

TAMMISAAREN KAUPUNKI  
SENAATTI-KIINTEISTÖT  
KRUUNUASUNNOT OY  
HUS

Dragsvik- Tammiharju  
PUITESUUNNITELMA  
LOPPURAPORTTI  
Maaliskuu 2009



# SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....	2
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Suunnittelualan sijainti .....	3
2 LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1 Alueen nykytilan yleiskuvaus.....	4
2.1.1 Kallio- ja maaperä, maastonmuodot .....	5
2.1.2 Vesistöt ja pohjavesialueet .....	5
2.1.3 Kasvillisuus ja eläimistö .....	7
2.1.4 Arvokkaat luontokohteet .....	7
2.2 Rakennettu ympäristö.....	8
2.2.1 Yhdyskuntarakenne ja liikenne .....	8
2.2.2 Tekninen huolto .....	9
2.2.3 Palvelut .....	9
2.2.4 Virkistys.....	9
2.2.5 Rakennuskanta .....	9
2.2.6 Rakennettu kulttuuriympäristö .....	9
2.2.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	10
2.3 Maanomistus.....	10
2.4 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
2.4.2 Maakuntakaava.....	11
2.4.3 Yleiskaava.....	12
2.4.4 Asemakaava .....	12
2.4.5 Rakennusjärjestys.....	13
2.4.6 Tontti- ja kiinteistörekisteri .....	13
2.4.7 Pohjakartat.....	13
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja kaavaa koskevat päätökset .....	13
3.2 Osalliset.....	13
3.3 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt.....	14
3.4 Suunnittelun tavoitteet.....	14
3.5 Vaihtoehtotarkastelut.....	14
4 PUITESUUNNITELMAN LYHYT KUVAUS .....	15
LIITTEET:	
- Liite 1: PIMA-raportti	
- Liite 2: Rakennushistoriallinen selvitys	
- Liite 3: Maisemaselvitys	
- Liite 4: Luontoselvitys	
- Liite 5: Pohjavesiselvitys	
- Liite 6: Muinaismuistoinventointi	

## JOHDANTO

Dragsvik – Tammiharjun alue sijaitsee noin 3 km Tammisaaren keskustasta itään, Hangontien eteläpuolella. Suunnittelualue muodostuu Tammiharjun sairaalan alueesta (HUS), Dragsvikin Uudenmaan Prikaatin varuskunta-alueesta sekä varuskunnan ja Hangontien väliin jäävästä maa-alueesta (Senaatti-kiinteistöt) ja varuskunta-alueen eteläpuoleisesta rantavyöhykkeen asuinalueesta (Kruunuasunnot Oy). Tammisaaren kaupungin edustaja, kaupunginarkkitehti Yrjö Sahlstedt on toiminut ohjausryhmän puheenjohtajana. Vuoden 2009 alusta puheenjohtajana on toiminut Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen.

Venäläiskauden lopussa rakennettu varuskunta-alue on hyvin alkuperäisessä asuunsa säilynyt miljöökokonaisuus, joka muodostaa perustan koko suunnittelualueen melko yhtenäiselle ja omaleimaiselle ilmeelle ja mittakaavalle. Lisärakentamisella on pyritty täydentämään vanhaa rakennetta ottamalla lähtökohdaksi vuoden 1913 ruutu- asemakaava vuodelta 1913.

Puitesuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen tavoitteena on ollut löytää ratkaisut alueen maankäytölle ja lisärakentamiselle nykyisten toimintojen jatkuessa alueella mahdollisesti vielä hyvinkin pitkään. Maankäytön ratkaisut on pyritty siitä syystä tekemään joustaviksi.

Kaavatyön pohjaksi tutkittiin alueen ja rakennusten käyttötarkoitus ja kehittämispotentiaali sekä uudisrakentamismahdollisuudet.

Uuden käyttötarkoituksen suunnitteluun vaikuttavat mm. seuraavat tekijät:

- alueen kiinteistöjen markkinatilanne ja hintataso
- rakennusten suojelu
- rakennusten muuntojoustavuus
- lisärakentamismahdollisuus
- käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämät rakenteelliset muutokset
- käyttötarkoituksen muutoksen vaikutukset alueen pysäköintitarpeeseen

Selvityksen perusteella alueesta on laadittu puitesuunnitelma. Suunnitelman sisällöllisen ratkaisun kehittämiseksi ja tilojen kysynnän kartoittamiseksi on oltu yhteydessä maanomistajiin ja eri sidosryhmiin.

Alueelle on tehty perusselvitykset (luonto, maisema, pilaantuneet maat, maaperä ja pohjavesi, arkeologiset kohteet, kunnallistekniikka ja liikenne) asemakaavatyön pohjaksi.

Lisäksi alueesta on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys. Pääpaino rakennushistoriaselvityksessä on ollut alueen kehityksen yleiskuvauksessa (alueen rakentuminen ja käyttöhistoria). Rakennuskohtaisesti on selvitetty rakennusten nykytilanne sekä pääpiirteinen käyttö ja muutostyöt. Työ on tehty tiiviissä yhteistyössä Museoviraston ja maakuntamuseon edustajien kanssa.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

