkohdasta Cederblomintiehen.

#### 3.1.2 Luonnonolosuhteet

Maanpinta on nurmea ja alueen halki kulkee soratie, joka yhdistää Cederblominkadun korttelin keskellä olevaan puistoon. Sisäänajokohdalla on kastanjapuu, joka säilytetään.

### 3.1.6 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka alueella on toteutettu.

### 3.1.9 Maanomistus

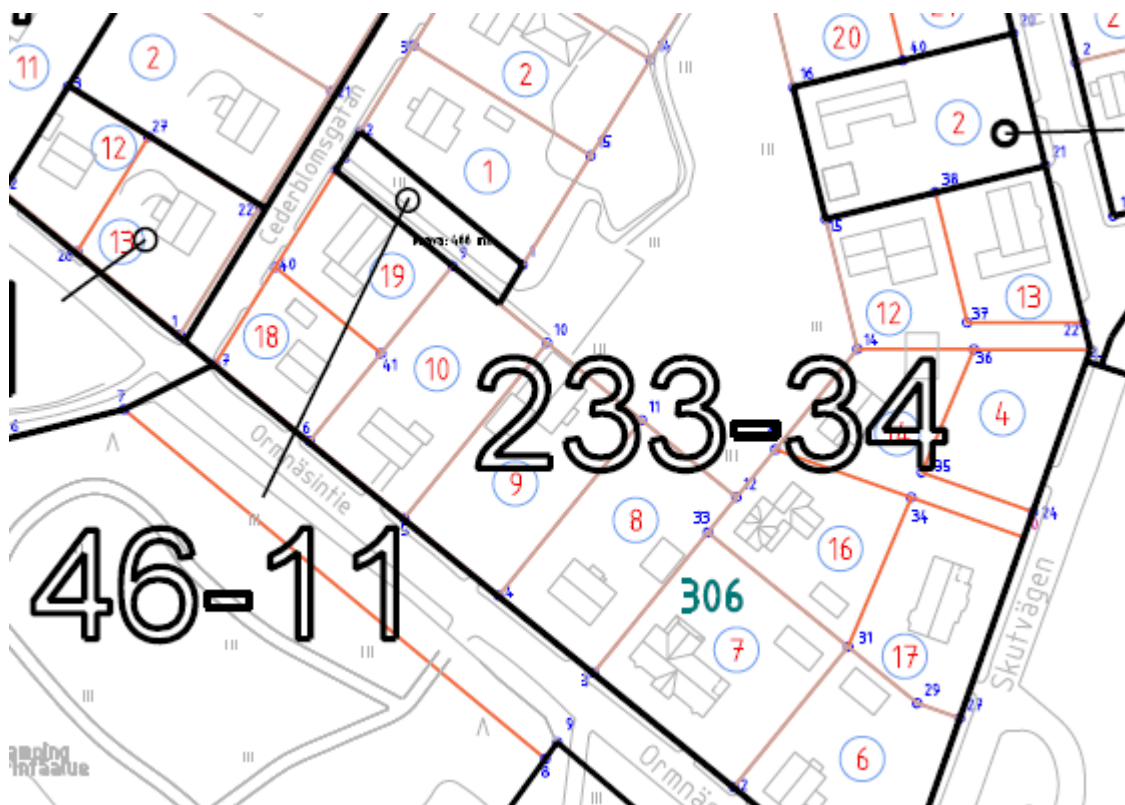
Suunnittelualue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Asemakaava

