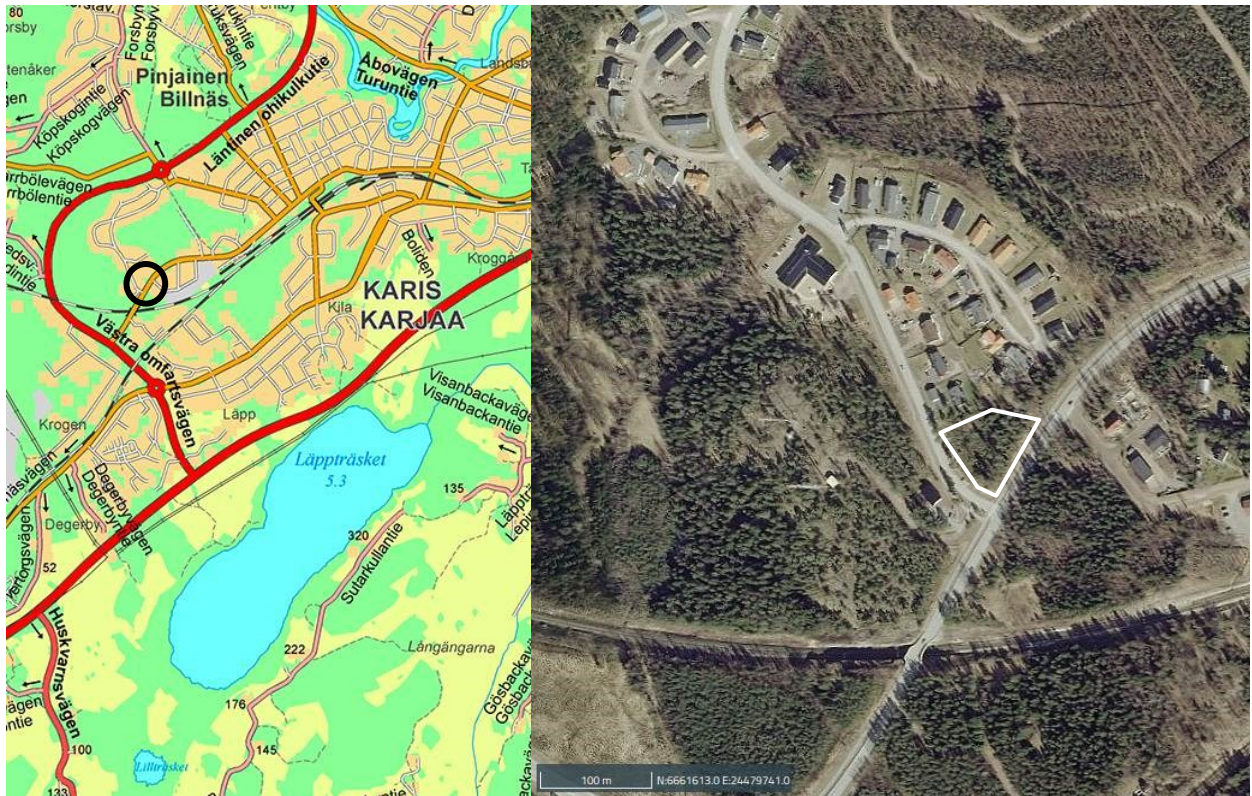


Asemakaavan selostus 19.10.2020

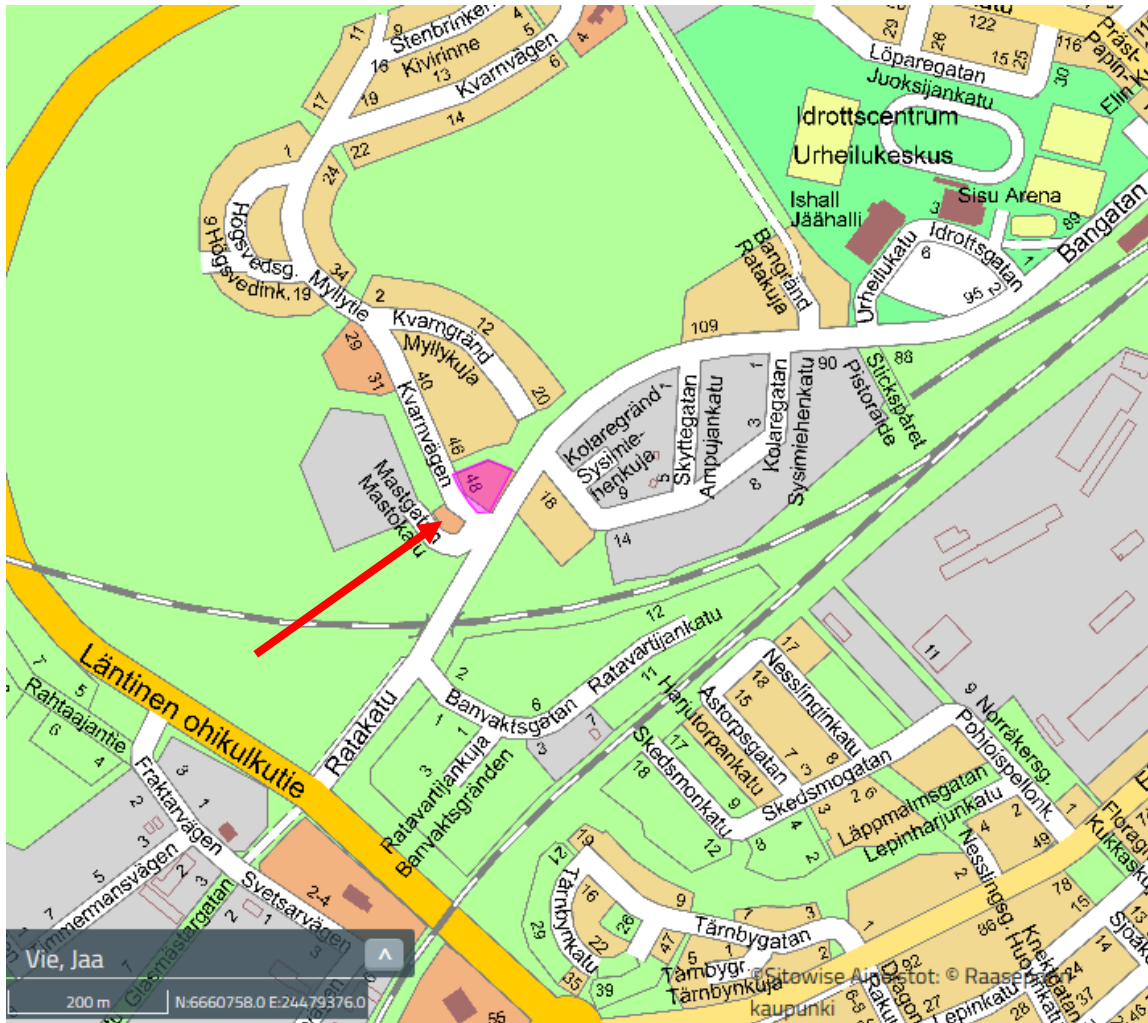


Kunta	Raasepori	
Kaavan nimi	Solbackan asemakaavan muutos	
	Asemakaavanmuutos	
Kaava-alue koskee	Kaupunginosan 56 korttelia 507	
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson	
Kaava numero	7797	
Piirustus nro	33-20	
Käsittely	kaavLTK	28.10.2020 § 141
	KH	9.11.2020 § 392
	KV	14.12.2020 § 118

1. PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 km Karjaan rautatieasemasta lounaaseen. Alue sijoittuu Ratakadun ja Myllytien risteuksen pohjoispuolelle. Alueen pinta-ala on 0,29 ha.



Kaava-alue on merkitty punaisella. Kuva www.karta.raseborg.fi

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä *Solbackan asemakaavan muutos*

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta siten että mahdollistetaan uskonnollisen kokoontumisrakennuksen ja sitä palvelevan pysäköintialueen rakentaminen tontille. Voimassa olevaan asemakaavaan merkittyä 800 km² rakennusoikeutta on tarkoitus pienentää 250 km²iin.

Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alue ja sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan toteutuminen	4
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
	Yleiskuvaus	5
	Luonnonympäristö ja maisema	6
	Topografia	6
	Kaupunkikuva	6
	Rakennettu ympäristö	7
	Yhdyskuntatekninen huolto	8
	Maanomistus	8
	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	8
	Maankäyttösopimukset	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset	8
	Maakuntakaava	8
	Yleiskaava	9
	Asemakaava	9
	Rakennusjärjestys	10
	Rakennuskielto	10
	Pohjakartta	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3	Kaavaehdotukseen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset.	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne	12
	Mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset	12
5.3	Kaavan vaikutukset	12
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
5.5	Nimistö	13
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteutuksen ajoitus	14
6.3	Toteutuksen seuranta	14

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta määräyksineen
2. Asemakaavan havainnekuva
3. Asemakaavan tilastolomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.3.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavatyö perustuu Kaupunginhallituksen § 476 16.12.2019 tekemään päätökseen esisopimuksesta, jolla tontti on tarkoitettu myydä Jehovan todistajat- Helsingin seurakunnalle. Sopimuksen mukaan tontin käyttötarkoitus muutetaan asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Kaavoituslautakunta 29.4.2020 §55 merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja teki päätöksen hankkeen kuuluttamisesta vireille, sekä hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten. Kaava oli nähtävillä 30 päivän ajan 1-30.6.2020 jolloin kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavasta huomautukset.

