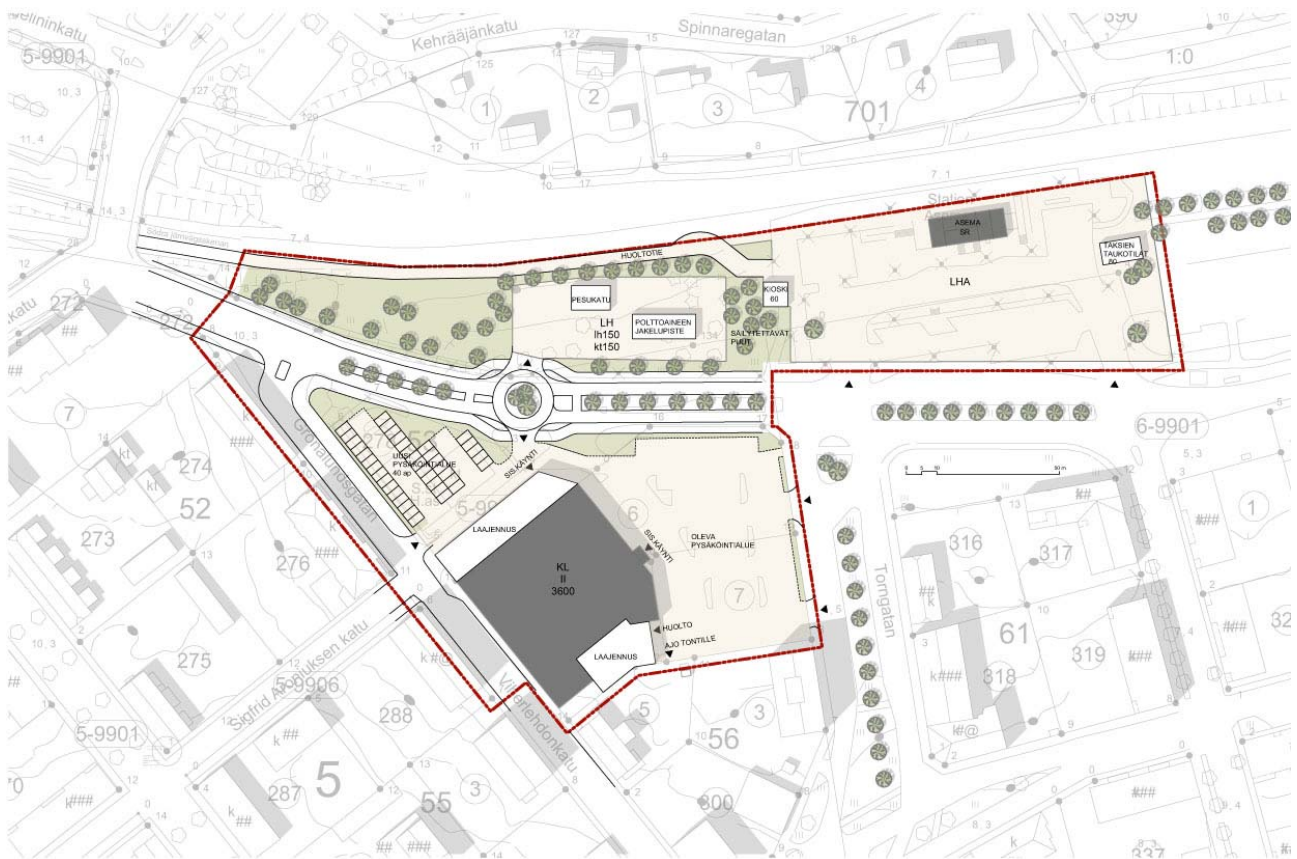


## ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS



## RAUTATIENTKATU - MATKAKESKUS

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

21.6.2017

kaavan laatija:

Arkkittehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Jukka Turtiainen

puh. (09) 4355 320

etunimi.sukunimi@arkturtiainen.fi

Raaseporin kaupunki:

kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Simon Store

puh. (019) 289 3843

simon.store@raasepori.fi

vireilletulo  
OAS  
kaavoituslautakunta (luonnos)  
kaavoituslautakunta (ehdotus)  
kaavoituslautakunta  
kaupunginhallitus  
kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)  
lainvoimainen

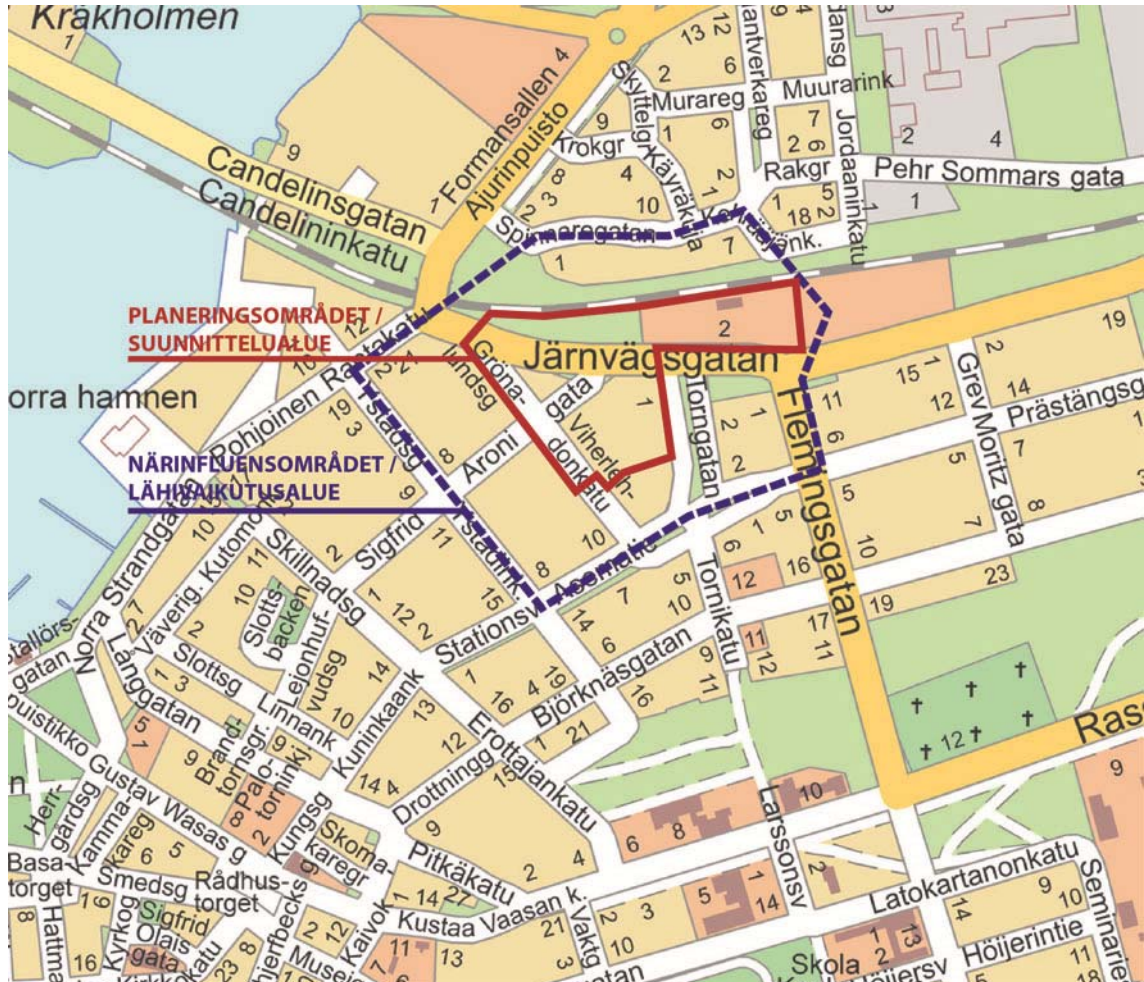
käsittely  
xx.xx.2017  
31.5.2017  
21.6.2017

julkisesti nähtävillä

# 1 PERUSTIEDOT

## 1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Tammisaaren aseman läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu rautatiehen, Vihlerlehdonkatuun, Tornikatuun sekä Rautatienkatuun.