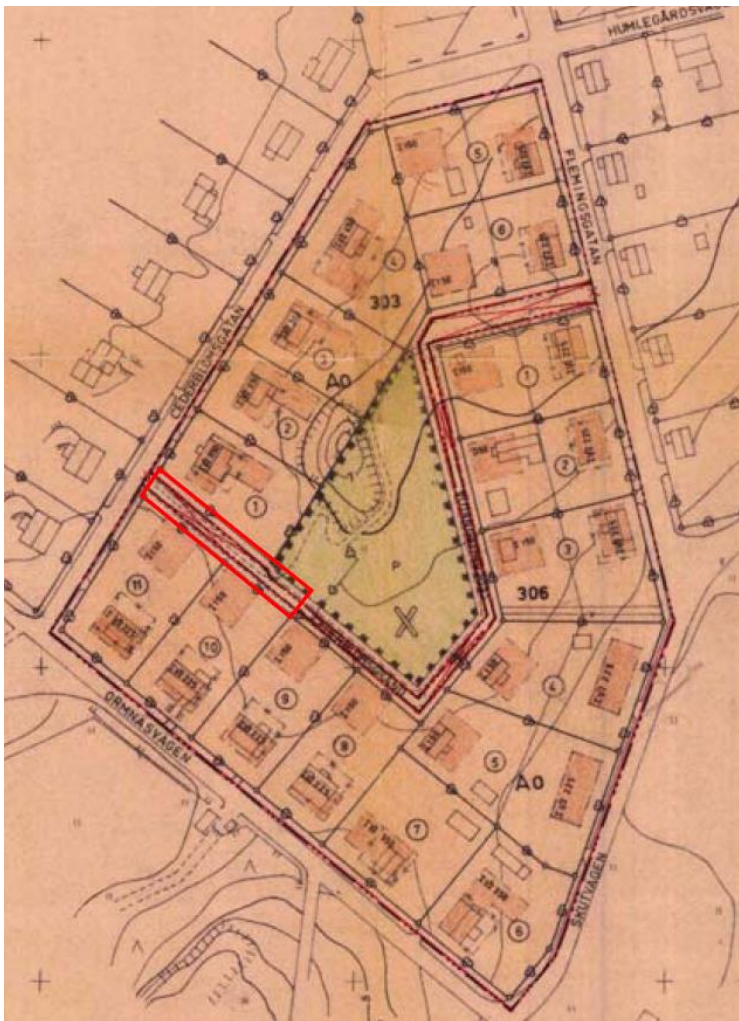
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 13.02.1974 vahvistettu ja kortteleita nro 306 ja 303 sekä kaupunginosan nro 10 puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos (233-34), sekä vuonna 1954 vahvistettu, Tammisaaren kaupungin kaupunginosan nro 10 kortteleita nro 300-3013 ja 306 koskeva asemakaava (46-11). Molemmissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu puistoksi.



Kuva 3. Voimassa olevat asemakaavat.



Kuva 4. Ote asemakaavasta 46-11.



Kuva 5. Ote asemakaavasta 233-34.

## Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010 ja se on astunut voimaan 19.08.2011.

## Pohjakartta

Kaavan laatimisessa käytetään kaupungin toimittamaa ja allekirjoittamaa tarkoitukseen soveliaista pohjakarttaa.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavamuutoksen tarve**

Kaupunki on hyväksynyt maanomistajan aloitteen ja perustelut tontille ajon uudesta järjestelystä.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Hanke käynnistyy heti kaupungin ja aloitteentekijän välillä solmittujen tarpeellisten suunnitteluun liittyvien sopimusten vahvistuttua.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 25.5.2016 § 55. Kaava-hanke on kuulutettu vireille 9.6.2016.

Osallistumisen ja yhteistyön järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan mittatiedot**

#### **5.1.1 Kaavan mitoitus**

Kaava-alueen ala on n. 610 m<sup>2</sup>

Muutos palvelee tontin nro 10 pohjoisempaa, yhtä asuinrakennusta käsittävää tontinosaa.

#### **5.1.4 Muut alueet**

Puistoalueen käyttötarkoitus säilyy muutoin ennallaan

### **5.2 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset**

Merkinnät ja määräykset ovat sisällöltään tavanomaisia.  
Tontille ajo alueen kautta sallitaan merkinnällä **ajo**.



### **5.3 Kaavan vaikutukset**

Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen.

Ajomahdollisuuden lisäys kaavaan ei aiheuta merkittäviä muutoksia oleviin olosuhteisiin sillä so-  
rapintainen puistopolku, joka toimii kulkuväylänä tontille, on jo valmiiksi on olemassa.  
Ajon salliminen tontille nro 10 mahdollistaa tontin kulkujärjestelyjä järkipärisesti siinä vaiheessa,  
kun koko kaavan sallima rakennusoikeus toteutuu.

Muut viereiset tontit ovat aiemmin rakentuneet kaavan mukaisesti ja niiden liikennejärjes-  
telyt ovat vakiintuneet.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta kaupungin edellyttämällä ja hankeeseen liit-  
tyvien osapuolten välisten solmittujen ja hyväksytyjen sopimusten mukaisesti .