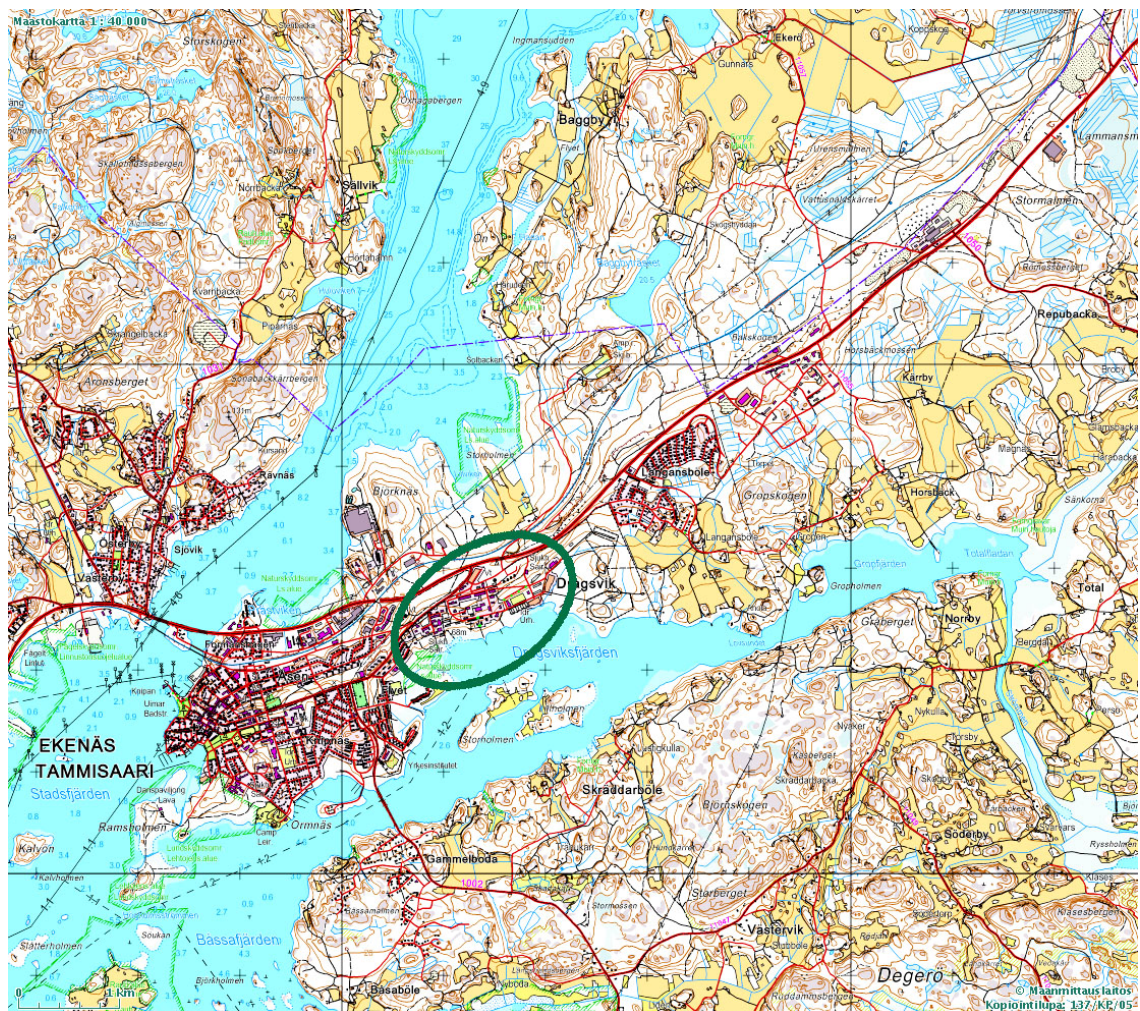
### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raaseporin kaupunki

Alueen nimi: Dragsvik – Tammiharju

### 1.2 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa, noin kolme kilometriä Tammisaaren keskustasta itään. Suunnittelualue muodostuu Hangontien ja rannan väliin jäävästä alueesta, johon kuuluvat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) alue, Kruunuuasunnot Oy:n omistama rantavyöhykkeen asuintaloalue sekä Senaatti-kiinteistöjen hallinnoima Uudenmaan Prikaatin Dragsvikin varuskunta-alue.



Kuva 1: Alueen sijainti ja suhde ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen nykytilan yleiskuvaus

Suunnittelualue voidaan jakaa neljään tarkastelukokonaisuuteen, joista jokaista on ollut mahdollista tutkia omana kokonaisuutenaan. Lopputuloksena on kuitenkin pyritty koko alueella melko yhtenäiseen kaupunkirakenteeseen.

Alue 1 koostuu HUS kuntayhtymän käytössä olevasta sairaalarakennuksesta sekä siihen liittyvistä toiminnoista.

Alue 2 on vanhaa kasarmialuetta, joka on osin Senaatti-kiinteistöjen ja osin Kruunu-asunnot Oy:n hallinnassa. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen ranta on merkitty lähivirkistysalueeksi.

Alueella 3 sijaitsee varuskunnan entinen sairaala, joka on nykyään tyhjillään. Lisäksi alueella on rinteinen mäntykangasmetsä.

Alueella 4 on varusmiesten parkkipaikka. Lähellä Karjaantietä on lisäksi puutarhamyymälä (ainoastaan tuotteiden myyntiä) sekä hautamuistomerkki. Muuten alue on rakentamatonta metsää. Alue kapenee idässä joutomaakaistaleeksi, joka sijaitsee Karjaantien ja Langansbölentien välissä.



Kuva 2: Aluerajaukset (Lähde: Erat Oy)