Kuva: Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

## 1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarakaupan laajentaminen ja toiminnan kehittäminen sekä nykyisen polttoaineen jakelupisteen siirtäminen uuteen paikkaan.

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Perustiedot .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2	Kaavan tarkoitus .....	2
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Kaavan sisältö .....	4
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	4
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus .....</i>	<i>5</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö .....</i>	<i>5</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö.....</i>	<i>6</i>
3.1.4	<i>Maanomistus.....</i>	<i>7</i>
3.2	Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1	<i>Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....</i>	<i>8</i>
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>10</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
4.3.1	<i>Osalliset .....</i>	<i>10</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo .....</i>	<i>10</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....</i>	<i>10</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>11</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	11
4.4.1	<i>Lähtökohtaiset tavoitteet.....</i>	<i>11</i>
4.5	Kaavan rakenne .....	12
4.5.1	<i>Aluevaraukset .....</i>	<i>12</i>
4.5.2	<i>Mitoitus.....</i>	<i>13</i>
4.6	Kaavan vaikutukset .....	14
4.6.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	<i>14</i>
4.6.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön.....</i>	<i>16</i>
4.6.3	<i>Vaikutukset ihmisten elinoloihin.....</i>	<i>16</i>
4.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	16
<b>5</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>16</b>

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1	Asemakaavakartta
Liite 2	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Maisema-analyysi-kartta (ote maisemaselvityksestä)

## MUUT ASEMAKAAVAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tammisaaren S-Market ja ABC, kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2017)
- Tammisaaren S-Market ja ABC, liikenteellinen toimivuustarkastelu (Sito, 2017)
- Tammisaaren S-marketin ja ABC:n maisemaselvitys (Sito, 2017)
- Maastomalli (Sito, 2017)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäätös	Kaupunginhallitus 24.4.2017 (§ 167)
OAS	Kaavoituslautakunta 31.5.2017 (§ XX)
Asemakaavan kuulutus vireille	XX.XX.2017
Kaavaluonnos	Kaavoituslautakunta 21.6.2017 (§ XX) Kaavaluonnos nähtävillä XX.X.-XX.X.2017
Kaavaehdotus	Kaavoituslautakunta XX.X.2017 (§ XX) Kaavaehdotus nähtävillä XX.X.-XX.X.2017
Kaavan hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto XX.X.2017 (§ XX)

### 2.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavaluonnos mahdollistaa kaava-alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittämisen sekä polttoaineen jakelupisteen siirtämisen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Kaavaluonnoksella varaudutaan myös matkakeskuksen alueen kehittämiseen sekä huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan. Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu liikerakentamista, huoltoasema- ja matkakeskustoimintoja. Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4040 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Alustavana tavoitteena on kaavan hyväksyminen vuonna 2017, jolloin kaavan toteutus voitaisiin aloittaa vuonna 2018.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Tammisaaren aseman läheisyydessä. Kaava-alue rajautuu rautatiehen, Viherlehdonkatuun, Tornikatuun sekä Rautatienkatuun. Kaavamuuosalueen pinta-ala on noin 2,7 ha. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5 korttelissa 53 sijaitsevan tontin 278, korttelissa 56 sijaitsevat tontit nro 6 ja 7, osan Sigfrid Aroniuksen kadusta ja Rautatienkadusta sekä Rautatienkadun ja rautatien välisen alueen. Lisäksi kaava-alue kattaa kaupunginosassa 6 sijaitsevan matkakeskuksen alueen

Kaava-alue on pääosin rakennettu, suunnittelualueella sijaitsee Tammisaaren rautatieasema, päivittäistavarakauppa, huoltoasema ja kioski.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Rautatienkadun ja Rautatien välissä sijaitsee puistomaisesti hoidettu suojaviheralue, jolla sijaitsee eri-ikäisiä puistopuita.

Suunnittelualue sijaitsee osin Björknäsin pohjavesialueella.



*Kuva: Kaava-alue merkitty punaisella pistekatkoviivalla ja Björknäsin pohjavesialue sinisillä viivoilla. Tummempi viiva on varsinainen pohjaveden muodostumisalue ja vaaleampi viiva pohjavesialueen raja. (Karttakuvalähde: SYKE, ELY-keskus, Maanmittauslaitos).*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Kaupunkikuva**

Rautatienkatu jakaa suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti kahteen alueeseen. Kadun pohjoispuolinen alue on pääosin rakentamaton, alueella sijaitsee rautatie ja matkakeskus sekä näihin liittyvä puistomaisesti hoidettu suojaviheralue, jolla sijaitsee eri-ikäisiä yksittäisiä puistopuita. Matkakeskuksen alueella sijaitsee 2000-luvun kioskirakennus ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat asemarakennus sekä liiterirakennus. Rautatienkadun eteläpuoli muodostaa Tammisaaren keskustan kaupunkikuvallisen pohjoisreunan. Kaupunkikuvallista ilmettä hallitsevat suhteellisen suurikokoiset, matalat päivittäistavarakauppa- ja huoltoasemarakennukset sekä niihin liittyvät pysäköintialueet. (Liite 5, Maisema-analyysi-kartta).

Asemakaavan vaikutusalueella sijaitsee useita eri-ikäisiä rakennuksia, joista osa on suojeltu. Vaikutusalueen rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia.

#### **Palvelut**

Suunnittelualueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan noin 2900 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan yhteydessä toimii huoltoasema, jonka palveluihin kuuluu polttoaineenjakelu, kahvila ja pienimuotoinen elintarvikemyynti sekä autopesula. Matkakeskuksen alueella toimii lisäksi kioski.

Vuoden 2016 lopussa Tammisaaren keskusta-alueella toimi viisi päivittäistavaramyymälää: neljä isoa supermarkettia (>1000 m<sup>2</sup>) ja yksi iso valintamyymälä (200–399 m<sup>2</sup>). Kaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen perusteella Tammisaaren asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvun myötä liiketilan lisätarve vuoteen 2020 mennessä on n. 500 k-m<sup>2</sup> ja vuoteen 2030 noin 1600 k-m<sup>2</sup>. (Ramboll, 2017).

#### **Työpaikat**

Suunnittelualueen palvelut työllistävät yhteensä n. XX henkeä.

#### **Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa, suunnittelualueen läpikulkeva Rautatienkatu toimii Tammisaaren pääkatuverkon osana ja on keskeinen sisäänajoväylä Tammisaaren keskustaan.