SKALA (officiell)  
MITTAKAAVA (virallinen) 1: 1000

0 10 20 30 40 50

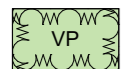
RASEBORGS STAD  
RAASEPORIN KAUPUNKI

**ORMNÄSVÄGEN 10**  
**ORMNÄSINTIE 10**  
Detaljplan  
Asemakaava

DETALJPLANEÄNDRING FÖR EN DEL AV PARKEN  
MELLAN KVARTEREN 303 OCH 306 I STADSDEL 10

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLE PUISTOA KORTTELEIDEN  
303 JA 306 VÄLISSÄ KAUPUNGINOSASSA 10

TECKENFÖRKLARINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER  
MERKKIEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET



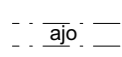
Park.  
Puisto.



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



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




Körförbindelse.  
Ajoyhteys.

**10**

Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.  
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses beslut \_\_\_\_20\_\_, § \_\_ i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan \_\_\_\_20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-16	20.6.2016
		ORMNÄSVÄGEN 10 FÖRSLAG  ORMNÄSINTIE 10 EHDOTUS
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
A·KONSULT   arkitektbyrå		20.6.2016
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		483/2016
		7741
		21-16



# RASEBORG RAASEPORI

## Ormnäsintie 10, Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa kortteille 300-3013 ja 306 Tammisaaren kaupungin 10. kaupunginosassa (46-11) sekä asemakaavan muutosta koskien kortteita 306 ja 303 sekä puistoaluetta 10. kaupunginosassa (233-34).

Maankäyttö- rakennuslain 62§:n ja 63§:n mukainen  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti

Päiväys 25.05.2016



25.05.2016

## 1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloite asemakaavan muuttamisesta kaupunginosan nro 10, kortteleiden nro 303 ja 306 välisen puistoalueen osalta on korttelin nro 306 tontin nro 10 omistajan tekemä. Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2020. Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.3.2016 ja allekirjoitettu 12.5.2016.

## 3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustan eteläpuolella Ormnäsissa, ja on osa puistoaluetta, jota kiertää Cederblominkadun, Fleminginkadun ja Ormnäsintien varrella sijaitsevat korttelit. Alue, jota kaavamuutos koskee, on kooltaan n. 610m<sup>2</sup>. Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen toteutettua omakotimiljöötä. Katujen varsilla sijaitsevat omakotitontit (Ao) kiertävät n.0,5 ha kokoista, keskelle jäävää puistoaluetta, johon yleinen kulku on lounaasta ja pohjoisesta puistoalueeseen kuuluvien puistokaistaleiden kautta. Fleminginkadulta lähtevän puistokaistaleen osalta on aiemmin toteutettu vastaavanlainen asemakaavamuutos kuin mistä tässä hankkeessa on kyse (1180/2014).

Korttelin nro 306 tontilla nro 10 asemakaavan sallima toinen asuinrakennus on vielä rakentamatta.

## 4. Tavoitteet

Tavoitteena on järkipäristää kulun tontin pohjoisempaan osaan toisen vielä rakentamattoman asuinrakennuksen tontinosan järjestelyjä ajatellen siten, että ajoyhteys sallitaan puiston kautta osoittamalla korttelin lounaisosassa sijaitsevaan puistokaistaleeseen ajoyhteys merkinnällä "ajo".