Kuva 3: Sairaalan päärakennus



Kuva 4: Sairaalan laajennusosa



Kuva 5: Alueen asuinrakennuksia



Kuva 6: Varuskunnan entinen sairaala

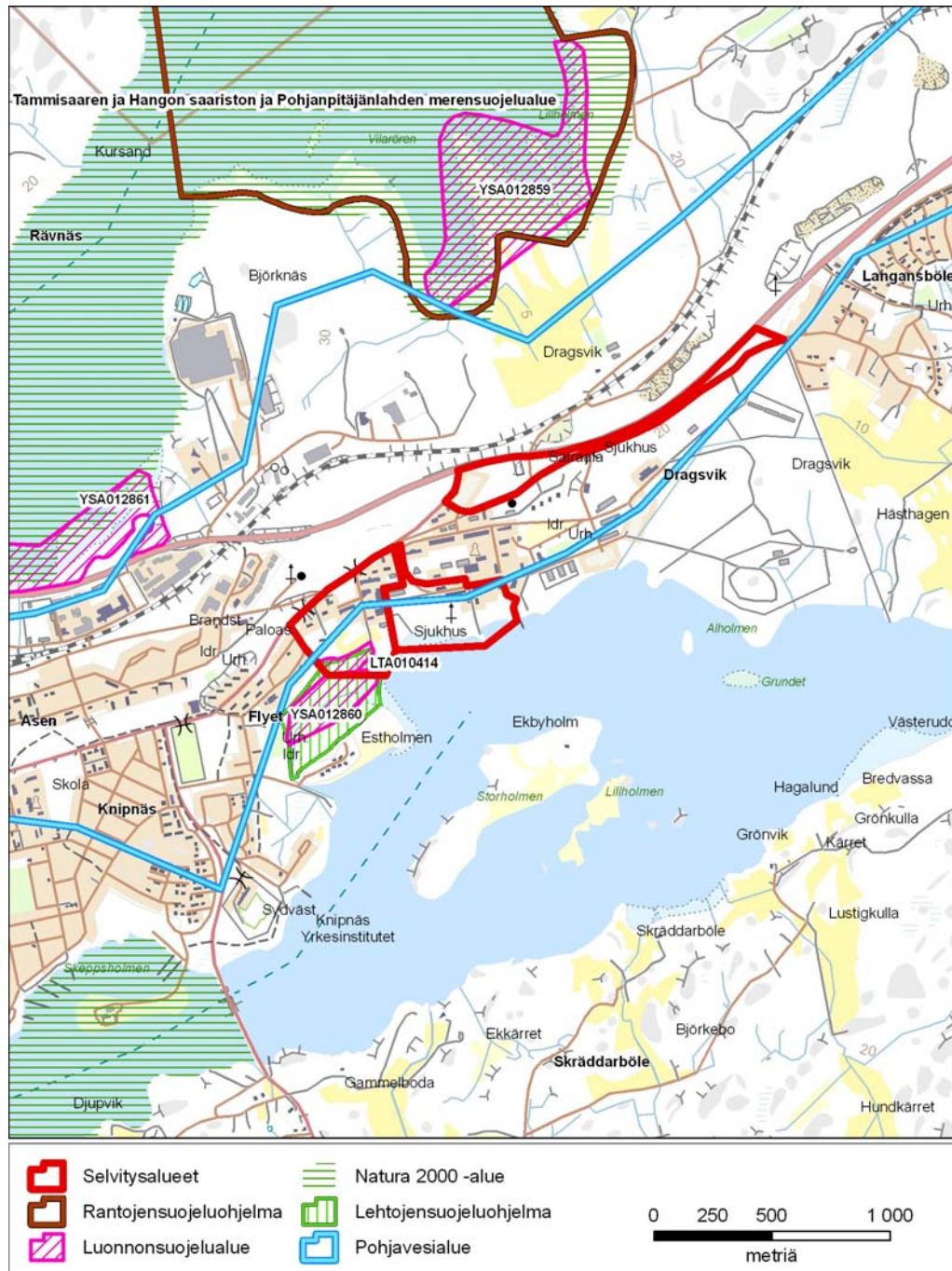
### 2.1.1 Kallio- ja maaperä, maastonmuodot

Alue on osa I Salpausselän harjualueen rinnettä, joka viettää loivasti etelään. Dragsvikin sairaalan alueella hiekkaa esiintyy jopa 40 metrin paksuudelta noin viiden metrin paksuisen sorakerroksen päällä. Pääselänteen pohjoispuolella maaperä on vaihtelevampaa ja alueella esiintyy erityisesti moreenia sekä liejusavea. Eteläpuolella maaperän muodostavat lähinnä hienorakeiset maalajit kuten hieta, hieno hieta ja liejusavi.

Varuskunta-alueella on mahdollisesti käytetty täyttömaata tai purettujen rakennusten osia. Kohdekäyntihavaintojen perusteella etenkin pinnoittamattomien katujen ja alueen länsiosan varistorakennuksien alueella on tiiltä maassa. Sairaala-alueen maaperätutkimuksissa öljyvudon yhteydessä havaittiin maaperän olevan hiekkaa noin 0,2-2,0 m syvyydeltä aina 22 metriin saakka. GTK:lta saadun tiedon mukaan (karttalehti 2014) alue koostuu pääosin hiekasta ja harjun reunamuodostumista. Ranta-alue on liejua.

### 2.1.2 Vesistöt ja pohjavesialueet

Björknäsin pohjavesialue on osa I Salpausselkää ja ulottuu Tammisaaren keskustasta noin 5 km koilliseen. Pohjavesimuodostuma on tyypiltään purkava reunamuodostuma, joka rajoittuu pohjois-, lounais- ja luoteisosistaan kallioselänteisiin. Pääselänteen aines on varsinkin luoteisrinteen puolelta hyvin vettä johtavaa ja soravaltaista. Pääselänteen ulkopuolella kerrospaksuudet ovat ohuempia kuin itse pääselänteessä ja pohjavesi on lähellä maanpintaa. Pohjavesialueella on kaksi vedenottamoita: Björknäs ja Tammetti.



Kuva 7: Pohjavesialueet

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tekemien pohjavesihavaintojen perusteella harjun alueella (asemakaavamuutosalueiden ja Karjaantien pohjoispuolella) pohjaveden syvyys vaihtelee välillä 5,3–7,4 m (Herttatietokanta, mittauspisteet 1201T ja 1301T vuosina 2004–2005). Sairaala-alueen maaperätutkimuksissa pohjaveden havaittiin olevan noin 8 metrin syvyydellä.

Dragsvik-Tammiharjun kaava-alueen pohjavesiolosuhteista on tietoa suhteellisen vähän. Lähes kaikki Björknäsän pohjavesialueella olevat havaintoputket sijaitsevat melko kaukana kaava-alueesta eivätkä näin ollen anna tarkkaa tietoa juuri suunnittelualueen pohjavesiolosuhteista. Lisäksi aiemmat tutkimukset keskittyivät lähinnä Karjaantien pohjoispuolelle. Paikallisten pohjavesiolosuhteiden tunteminen kaava-alueella on ehdottoman tärkeää, kun arvioidaan erilaisten toimintojen soveltumista

suunnittelualueelle ja toimintojen mahdollisia vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin ja alueen pohjaveden käyttöön.

Pohjavesiolosuhteiden tarkentamiseksi kaava-alueella ehdotetaan, että alueelle asennetaan kolme uutta kallioon saakka ulottuvaa pohjaveden havaintoputkea. Suunniteltujen putkien sijainti on merkitty Pohjavesiraportin liitekarttaan 1. Havaintoputkien avulla on mahdollista paitsi kerätä tietoa pohjaveden pinnan tasoista myös saada lisätietoa alueen maaperästä ja kallionpinnan tasosta. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien vanhojen havaintoputkien 98sk2, 98sk3, 98sk5, 1201T, 1301T, 1401T ja D-piste pohjaveden pinnan korkeudet on syytä mitata samanaikaisesti asennettavien putkien kanssa.

### 2.1.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Gropfjärd-Dragsvik –luontotyyppiselvitys (Faunatica 2004) on sisältänyt tämän selvityksen alueesta ranta-alueet sairaala-alueeseen asti sekä pohjoiset osa-alueet 3 ja 4. Osa-alueet 1 ja 2 eivät ranta-alueita lukuun ottamatta sisältyneet Faunatican selvitykseen. Faunatica Oy:n selvityksessä ei ole osoitettu suojeltavia luontotyyppisiä tämän selvityksen käsittämältä alueelta. Selvitysalueesta itään on osoitettu muutamia tervaleppäkorpia sekä rantaniittyjä, joiden edustavuus on kohtalainen (osassa heikentynyt).