##### Kävely- ja pyöräyhteydet

Suunnittelualueen kävely- ja pyöräyhteydet ovat vaatimattomat. Rautatienkadun pohjoisreunassa sijaitsee kapea jalkakäytävä. Kaava-aluetta rajaavilla Viherlehdonkadulla ja Tornikadulla sekä Sigfrid Aroniuksen kadulla on toispuoliset jalankulkuyhteydet. Pyöräväyliä kaduilla ei ole.

##### Joukkoliikenne

Suunnittelualueelle sijoittuu Tammisaaren matkakeskus, jonne sijoittuvat juna-, linja-auto- ja taksiliikenteen palvelut.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueesta osa kuuluu Tammisaaren rautatieasema-alueen valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY-alue). Kaava-alueella sijaitsee Tammisaaren asemarakennus, joka on yksi kolmesta Hanko-Hyvinkää – radan alkuperäisistä rakennuksista. Rakennus on rakennettu 1871–1873 ja sitä laajennettiin 1914. Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristö tai maisema-alueeseen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallinen rakennussuojelualue (Tammisaaren rautatieaseman alue), jonka suojeluvälineenä on Rautatiesopimus 1998. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Rautatiesopimukseen 1998 merkittyä rakennusperintökohdetta: Tammisaaren asemarakennus ja asemarakennuksen läheisyydessä sijaitseva liiterirakennus.



*Kuva: Kaava-alueen kulttuuriympäristökohteet. Kaava-alue on merkitty punaisella pistekatkoviivalla. Tammisaaren rautatieaseman RKY-alue on merkitty violetilla, maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue vihreällä vinoviivituksella ja valtakunnalliset rakennusperintökohteet sinisellä (Sito Oy, 2017).*

### **Tekninen huolto**

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue on Osuuskauppa Varuboden-Oslan, Liikenneviraston ja kaupungin omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

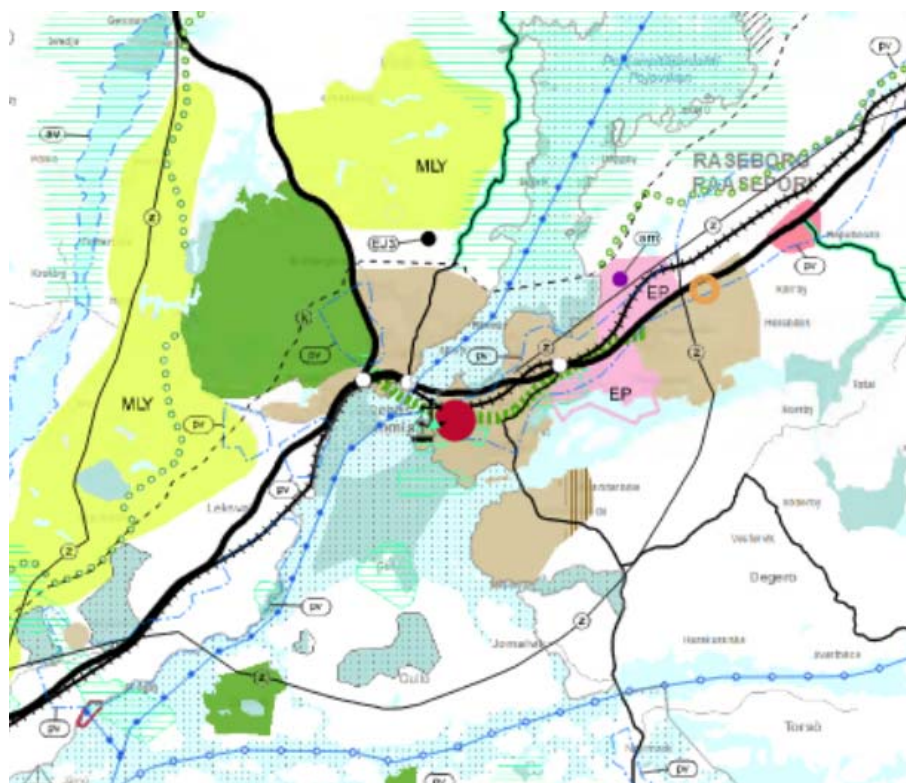
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutos tähtää erityisesti eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tukemiseen. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Tammisaaren rautatieasema-alueesta, joka on valtakunnallisesti merkittävästä rakennettu kulttuuriympäristö.

#### **Uudenmaan maakuntakaava**

Koko uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

#### **2. vaihemaakuntakaava**

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014, jossa Tammisaaren keskustan alueelle Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.



*Kuva: Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.*

#### **Yleiskaava**

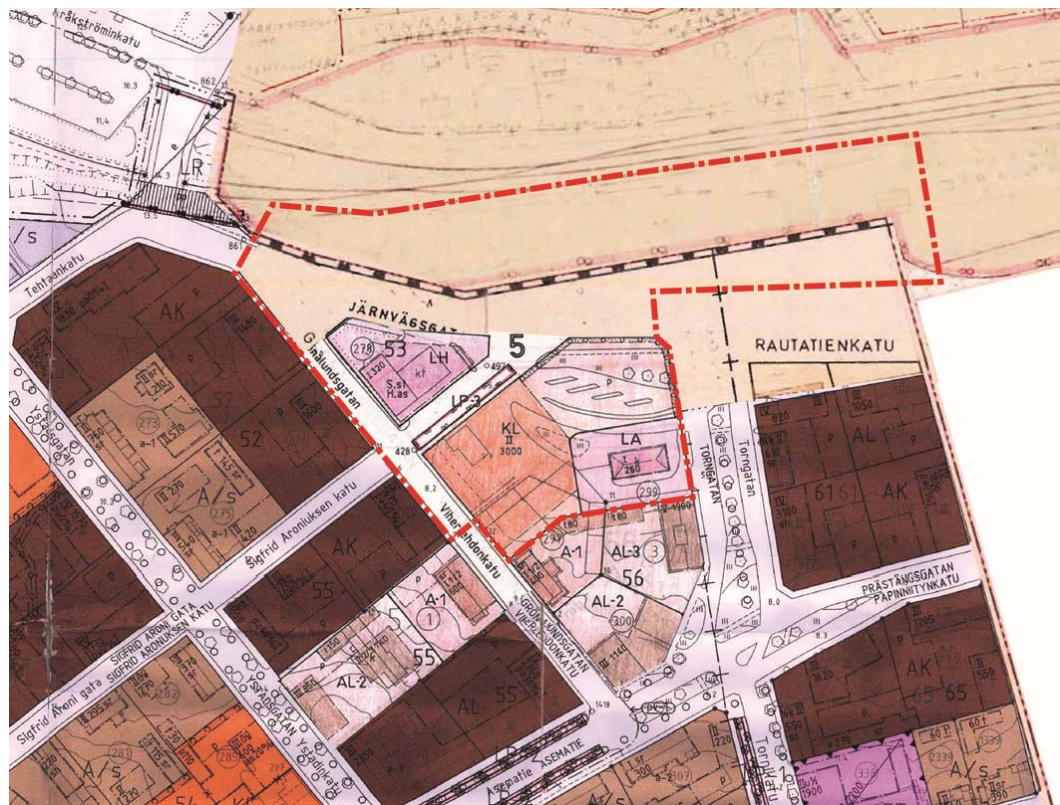
Alueella on voimassa oikeusvaikutuksen, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren läheisyyskaava".



## Voimassa olevat asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa kolme eri-ikäistä asemakaavaa: asemakaava 724-71, joka on vahvistettu 31.1.2000, asemakaava 170-29, joka on vahvistettu 7.7.1970 sekä asemakaava 35-8, joka on vahvistettu 27.10.1952.