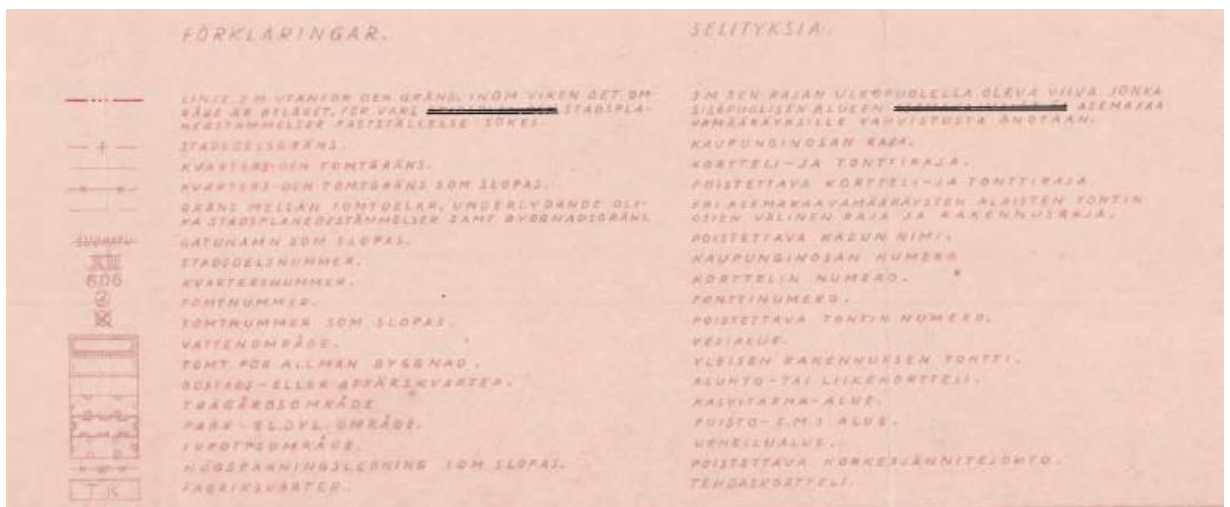
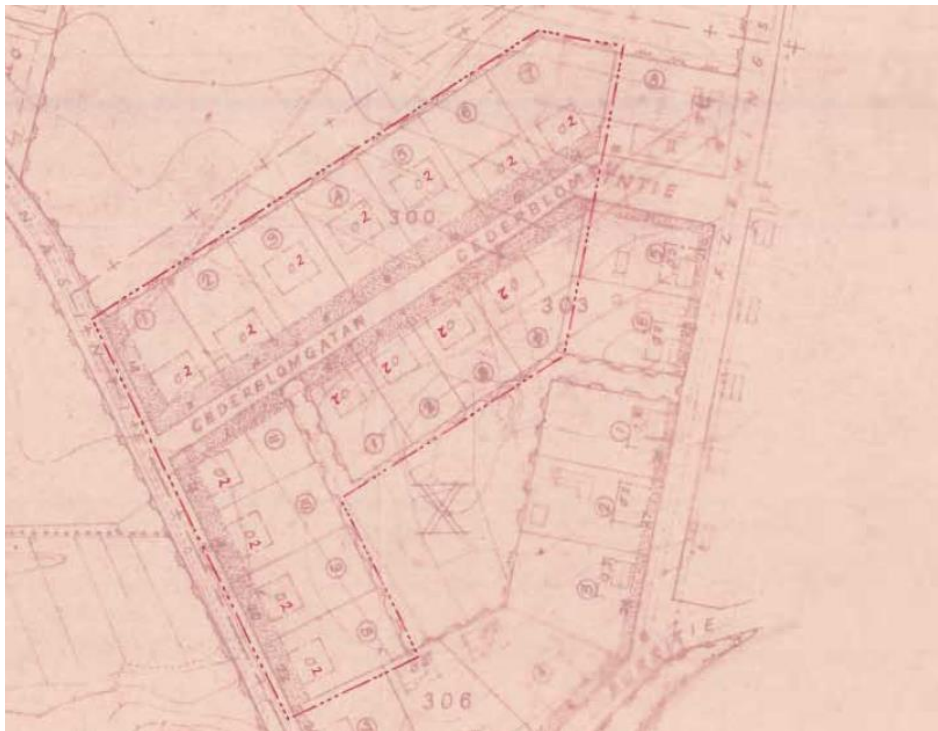
## 5. Suunnittelun lähtökohdat

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavan muutos koskien kortteleita 306 ja 303 sekä puistoaluetta 10. kaupunginosassa (233-34) on vahvistettu 13.02.1974. Kaavaan on tehty vahvistettu tarkistus 16.08.2005; kts. kohta 3. Asemakaava kortteleille 300-3013 ja 306 Tammisaaren kaupungin 10. kaupunginosassa (46-11) on vahvistettu vuonna 1954.