Selvitykset on tehty ns. kertaselvityksinä, jolloin alueella esiintyvistä lajeista ei saada täydellistä tietoa. Kasvillisuuden ja eläinlajien osalta tällaisella yhteen kesään ajoittuvalla inventoinnilla saadaan kuitenkin kokonaisuutena kattava kuva alueen luonnonpiirteistä, jonka perusteella voidaan arvioida alueen merkitystä eliöille. Näin ollen selvitys täyttää kaavoitukseen liittyvät vaatimukset alueen luonnon olosuhteiden tuntemisesta.

Pääosa selvitysalueesta on rakennettua ympäristöä, jota luonnehtivat rakennettujen alueiden ohella puistot ja hoidetut nurmialueet. Alueelta ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä eikä luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä tai luontotyyppisiä. Selvitysalueen länsireuna rajautuu luonnonsuojelualueeseen.

Merkittävimmät luontoarvot rajautuvat selvitysalueen rantoihin; Sairaala-alueen rantaosat ovat osittain suojelualuetta (tervaleppäkorpea). Vastaavan kaltaista, vanhojen tervaleppien luonnehtimaa, kosteapohjaista ympäristöä on selvitysalueen itäosan rannassa, joskin selvästi pienialaisemmaksi pirstoutuneena ympäristönä. Kyseisellä alueella esiintyy myös runsaasti isokokoisia jalavia, joskin jalavaesiintymän ympäristö on luonteeltaan muuttunutta mahdollisten täyttöjen vaikutuksesta.

Keskiosassa selvitysalueen rantaviivaa on laajahko ruovikkoalue, jossa on pieni-alaisia vesilampareita. Kyseisellä alueella on paikallista merkitystä linnustollisesti. Muita alueella esiintyviä luontoarvoja edustavat varuskunta-alueena niittymäiset ympäristöt, joilla esiintyy ns. arkeofyytilajistoa sekä ranta-alueen laiteilla kasvavat vanhat yksittäiset jalopuut. Pohjoisilla osa-alueilla ei esiinny erityisiä suojelullisia arvoja eikä niiden maankäytössä ole erityisemmin tarvetta huomioida luonnonympäristöä. (Luontoselvitys, ks. Liite 4.)

### 2.1.4 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueeseen sisältyy osa Flyetin Tervaleppäkorpi –nimisestä yksityismaiden suojelualueesta (YSA 012860) sekä samannimisestä luonnonsuojelulain luontotyyppi-



pirajauksesta (LTA 010414). Kyseinen aluekokonaisuus sisältyy valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan, jonka kohderajauksesta osa on toteuttamatta.

Muut lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli 600 m etäisyydellä harjualueen toisella puolella.

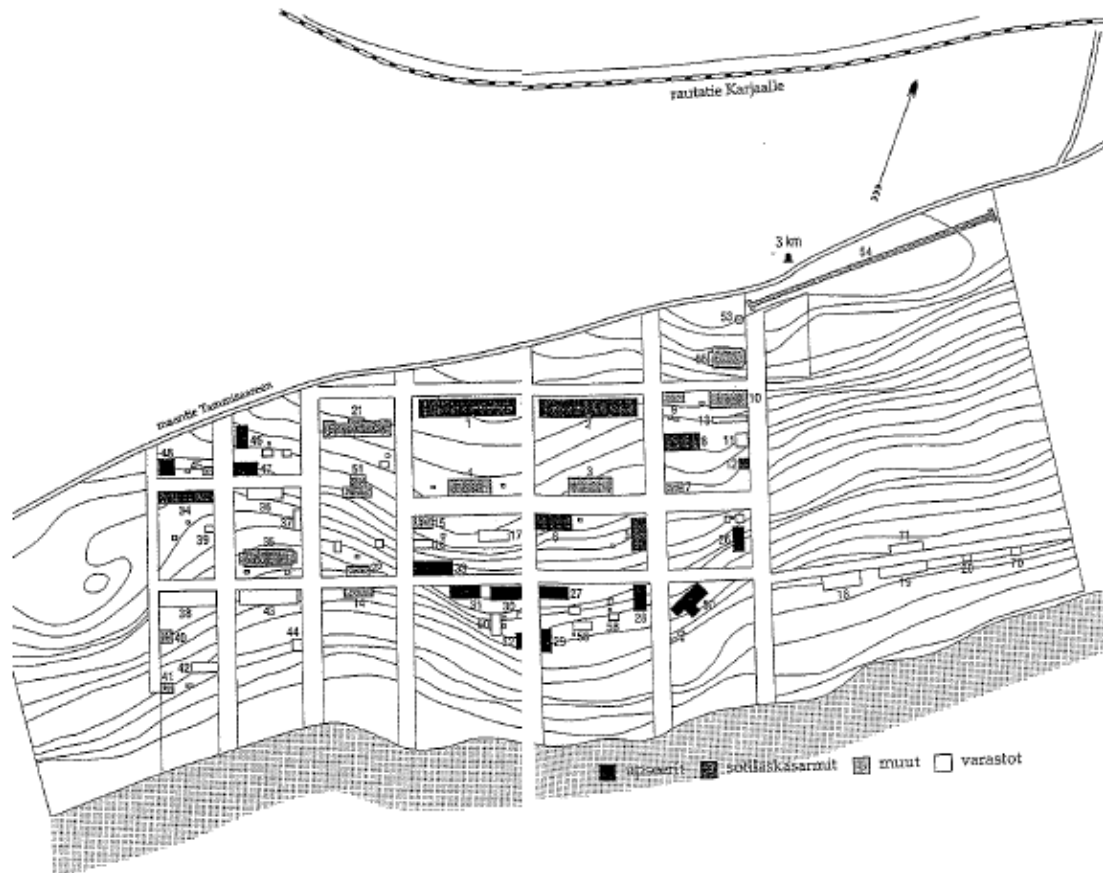
Lähin Natura 2000 –alue (Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, FI0100005) sijaitsee lähimmillään noin 650 m etäisyydellä harjualueen pohjoispuolella. Dragsviksfjärdenin puolella Natura 2000 –alue sijaitsee noin 1,6 km etäisyydellä hankealueesta. Natura 2000 –alueen suojeluperusteena on sekä luontodirektiivi (SCI-alue) että lintudirektiivi (SPA-alue). Rantojensuojeluohjelman kohde sisältyy Natura 2000 –alueeseen.