Voimassa olevissa asemakaavoissa asemakaavan muutosalueen nykyiset korttelit on osoitettu KL-merkinnällä liikerakennusten korttelialueeksi, LH-merkinnällä huoltoasemarakennusten korttelialueeksi ja LA-merkinnällä linja-autoasemaa varten varattavaksi korttelialueeksi. Rautatieaseman kortteli on merkitty liikennealueeksi. Lisäksi kaava-alue käsittää osia Viherlehdonkadun, Tornikadun, Rautatieasemankadun sekä Sigfrid Aroniuksen kaduista.



*Kuva: Voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen raja punaisella pistekatkoviivalla. (Kuvayhdistelmä Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy).*

## Rakennusjärjestys

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutostyön tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittäminen sekä polttoaineen jakelupisteen siirtäminen nykyiseltä sijainniltaan Rautatienkadun pohjoispuolelle. Tavoitteena on tutkia myös matkakeskuksen kehittämistä sekä varautua huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan.

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutostyö on käynnistetty Osuuskauppa Varuboden-Oslan toimesta. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin X.X.2017 kaupungin kotisivuilla sekä Etelä-Uusimaa – ja Västra Nyland – sanomalehdissä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Vanhalle kaupungintalolle, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikköön, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Vanhalle kaupungintalolle, Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikköön Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluvilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Asemakaavamuutos tähtää olemassa olevan kaupunkirakenteen hyödyntämiseen. Kaavamuutoksella tuetaan Tammisaaren keskusta-alueen elinvoimaisuutta. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Tammisaaren rautatieasema-alueesta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

#### **Aluetta koskevien muiden maankäyttösuunnitelmien tavoitteet**

Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti.

#### **Maanomistajan tavoitteet**

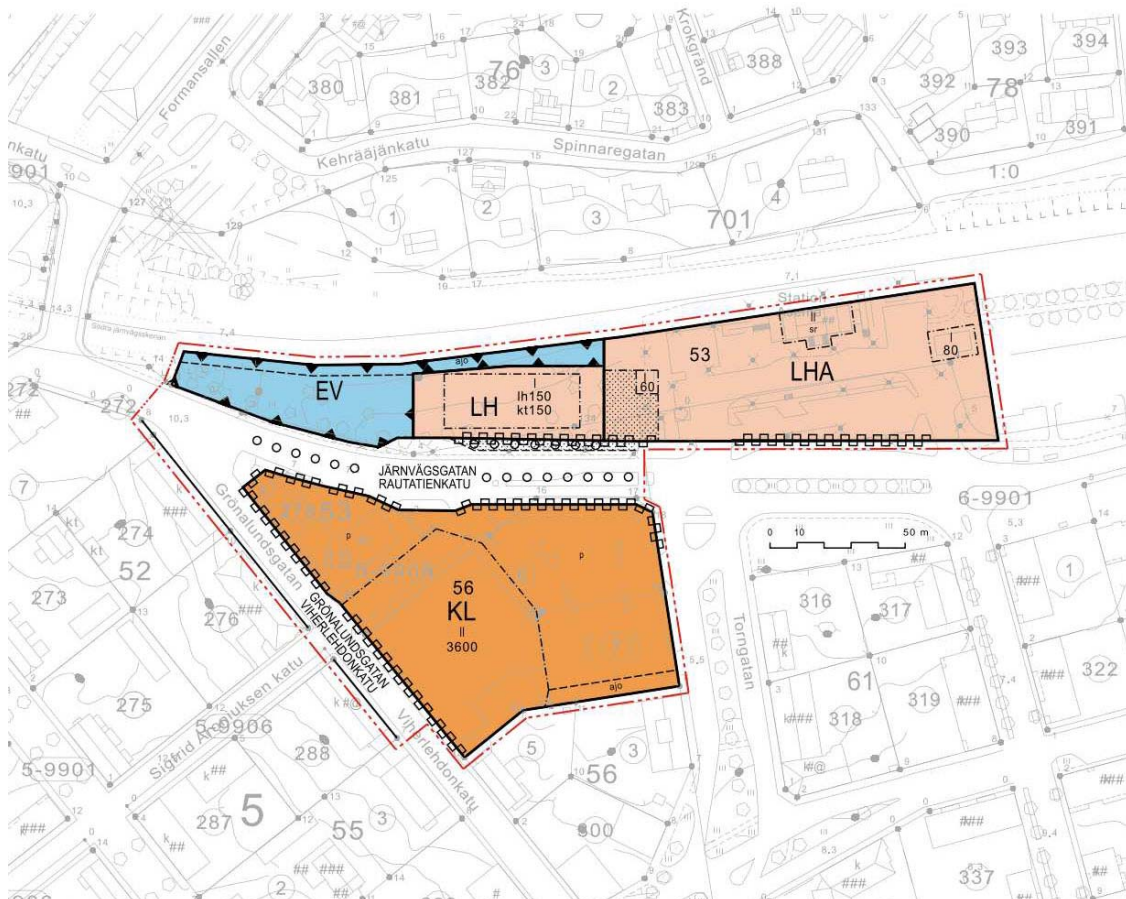
Tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevan päivittäistavarankaupan toiminnan kehittäminen laajentamalla kaupan nykyistä rakennusta ja sen pysäköintialuetta mm. nykyisen huoltoaseman alueelle sekä Sigfrid Aroniuksen kadulle. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen siirtäminen nykyiseltä

sijainniltaan Rautatiekadun pohjoispuolelle. Työn yhteydessä tutkitaan maankäytön edellyttämät uudet liikennejärjestelyt Rautatiekadulle ja Viherlehdonkadulle.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Työssä tutkitaan Matkakeskuksen alueen järjestelyt. Varataan Matkakeskuksen alueelta paikka taksien taukutilalle ja kioskille. Lisäksi varaudutaan huoltotieyhteyteen Kauppasatamaan.

## 4.5 KAAVAN RAKENNE



Kuva: Kaavaluonnos 21.6.2017.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu liikerakentamista, huoltoasema- ja matkakeskustoimintoja. Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 4140 k-m<sup>2</sup>.

### 4.5.1 Aluevaraukset

#### Liikerakennusten korttelialueet

Nykyinen päivittäistavarakauppa ja sen laajennus on osoitettu kaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kaupan nykyinen, rakennuksen itäpuolella sijaitseva, pysäköintialue (p) säilyy, lisäksi on osoitettu uusi pysäköintialue (p) laajennuksen länsipuolelle nykyisen huoltoaseman paikalle sekä ajoyhteys korttelin tontille numero 5. Päivittäistavarakaupalle on

varattu rakennusoikeutta 3600 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 30 k-m<sup>2</sup>.

### **Viheralueet**

Rautatienkadun ja rautatien väliin jäävä vihervyöhyke on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueelle on osoitettu huoltoajoyhteysvaraus Kauppasatamaan (ajo).

### **Huoltoasemarakennusten korttelialueet**

Rautatienkadun ja rautatien väliin on osoitettu uusi huoltoasemarakennusten korttelialue. Korttelialueelle sijoittuu uusi polttoaineen jakelupiste sekä autopesula. Huoltoasematoiminnoille on varattu rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup> autonpesuhallille ja 150 k-m<sup>2</sup> polttoaineenjakele palvelevalle katokselle, yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>.