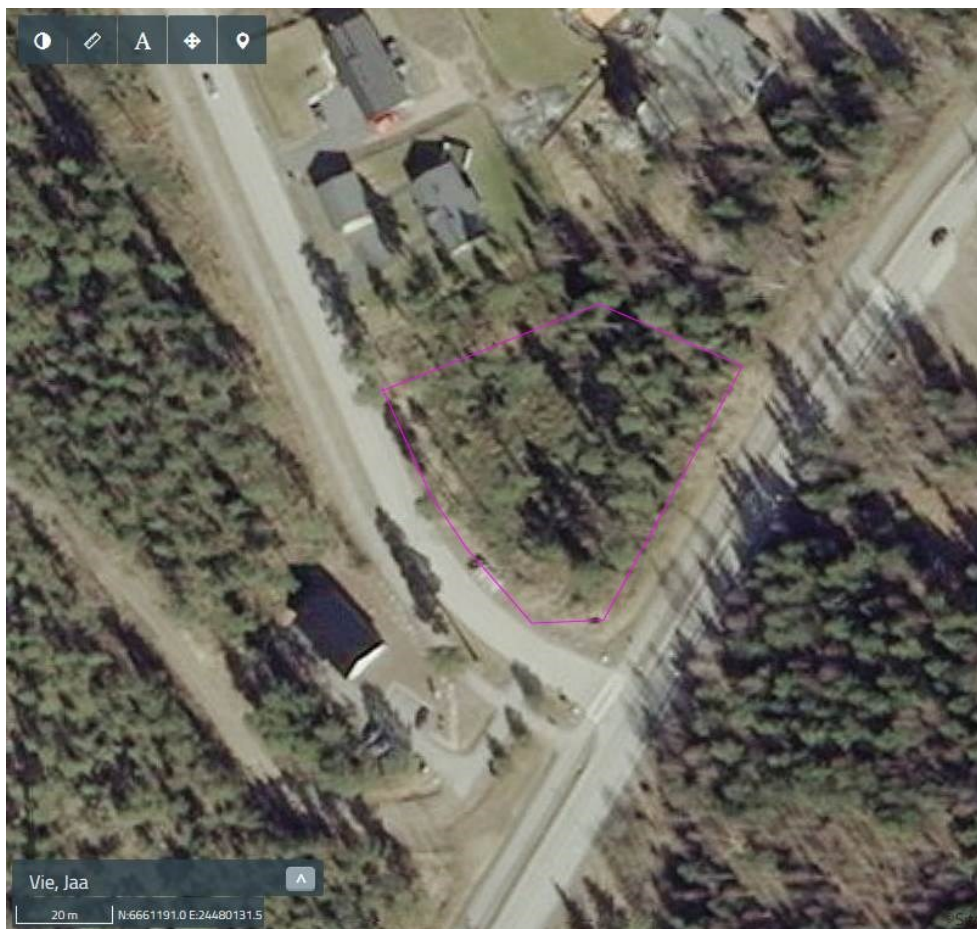
Tavoitteena on viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn kaupunginvaltuustoon syksyllä 2020.

2.2 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

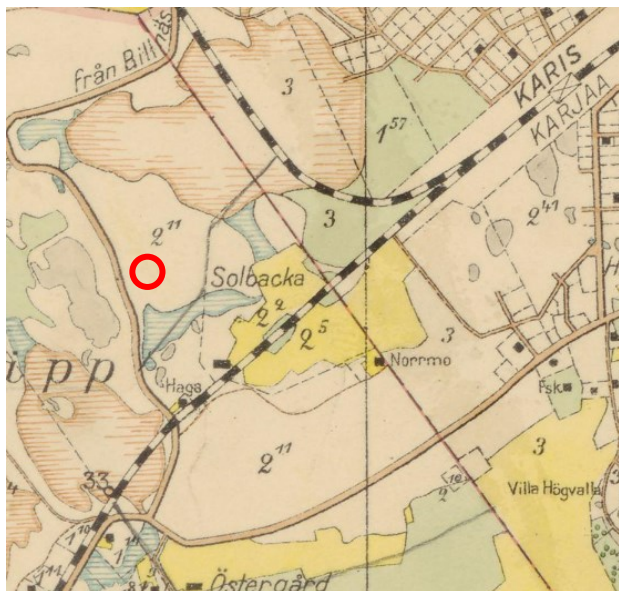
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