(Luontoselvitys, ks. Liite 4.)

## 2.2 Rakennettu ympäristö

### 2.2.1 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Alueella on historiallisesti merkittävä venäläisajan varuskuntakokonaisuus, joka suunniteltiin ja rakennettiin vuosina 1910 ja 1913.



Kuva 8: Varuskunta-alueen kartta vuodelta 1913



**Kuva 9: Alueen nykyinen rakennuskanta**

Sairaalan päärakennus valmistui vuonna 1924 ruotsinkielisten kuntien piirisairaalaksi. Sairaalakäyttöön otettiin useita kasarmirakennuksia. Sairaala-alue on alueellisesti oma kokonaisuutensa.

Liikenne koko alueelle on valtatie 25 Tammisaaren Raaseporintien liittymästä. Valtatie 25 liittymää on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna, mikä parantaa liikenneturvallisuutta ja selkiyttää alueen identiteettiä. Varuskunnan pääportille on kulku nykyisin Langansbölentien kautta. Varuskunnan liikenne on tarkoitus järjestää täysin erillisenä muun alueen katuverkosta uuden sisäisen kadun välityksellä.

### 2.2.2 Tekninen huolto

Alueen olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa parannetaan alueen uusien katujen rakentamisen yhteydessä. Vanha verkko siirtyy kaupungin ylläpidettäväksi.

### 2.2.3 Palvelut

Alueen palvelut tukeutuvat pääosin Tammisaaren keskusta.

### 2.2.4 Virkistys

Alueella on runsaasti puistomaisia viheralueita sekä melko käyttämätön uimaranta.

### 2.2.5 Rakennuskanta

Dragsvikin kasarmialue rakennettiin venäläisille joukoille 1911-12. Kasarmit ovat puhtaaksimuuratusta punatiilestä. Kaikkiaan rakennuksia on kolmisenkymmentä. Kasarmialueeseen liittyy sen länsipuolella sijaitseva Tammiharjun mielisairaala, joka sijoittui 1924 aluksi venäläisten rakentamiin tiilikasarmeihin. Rakennuksia korjattiin sairaaläkäyttöön E.A. Kranckin johdolla. Sairaalan kolmikerroksinen päärakennus valmistui 1930 (A.Mörne). Alueella on lisäksi joukko henkilökunnan asuinrakennuksia 1940- ja 1950-luvuilta. Ks. liite 2, Alueinventointiraportti.

### 2.2.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Dragsvikin kasarmialue ja Tammiharjun sairaala-alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Ks. liite 2, Alueinventointiraportti.

## 2.2.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

### Pilaantuneet maa-alueet (ks. liite 1)

Alue 1 on HUS:n sairaala-alue, jossa on yksi kansalliseen mahdollisesti pilaantuneiden maiden rekisteriin merkitty kohde, Tammipesula. MATTI -rekisterimerkintä todennäköisesti aiheuttanee maaperä- ja pohjavesitutkimustarpeen ympäristöviranomaisten puolelta nykyisen pesulan alueella, mikäli pesula-alueen maankäyttö muuttuu eikä maaperän tilasta ole aikaisempaa tutkimustietoa. Jos maankäyttö säilyy entisellään, ei tutkimukselle ole välitöntä tarvetta.

Alue 2 on ollut ensin venäläisen ja sitten suomalaisen armeijan hallussa sen rakentamisesta asti. Joistakin alueen ja sen rakennuksien käyttötarkoituksista ei ole tarkkaa tietoa. Ei ole tiedossa, mitä aineita tai materiaaleja on ollut alueella käytössä tai varastossa. Alueella on ollut öljylämmitystä, ja osa alueen maasta on täyttömaata.

Alueilla 3 ja 4 ei havaittu mitään nykyistä tai historiallista toimintoa, joka olisi voinut aiheuttaa merkittävää maaperän pilaantumista.

Niiltä osin kuin varuskunta-alueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen, suositellaan maaperätutkimuksia. Tutkimustarve sijoittuu pääosin nykyisten rakennusten alueelle. Alueelle voidaan tehdä perustutkimus maaperäkairauksin hajauttaen näytepisteet (noin 10–15 kpl, 2 tv kairauksia) eri puolille aluetta.

### Melu ja hiukkaspäästöt

Alue sijaitsee osin Karjaantien melun vaikutusalueella. Liikenne saattaa aiheuttaa myös hiukkaspäästöjä asuinalueelle. Liikenteen melu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Puolustusvoimien toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat meluhaitat on myös otettu huomioon.

## 2.3 Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä yksityisten maanomistajien että kaupungin maa-alueita.



Kuva 10: Maanomistussuhteet

## 2.4 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 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. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon kaavaa laadittaessa. Dragsvikin kasarmialue ja Tammiharjun sairaala-alue ovat valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen luettelossa.

### 2.4.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa varattu puolustusvoimien käyttöön. Mikäli taajamatoimintoihin kiinteästi liittyvä alue vapautuu puolustusvoimien käytöstä, se varataan vapautuvilta osiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

Suunnittelualue on suurelta osin merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Suunnittelualueen poikki lounaasta koilliseen kulkee viheryhteystarve, jonka yhteydessä on tarkemmassa suunnittelussa huolehdittava siitä, että yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisen ja paikallisen virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmin kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Alue on pohjavesialuetta, jolla toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

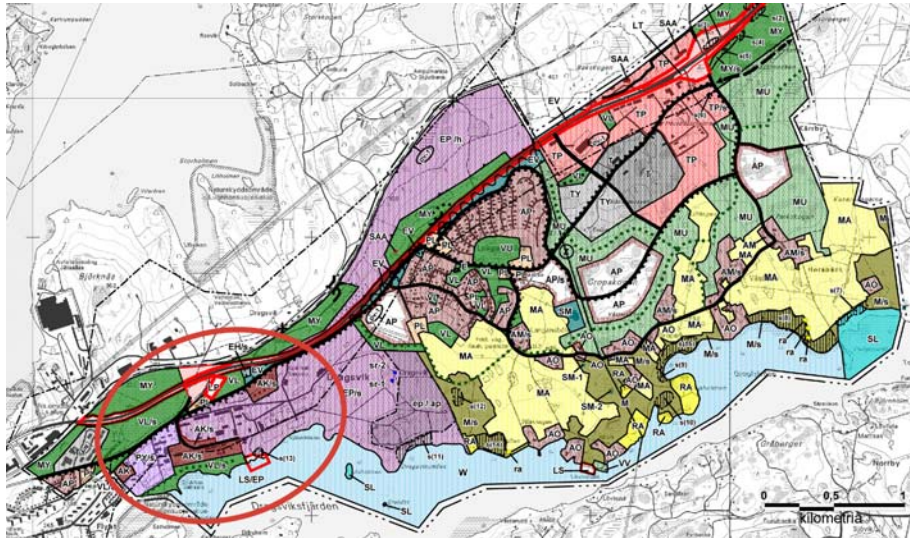


Kuva 11: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liitto)