### **Henkilöliikenneterminaalin korttelialueet**

Matkakeskuksen alue on osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA). Korttelialueelle sijoittuu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokas asemarakennus (sr). Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja. Uutta rakennusoikeutta on varattu kioskille sekä taksien taukotilalle, yhteensä 140 k-m<sup>2</sup>.

### **Katualueet**

Nykyinen Sigfrid Aroniuksen katu muuttuu suunnittelualueella korttelialueeksi, muuten katuverkon rakenne säilyy nykyisellään. Rautatienkadun katualueen mitoituksessa on varauduttu uuteen kiertoliittymään, josta on uudet ajoliittymät kaupan pysäköintialueelle ja polttoaineen jakelupisteelle. Katumitoituksessa on varauduttu uusiin Rautatienkadun molemmin puolin kulkeviin kävely- ja pyöräväyliin.

#### **4.5.2 Mitoitus**

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: 1 ap / 30 k-m<sup>2</sup>.

<i>Korttelialue</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
Liikerakennusten korttelialue (KL)	3600
Huoltoasemarakennusten korttelialue (LH)	300
Henkilöliiketerminaalin korttelialue (LHA)	140
<b>yht.</b>	<b>4040 k-m<sup>2</sup></b>

## 4.6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Asemakaavaluonnos on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Kaavaluonnos eheyttää Raaseporin yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa sitä palveluiden alueena. Päivittäistavara- ja erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen tarjonnan monipuolisuus on yksi merkittävimmistä keskustojen kaupalliseen vetovoimaan ja elävyyteen vaikuttavista tekijöistä.

#### **Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaavatyön yhteydessä laaditun kaupallisen selvityksen (Ramboll, 2017) perusteella Tammisaaren ostovoiman kasvun tuoma liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on 1300 k-m<sup>2</sup>, mikä kattaa kaavaluonnoksen mahdollistaman 500–700 k-m<sup>2</sup> suuruisen laajennuksen. Laajennettu myymälä merkitsee päivittäistavara- ja erikoiskaupan tarjonnan lisääntymistä ja monipuolistumista, samalla edistäen myönteisten kilpailuvaikutusten syntymistä Tammisaarella. Laajennetulla myymälällä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tammisaaren nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiin.

Nykyisen huoltoaseman siirtyminen Rautatienkadun pohjoispuolelle ei vaikuta polttoaineenmyyntiin myyntipisteen säilyessä edelleen Tammisaaren keskustassa, myös autonpesutoiminta jatkuu. Nykyinen huoltoaseman kahvilatoiminta ja pienimuotoinen elintarvikemyynti loppuu, mutta sen ei voida katsoa merkittävästi vaikuttavan Tammisaaren keskustan palvelutarjontaan.

Matkakeskuskorttelissa voi jatkossakin toimia kioskimyymälä.

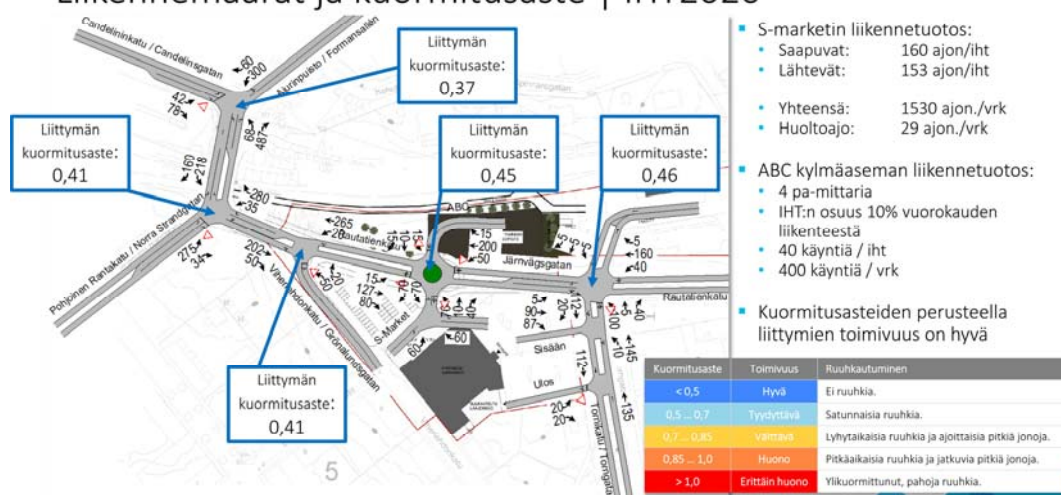
#### **Liikenne**

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueella sijaitseva osa Sigfrid Aroniuksen kadusta muuttuu korttelialueeksi (välillä Viherlehdonkatu – Rautatienkatu). Katuverkon toiminnallisuuden muutoksella ei ole vaikutusta. Rautatienkadulle on osoitettu uusi kiertoliittymä, josta on uusi kaksisuuntainen ajoyhteys kaupan pysäköintialueelle sekä polttoaineenjakeleupisteelle. Suunnitelmassa esitetty Rautatienkadun ja Viherlehdonkadun risteysalueen selkeyttäminen parantaa liikenneturvallisuutta. Lisäksi Rautatienkadulle on varattu kävely- ja pyöräliikenteen väylät molemmin puolin katua, mikä yhdessä kiertoliittymän kanssa parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta.

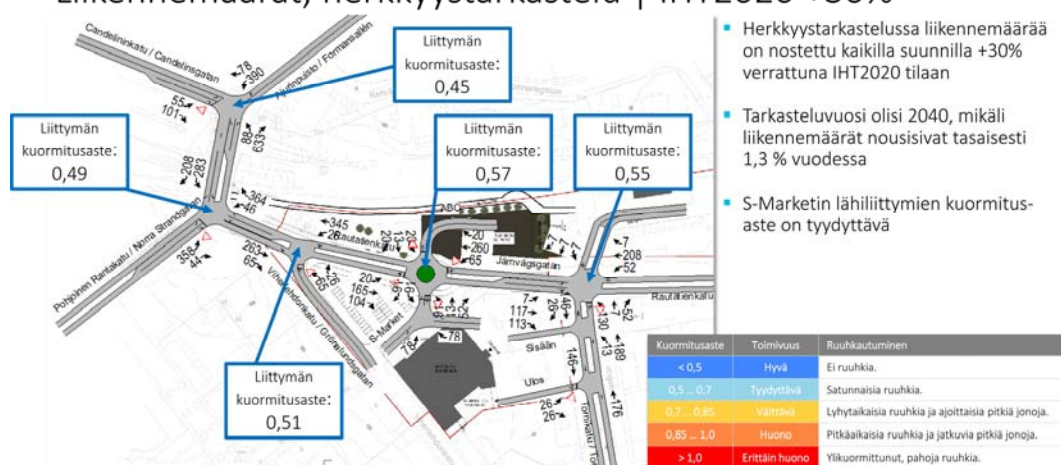
Kaavaluonnoksen yhteydessä laaditussa liikenteen toimivuustarkastelun (Sito, 2017) perusteella päivittäistavara- ja erikoiskaupan laajennuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia Rautatienkadun toimivuuteen, mikäli uuden liittymän liittymätyyppinä on kiertoliittymä. Kaupan tontin sisällä lyhytaikainen jonoutuminen on mahdollista, mutta jonot kuitenkin purkautuvat nopeasti ajoneuvokohtaisen viivytyksen pysyessä maltillisena. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin sisäisen liikenteen toimivuuteen.