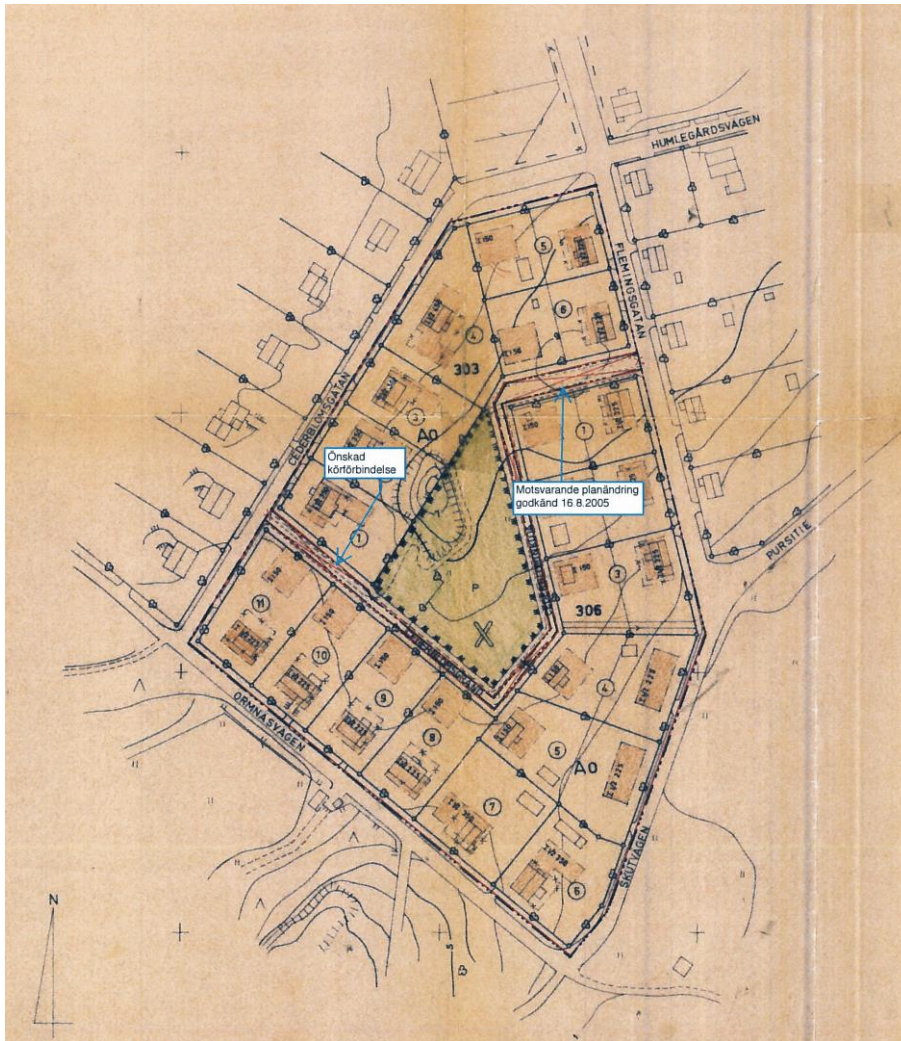
25.05.2016



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 46-11.



25.05.2016



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 233-34.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Rakennusjärjestys

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

### Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa suunnittelualueen

### Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on toteutettu alueella.



25.05.2016

## 6. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavan osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

### Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta
- Pelastustoimi

### Maanomaiset ja asukkaat

- Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen sekä tontin nro 10 omistajan naapurit

## 7. Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan Etelä-Uusimaa-lehdessä (suomeksi) ja Västra Nyland-lehdessä (ruotsiksi).

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainituissa lehdissä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava MRA § 27) kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Tammisaarella osoitteessa Ystadinkatu 3, 10611 Raasepori. Aineistoihin voi tutustua myös kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa sekä kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla.

Kaavan nähtävillä oloaikana on kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

## 8. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut eivät ole tarpeen.



25.05.2016

## 9. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu

Päätös kaavoituksen vireille tulosta

- kuulutus

kesäkuu 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi

touko-kesäkuu 2016

- asetetaan nähtäville

Kaavaehdotuksen laatiminen

-kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville elokuu 2016

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

alkusyky 2016

Kaavan toteutus

2016-

## 10. Yhteystiedot ja palautteet

Arkkit. Safa Hasse Hägerström  
Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy  
Ratakatu 19  
00120 Helsinki  
puh: + 358 (0) 40 5036804  
sähköposti: hasse.hagerstrom@a-konsultit.fi

sekä

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA  
puh. 019 289 3843  
sähköposti: simon.store(at)raasepori.fi

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus enne kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elina Kurjenkatu 11  
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.