### 2.4.3 Yleiskaava

Tammisaaren kaupunki hyväksyi osayleiskaavan 17.1.2006. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Yleiskaavan sisältövaatimukset on kuitenkin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Suunnittelualue on kaavassa merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä puolustusvoimien alueeksi. Alue rajautuu etelässä rantaan, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Ulkoilureitti kulkee rannan suuntaisesti. Lähivirkistysalueen ja puolustusvoimien alueen väliin on kaavassa merkitty asuinkerrostalojen alue.

Tarkastelualue on lähes kokonaan merkitty alueeksi, jolla luonnon- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Alueilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää ja niihin tehtävillä korjaus- tai muutostöillä ei saa hävittää tai muuttaa niiden kulttuurihistoriallista arvoa. Tehtävistä rakennus- ja korjaustöistä on pyydettävä maakuntamuseon lausunto.



Kuva 12: Ote osayleiskaavakartasta (lähde: WSP LT-konsultit Oy)

### 2.4.4 Asemakaava

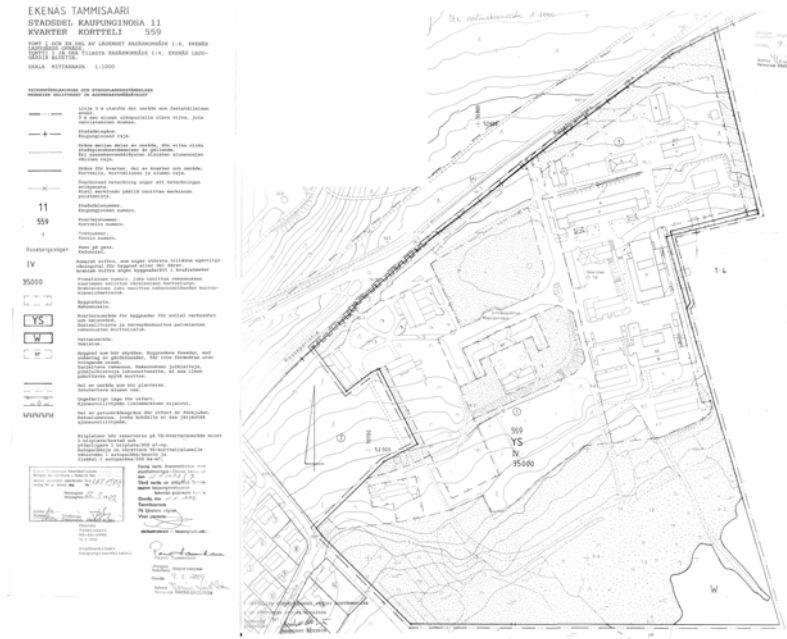
Alueella on kolme voimassaolevaa asemakaavaa. Uutta kerrostalorakentamista on kaavoitettu kasarmin koillispuolelle ja sairaalan lounaispuolelle.



Kuva 13: Asemakaava tarkastelualueen pohjoisosasta (Lähde: Raaseporin kaupunki)



Kuva 14: HUS:n alueen lounaisreuna



Kuva 15: Asemakaava HUS:n sairaala- alueesta (Lähde: Raaseporin kaupunki)

#### 2.4.5 Rakennusjärjestys

Tammisaaren kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 29.1.2007. Tätä rakennusjärjestystä noudatetaan Tammisaaren alueella, kunnes Raaseporin rakennusjärjestys astuu voimaan.

#### 2.4.6 Tontti- ja kiinteistörekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Raaseporin kaupunki.

#### 2.4.7 Pohjakartat

Pohjakartan tulee täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja kaavaa koskevat päätökset

#### 3.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaava-alueen kiinteistön-/maanomistajat ovat osallisia asuinpaikasta riippumatta. Myös erilaiset oikeudenomistajat (tiealueet, kantaverkko) ovat osallisia. Viranomaiset osallistuvat asemakaavan laadinnan ohjaukseen lausuntojen antajina.

Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia, kun suunnittelu koskee niiden toimialaa:

- Tammisaaren kaupunki, 1.1.2009 alkaen Raaseporin kaupunki
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Palo- ja pelastusviranomaiset
- Uudenmaan tiepiiri
- Uudenmaan prikaati
- Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS)
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

### 3.3 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistumismenettelyt

#### 3.4 Suunnittelun tavoitteet

Raaseporin kaupunki jatkaa yleiskaavan määrittämiä tavoitteita ja edesauttaa alueen asemakaavoitusta. Kaupungilla ei ole omaa kerrostalovarantoa keskustan lähellä, ja aluetta voi tarkastella keskustan laajentumisalueena.

Kruunuasunnot Oy haluaa kehittää aluetta asemakaavoittamalla se osaksi kaupunkirakennetta. Kruunuasunnot Oy:n alue tulisi varata pääosin asuinkerrostaloja varten merinäkömät huomioon ottaen. Ranta-alueelle voidaan osoittaa myös pientaloja omakotiasumiseen.

HUS kuntayhtymä pitää tavoitteitaan pitkäjänteisinä. HUS haluaa etsiä yhdessä kaupungin kanssa kehittämissideoita niille Tammiharjun sairaala-alueen rakennuksille ja maa-alueille, joita tulevaisuudessa ei mahdollisesti tarvita erikoissairaanhoidotoimintaan. Lähtökohtana on pidetty sitä, että Tammiharjun sairaala toimii tulevaisuudessakin psykiatrisen erikoissairaanhoidon sairaalana. Toiminnan keskittäminen yhteen tai kahteen rakennukseen saattaa kuitenkin tulla ajankohtaiseksi, jos ja kun sairaalan potilasmäärä vähenee entisestään. Puitesuunnitelman laatiminen ei saa heikentää sairaalan toimintaedellytyksiä. Myös Tammipesula Oy:n toimintaedellytykset on voitava taata HUS:n ja yhtiön välisen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen puitteissa. HUS on halunnut varautua siihen, että tulevina vuosina Tammiharjun tontista osa voidaan asemakaavalla osoittaa uuteen käyttöön, esimerkiksi muita julkisia palveluja tai asuntorakentamista varten.