Toimivuustarkastelun perusteella vuonna 2020 illan huipputuntina esiintyy Candelininkadulla ja Pohjoisella Rantakadulla maltillista viivytystä ja jonoutumista. Herkkyystarkastelun perusteella liittymien toimivuus heikkenee entisestään liikennemäärien kasvaessa. Kaupan kasvanut liikennetuotos vaikuttaa omalta osaltaan heikentävästi väistämismittaisiin tulosuuntiin. Kun liittymien toiminta nykyjärjestelyillä heikkenee, on vaihtoehtona parantaa toimivuutta muuttamalla liittymät kierto- tai valo-ohjatuiksi liittymiksi, millä saadaan parannettua sivusuuntien palvelutasoa.

## Liikennemäärät ja kuormitusaste | IHT2020



## Liikennemäärät, herkkyystarkastelu | IHT2020 +30%



Kuvat: Suunnittelualan liikennemäärät ja kuormitusaste iltahuipputuntina 2020 (ylempi kuva) sekä herkkyystarkastelu IHT2020+30 % (alempi kuva). (Sito Oy, 2017).

## Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kaavaluonnos ei tuo merkittäviä kaupunkikuvallisia muutoksia. Nykyisen huoltoasemarakennuksen purkaminen ja kaupan laajentaminen selkeyttävät ja eheyttävät keskusta-alueen pohjoisreunan kaupunkikuvallista ilmettä.

Merkittävin kaupunki- ja kulttuuriympäristöön vaikuttava muutos on uuden polttoaineenjakepisteen sijoittaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteyteen suojaviheralueelle. Rakentaminen on kuitenkin vähäistä ja esitetty toiminta voimassaolevan asemakaavan hengen mukaista

(käyttötarkoitus liikennealue). Keskeiset näkymälinjat säilyvät avoimina. Nykyinen suojaviheralue pienenee jonkin verran ja joitakin puita joudutaan kaatamaan. Alueelle esitetään istuttavaksi uusia puita ja välittömästi matkakeskuksen alueeseen liittyvät puut pyritään säästämään.

Matkakeskuksen alueella sijaitseva asemarakennus on esitetty suojeltavaksi (sr). Myös rakennusperintökohteeksi luokitellun liiterirakennuksen tilalle esitetään uutta taksien taukotilarakennusta, sillä suunnittelun yhteydessä on todettu sijainnin olevan taksien toiminnan näkökulmasta taukotilalle ainoa mahdollinen..

### **Tekninen huolto**

Asemakaava-alueen rakentaminen aiheuttaa nykyisen kunnallistekniikan uusimista ja uuden kunnallistekniikan rakentamista, mm. Sigfrid Aroniuksen kadun alla sijaitseva kunnallistekniikka joudutaan siirtämään laajennuksen alta pois.

#### **4.6.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, suunnittelualueella ei nykyisin ole luonnontilaista ympäristöä. Huoltoaseman korttelialueen osalta huolehditaan, ettei toiminnasta aiheudu maaperälle haittaa.

Kaava-alue sijaitsee osin Björknäsin pohjavesialueella. Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta maankäyttöä matkakeskusalueen taksien taukotila- ja kioskirakennusta lukuun ottamatta. Polttoaineen jakelupiste ja autonpesuhalli sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle.

#### **4.6.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin**

Päivittäistavarakaupan laajennus ja toiminnan kehittäminen lisäävät ja monipuolistavat kaupallista tarjontaa alueella.

Rautatienkadun ja Viherlehdonkadun uudet ajojärjestelyt sekä Rautatienkadun uudet kävely- ja pyöräliikenteen väylät parantavat kadun liikenneturvallisuutta.

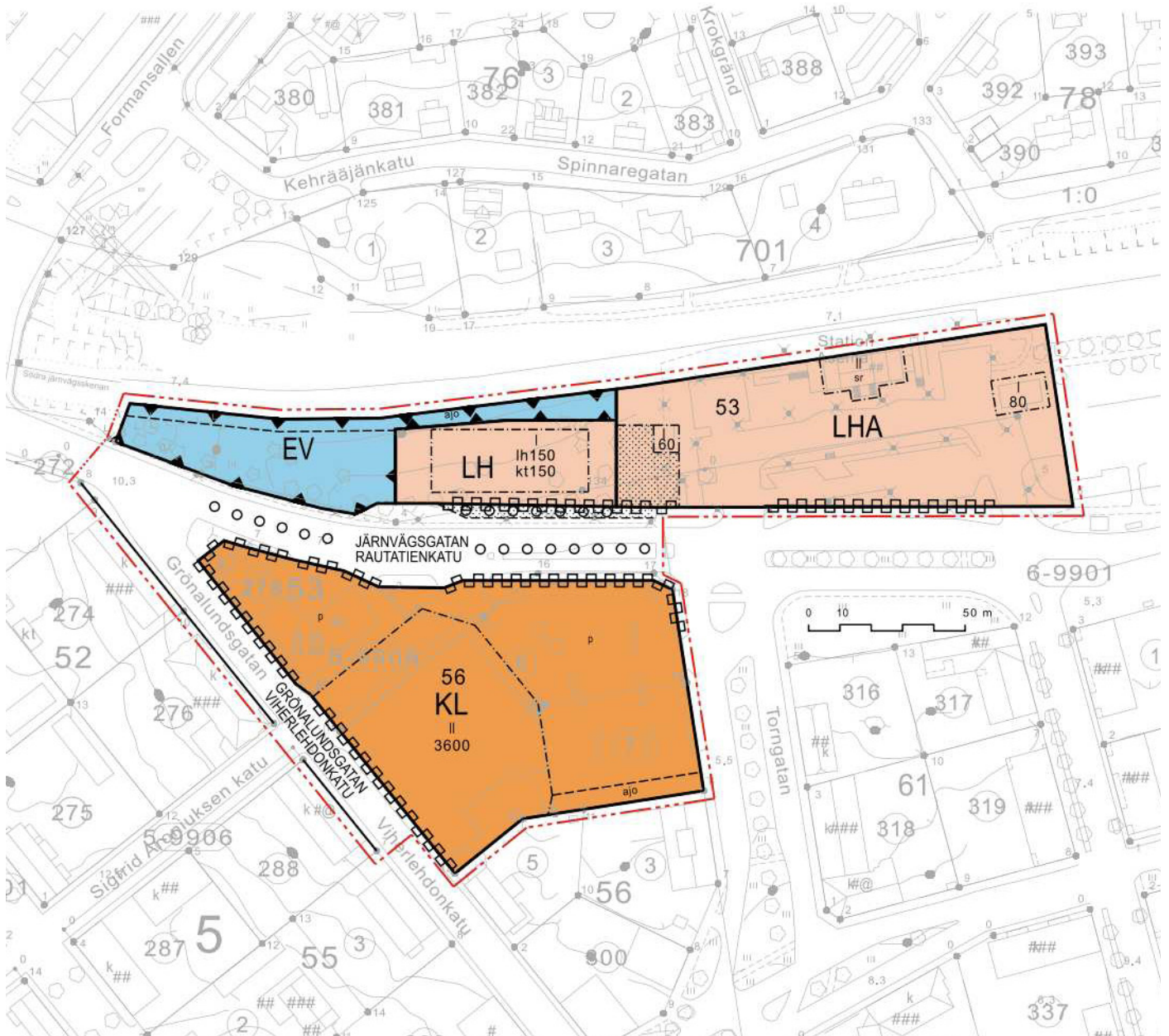
### **4.7 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen toteutus on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Alustavana tavoitteena on kaavan hyväksyminen vuonna 2017, jolloin kaavan toteutus voitaisiin aloittaa vuonna 2018.











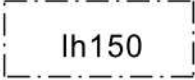
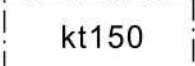


RASEBORG STAD

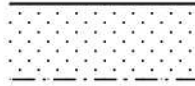
**JÄRNVÄGSGATAN -  
RESECENTRUM**ÄNDRING AV DETALJPLAN  
UTKAST 21.6.2017Detaljplaneändring gäller detaljplaner 35-8,  
170-29 ja 724-71.I detaljplanen bildas kvarteren 53 och 56  
samt gatu- och skyddsgrönområdena.

RAASEPORIN KAUPUNKI

**RAUTATIENKATU -  
MATKAKESKUS**ASEMAKAAVAN MUUTOS  
LUONNOS 21.6.2017Asemakaavan muutos koskee asemakaavoja  
35-8, 170-29 ja 724-71.Asemakaavan muutoksella muodostuvat  
korttelit 53 ja 56 sekä katu- ja  
suojaviheralueet.

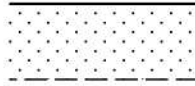
Kvartersområde för affärsbyggnader.		Liikerakennusten korttelialue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Kvartersområde för servicestationsbyggnaden.		Huoltoasemarakennusten korttelialue.
Kvartersområde för terminalen för personaltrafik.		Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
Streck 3 m ytterom planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Gräns för kvarter, del av kvarter och område.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	<b>56</b>	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annan offentlig plats.	JÄRVÄGSG	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt som antalet kvadratmeter våningsyta.	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantal på byggnader, byggnad eller del av del.		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta, där biltvätthall får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.
Byggnadsyta, där ett takförsett distributionsställe för bränsle får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevan katoksen.

Del av område som ska planteras.



Istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som planteras.



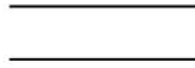
Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Rad av träd som ska bevaras/planteras.



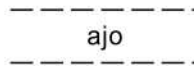
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



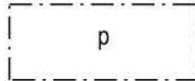
Katu.

Riktgivande körförbindelse.



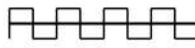
Ohjeellinen ajoyhteys.

Parkeringsplats.



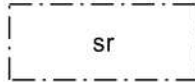
Pysäköimispaikka.

Del av gräns till gatuområde, där ingen fordonsanslutning får ordnas.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller viktig för att bevara stadsbilden. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- eller ombyggnadsarbetena ska vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller för stadsbilden värdefulla karaktär bevaras.



Arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas fasadbehandling ska vara högklassigt enligt stadsbilden och arkitektoniskt sett. Byggnadernas fasader ska kvartersvis göras enligt ett enhetligt byggnadssätt. Fasadmaterialet ska bilda ett enhetligt intryck.

Byggnadernas uteroklam- och utebelysningsplaner ska göras upp i samband med byggnadslovet, så att de är element som förstärker arkitekturen.

På kvartersområdet är utomhuslagring förbjudet.

### Kvartersområde KL

- Byggnadernas fasader och yttertak ska struktureras så de lämpar sig för omgivningen. Mot gatan får inte en fasad utan fönster byggas. Fasaderna ska vara ljusa till sin färg.
- Utöver det som anges i byggnadsrätten på plankartan får det byggas rum med ventilationsmaskiner och tekniska utrymmen som placeras i våningarna, dock högst 500 k-m<sup>2</sup>.
- Parkeringsområden ska struktureras med träd- och buskplanteringar.
- Byggnadens service- och lastgård samt utrymmen för avfallshantering skall förses med tak och skydd för insyn. Buller som uppstår och lukt som sprids från dessa till omgivningen måste hindras med konstruktioner och andra nödvändiga åtgärder.
- Bilplatser måste byggas minst 1 bilplats/30 k-m<sup>2</sup>.

### Kvartersområde LH

- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.
- På den del av kvartersområdet, som gränsar till Järnvägsgatan, får en reklampylon placeras.

### Kvartersområde LHA

- På området får placeras affärs- och serviceutrymmen samt taxistationens social- och serviceutrymmen.
- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.
- Via kvartersområdet får en körförbindelse ordnas till den körförbindelse som anvisats på EV-området.

### EV-område

- Skyddsgrönområdet ska skötas som en park.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa ehä ja yhtenäinen vaikutelma.

Rakennusten ulkomainos- ja ulkovalaistus suunnitelmat on laadittava rakennusluvan yhteydessä arkkitehtuuria vahvistavana aiheena.

Korttelialueilla on ulkovalaistointi kielletty.

### KL-korttelialue

- Rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa on jäseneltävä ympäristöönsä soveltuviksi. Katua vasten ei saa rakentaa ikkunatonta julkisivua. Julkisivujen tulee olla väriltään vaaleat.
- Kerroksiin sijoitettavia ilmastointikonehuoneita ja teknisiä tiloja saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>.
- Pysäköintialueet on jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin.
- Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on katettava ja näkösuojattava, sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1/30 k-m<sup>2</sup>.

### LH-korttelialue

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puustomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen Rautatienkatuun rajautuvalle osalle saa sijoittaa mainospylonin.

### LHA-korttelialue

- Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puustomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden EV-alueelle osoitetulle ajoyhteydelle.

### EV-alue

- Suojaviheraluetta tulee hoitaa puustomaisesti.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