Senaatti-kiinteistöt haluaa kehittää alueitaan yleiskaavan pohjalta. Asemakaavoituksella ei saa muodostaa esteitä puolustusvoimien toiminnalle varuskunta-alueella. Varuskunnan toimintaedellytykset on turvattava myös tulevaisuudessa.

#### Suunnitteluprosessissa määritellyt tavoitteet:

Alue tulee suunnitella kokonaisuutena varuskunta- ja sairaala-alueiden miljöötä kunnioittaen. Liikenne- ja viestintä on tehtävä siten, että varuskunnan liikenne voi eriytyä muusta alueen liikenteestä. Alueen sisäinen katuverkko pyritään toteuttamaan siten, että se mahdollisimman hyvin noudattaa vanhaa varuskunta-alueen kartan mukaista korttelirakennetta. Varuskunta-alueesta itäkoilliseen on varuskunnan ampumarata, jonka toiminnasta tehty mahdolliset meluselvitykset tulee ottaa tarkemmassa kaavoitustyössä huomioon. Ampumaradalle on myönnetty ympäristölupa 19.12.2008, mutta päätös ei ole lainvoimainen, koska siitä on valitettu Vaasan hallinto-oikeuteen. Päätöstä valituksesta odotetaan vuoden 2009 aikana.

### 3.5 Vaihtoehtotarkastelut

Alueen suunnittelussa tehtiin lukuisia eri vaihtoehtoisia korttelirakennemalleja, joista toisissa oli enemmän pientaloasumista rannan tuntumassa, toiset perustuivat kerrostalorakentamiseen ja umpinaiisiin kortteleihin. Rannan rakennettavuusolosuhteet olivat kuitenkin sen verran huonot, että lopputuloksena päädyttiin lisäämään kerrostalojen osuutta avoimella korttelirakenteella, jolloin mahdollisimman monesta asunnosta avautuisivat merinäkömät.

Rantaan päädyttiin esittämään pientaloja sekä yhtenäinen puistovyöhyke rantareitteineen.

#### 4 PUITESUUNNITELMAN LYHYT KUVAUS

Alueen puitesuunnitelmassa korttelirakenne on järjestetty siten, että nykyiset rakennukset on mahdollista säilyttää, mikäli ne siihen kuntonsa ja olosuhteidensa puolesta soveltuvat tulevaan käyttöön, eli pääosin asumiseen. Tässä vaiheessa ei ole syytä ottaa lopullista kantaa vanhojen, osittain erittäin huonokuntoisten asuinrakennusten tulevaisuuteen.

Suunnitelman päälähtökohtana on uusi eritasoliittymä valtatielle 25, josta pohjois-eteläsuuntainen katuakseli, puistobulevardi, johtaa suunnittelualueelle. Bulevardilta avautuvat esteettömät näköalat rantapuistoon ja Dragsviksfjärdenille.

Eritasoliittymä on malliltaan rombinen, eli valtatie rampit laskeutuvat melko suoraan pääakseliin alikulkutunnelin kohdalle. Näin on saatu liikennealue mahtumaan kompaktisti melko pienelle maa-alueelle. Molempien ramppien yhteydessä ovat linja-autopysäkit. Pääakselia voidaan tarvittaessa jatkaa pohjoiseen junaradan ali Teollisuustielle saakka, ja alikulun kohdalla voisi olla Dragsvikin uusi asema. Tällöin alue kokonaisuutena olisi paremmin raideliikenteen palvelujen saavutettavissa.

Uuden eritasoliittymän viereen, nykyisen liittymän alueelle (osittain suunnittelualueen ulkopuolelle) on esitetty palvelukorttelia, jossa voisi olla kaupungin palveluita, kuten esimerkiksi uusi kaupungintalo ja keskuskirjasto, erilaisia liiketiloja, kuten tilaa vievän kaupan tiloja sekä päivittäistavarakauppa. Korttelissa voisi myös olla asuintalo (kaupunkirakenteellisena aksenttina merinäkyminen). Korttelin toteutus ja pysäköinti on järjestettävissä vaiheittain siten, että aluksi on vain maantasopysäköintiä, ja eri rakennusvaiheiden myötä toteutetaan eri rakennusten tarvitsemat autopaikat.

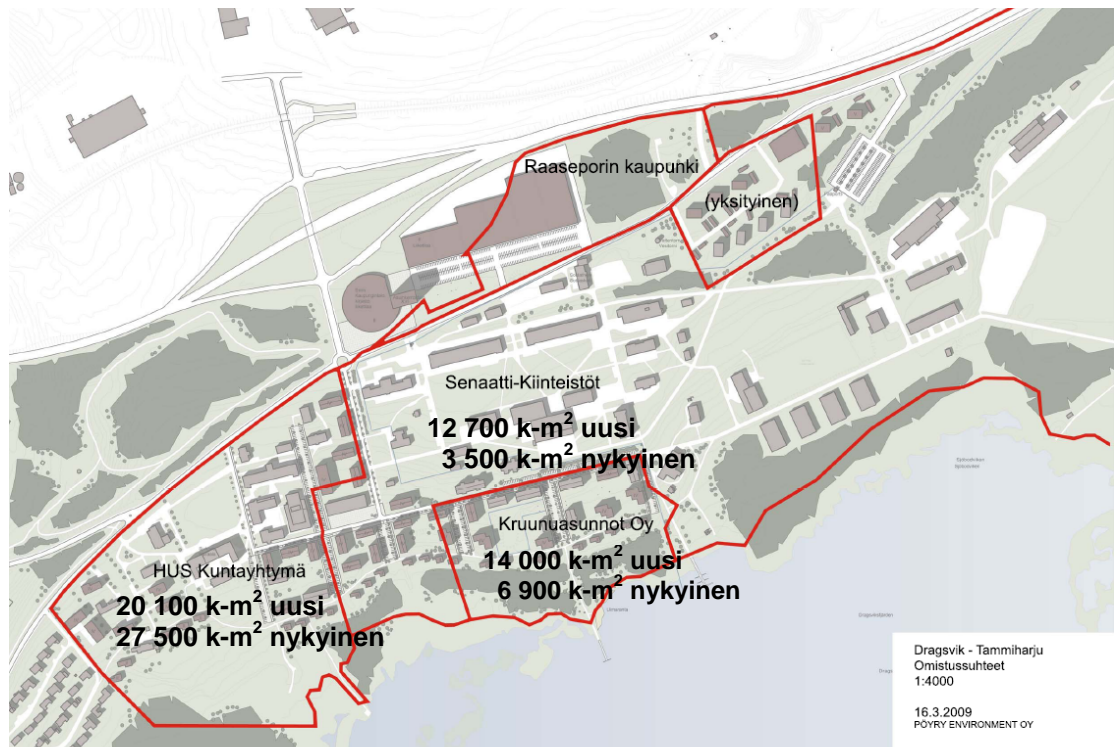
Ranta-alueelle on esitetty omakoti- (tai paritalo-)asuntojen helminauhaa, joka seuraa rantapenkereen korkeusasemaa (noin +3,5 metriä mpy). Asuinkerrostalot ovat rinneessä hieman korkeammalla, jolloin niistä avautuvat merinäkyvät pientalojen yli. Rantaraitti kulkee rantapenkereen ja näiden pientalojen pohjoispuolella, koska itse rantavyöhyke on laajalti savikkoa ja liian lähellä merenpinnan tasoa.