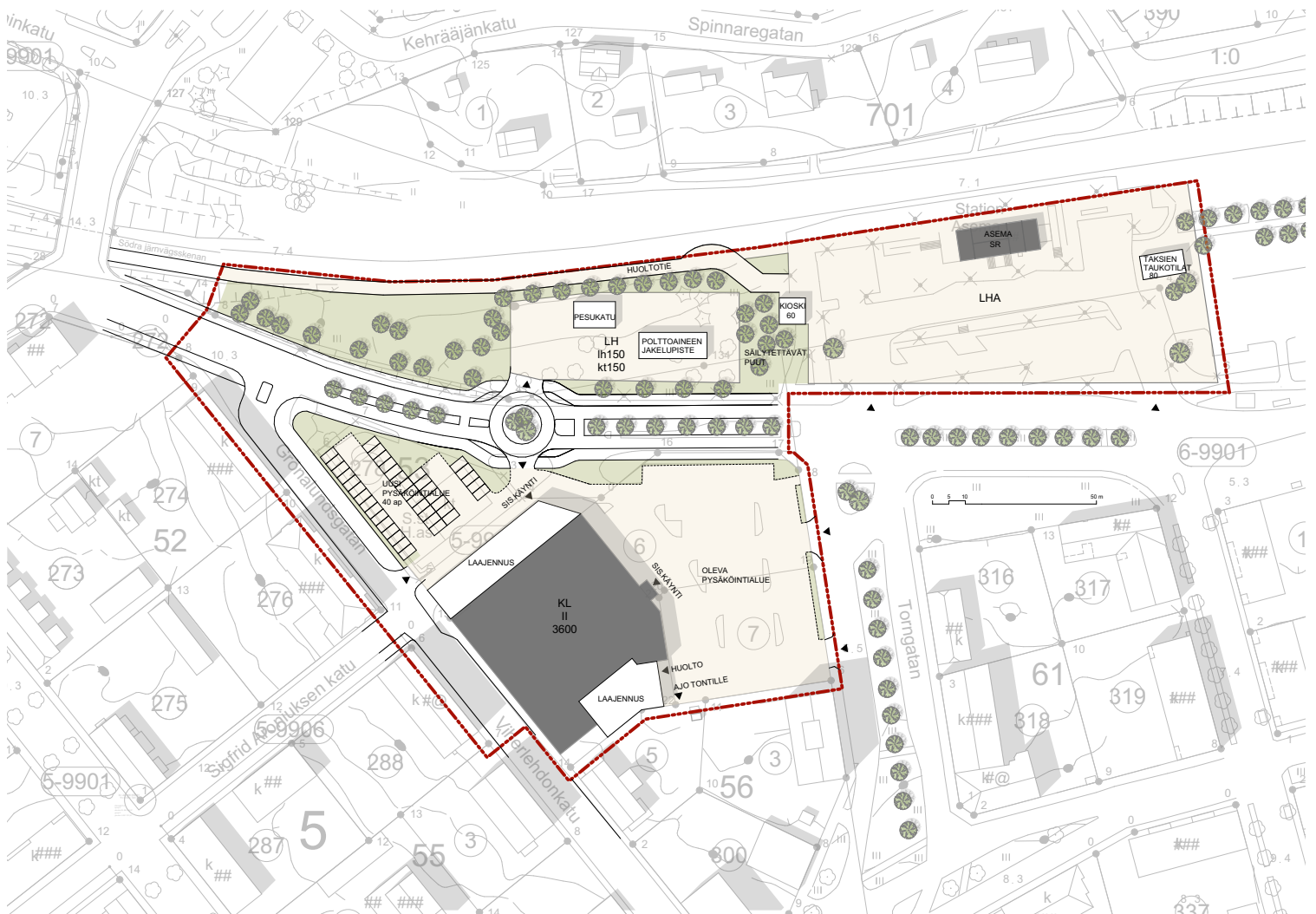
Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut \_\_.\_\_.20\_\_, § \_\_ i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_.\_\_.20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:  
Viran puolesta:

stadssekreterare  
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		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	18-17	21.6.2017
 <b>RASEBORG RAASEPORI</b>	<b>PLANENS NAMN JÄRNVÄGSGATAN - RESECENTRUM KAAVAN NIMI RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS</b>	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	21.6.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		18-17



Raseborg stad / Raaseporin kaupunki

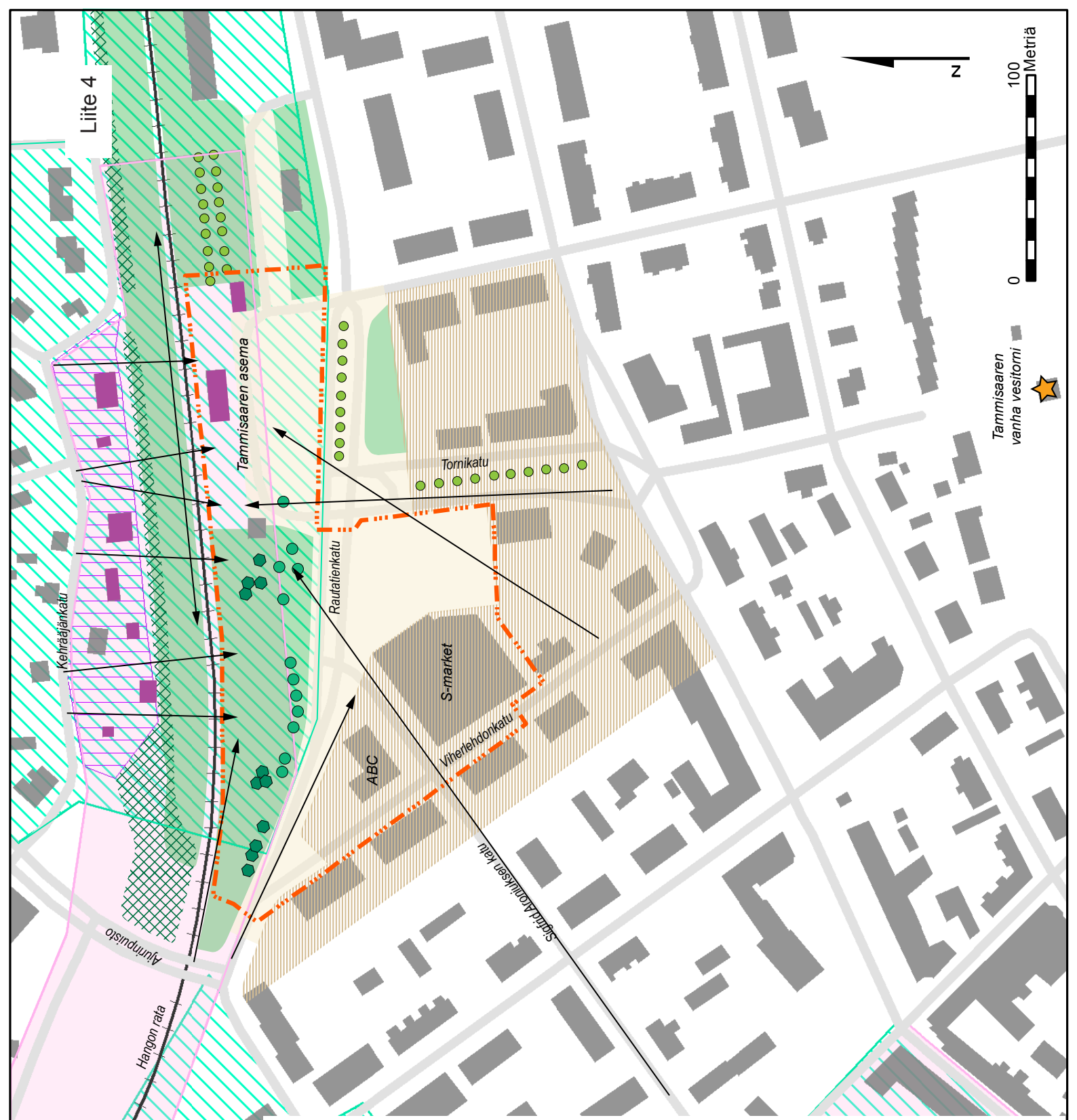
**JÄRNVÄGGATAN-RESECENTRUM  
RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS**

Ändring av detaljplan / Asemakaavan muutos





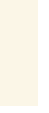









Utkast / Luonnos 21.6.2017

Arkkititoimisto Jukka Turtiainen Oy





**Maisema-analyysi**

-  Aluerajaus
-  Valkokunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009)
-  Valkokunnallisesti rakennussuojelualue / rakennussuojelukohde
-  Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
-  Rakennettu alue  
- maisema pääasiassa avointa
-  Rakennettu alue  
- maisema pääasiassa puoliavointa
-  Viheralue / suojaviheralue  
- maisema pääasiassa avointa
-  Umpeen kasvava / pusikoitunut viheralueen osa
-  Tärkeä yksittäinen havu-/lehtipuu
-  Tärkeä puuriivi
-  Tärkeä näkymä
-  Maamerkki / hierarkkinen piste
-  Rakennus
-  Katu
-  Rautatie