Kuva 16: Puitesuunnitelma



Puitesuunnitelman uudisrakentamisen määrä on 76 800 - 86 800 k-m<sup>2</sup>, josta asumista 46 800 k-m<sup>2</sup> ja palveluja enintään 30 000 - 40 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on noin 38 000 k-m<sup>2</sup>. (Nämä luvut eivät sisällä varuskunta-alueen rakennuksia.)

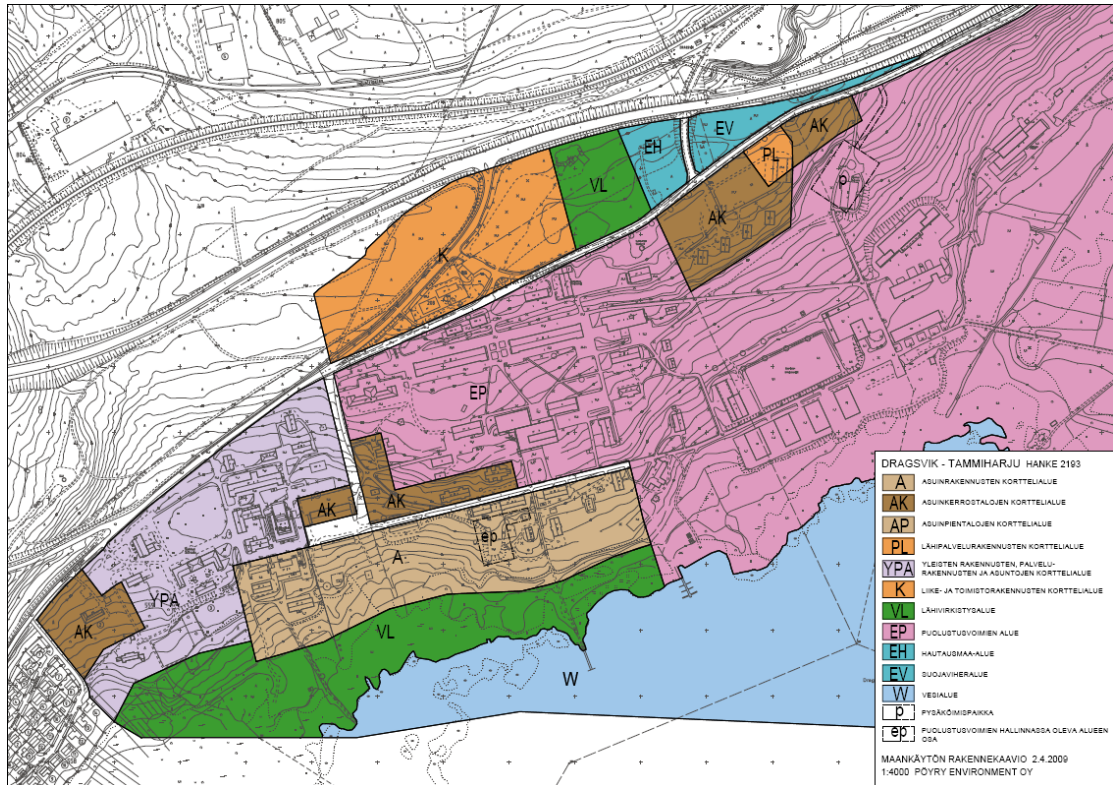


Kuva 17: Maanomistajien rakennusoikeuksien likimääräinen jakautuminen

Alueen autopaikat on sijoitettu katumaisille LPA-alueille sekä katujen varsille. Autopaikkamäärien arvioimiseksi on käytetty asuinkortteleiden osalta autopaikkanormia 1/85 tai 1/as. Palvelujen ja liiketilojen osalta on käytetty normia 1/50 ja toimitilojen osalta 1/100.

Varuskunnan uusi pääportti ja varusmiesten pysäköinti on sijoitettu alueen itäosaan, vanhan terveysaseman alueelle. Paikoitusalueen sijainti on ohjeellinen ja tarkentuu lopullisessa varuskuntasuunnittelussa. Terveysasema on tällä hetkellä tyhjiällä, ja sen uudiskäyttö muuhun tarkoitukseen on hankalaa. Rakennus on peruskorjauksessa, mutta rakennuksen purkaminen lähivuosina on todennäköistä. Varuskunnan sisäinen huolto- ja raskas ajoneuvoliikenne on ratkaistu siten, että varusmiesten kevyen liikenteen reitit ovat mahdollisimman turvallisia ja risteämistilanteet minimaaliset.

Puitesuunnitelmassa on pyritty ottamaan mahdollisimman laajasti huomioon maanomistajien, kaupungin ja eri sidosryhmien esittämät tavoitteet alueen toiminnallisuudesta ja rakentamisen luonteesta.



Kuva 18: Puitesuunnitelman maankäytön rakennekaavio

Tämä loppuraportti on samalla puitesuunnitelman selostus. Puitesuunnitelman on tarkoitus toimia yksityiskohtaisemman kaavoituksen tukena ja lähtökohtana.

Kruunuasunnot Oy on pyytänyt omistamiensa alueiden asemakaavoituksen käynnistämistä Raaseporin kaupunginhallitukselta tämän puitesuunnitelman mukaisesti, ja Senaatti-kiinteistöt on ilmoittanut yhtyvänsä hakemukseen.

Vantaalla, huhtikuun 2. päivänä 2009

Heikki Hirvonen  
arkkitehti SAFA YKS  
Osastopäällikkö  
Pöyry Environment Oy