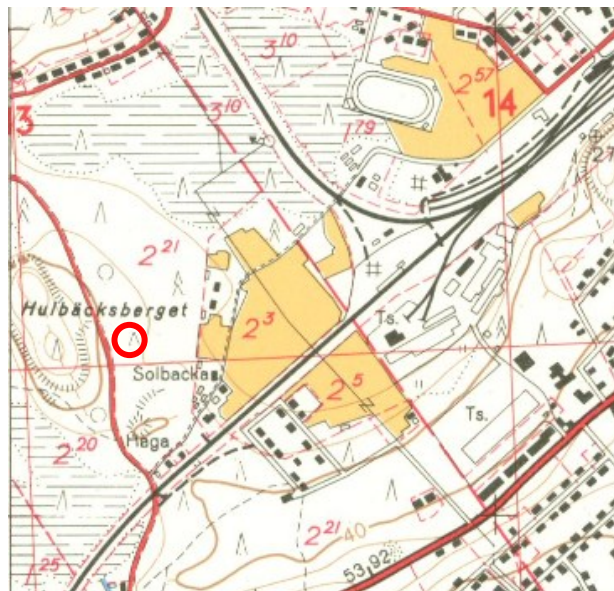
Ilmakuva alueesta. Kuva www.karta.raseborg.fi

Yleiskuvaus

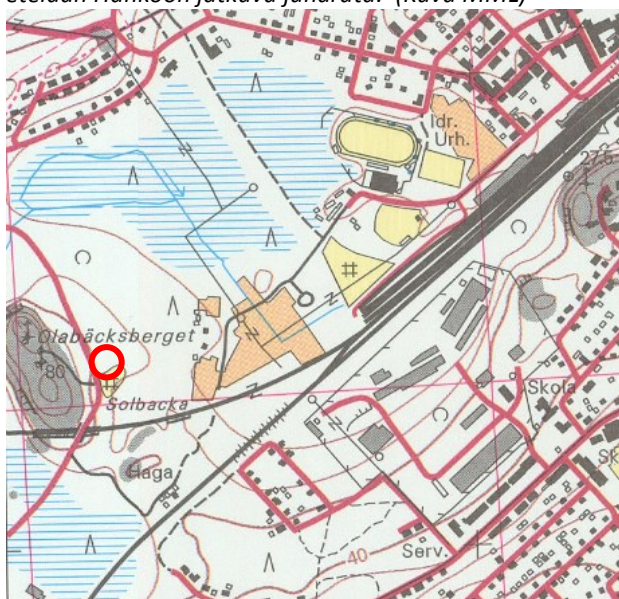
Suunnittelualue sijaitsee Solbackan pientaloalueen reunalla Karjaan keskustaan johtavan läntisen sisäänajotien Ratakadun varressa. Alue on 1990-luvulla kaavoitettua ja vielä osittain toteutumaton keskustan laajennusalueetta.



Ote pitäjänkartasta vuodelta 1924-1928. Billnäsiin johtaneen tien varteen rakentamattomalle metsäalueelle sijoitettu suunnittelualue kuului aikanaan Östergårdin tilaan. Itäpuolella on Solbackan tila(2²), josta alue on sanut nimensä. Kartalla näkyy Turkuun johtavan junaradan alkuperäinen pohjoiseen kaartuva linjaus, sekä etelään Hankoon jatkuva junarata. (Kuva MML)



Ote peruskartasta vuodelta 1967. Uutta asutusta on muodostunut Solbackan tilan maille ja radan varteen sekä nykyisen Myllytien varteen suoalueen pohjoispuolelle. (Kuva MML)



Ote peruskartasta vuodelta 1997. Turkuun johtavan junaradan uusi linjaus on valmistunut ja kulkee nyt suunnittelualueen eteläpuolitse. Suunnittelualue lähiympäristöineen on edelleen rakentamaton. (Kuva MML)



Ote nykytilannetta kuvaavasta maastokartasta. 1990-luvun alussa asemakaavoitettu Solbackan alue alkoi rakentumaan vasta 2000-luvulla. Junaradan siirtyminen on mahdollistanut keskustan laajentamisen länteen. Ratakadun Läntiselle ohitustielle johtavasta jatkeesta on muodostunut uusi tärkeä sisäänajotie Karjaan keskustaan. (kartta.raseborg.fi)

Luonnonympäristö ja maisema



Näkymä suunnittelualueen suuntaan Ratakadun ja Myllytien risteyksestä. Ratakadun varressa kaava-alueen puoleisella reunalla on ajotiestä erotettu kevyen liikenteen väylä. Risteyskohdassa tontin reunalla, katualueella on sähkö- ja telejakamot.

Suunnittelualueella on sekametsää, jossa kasvaa harvakseltaan korkeita mäntyjä ja yksittäisiä koivuja, sekä tiiviistä nuorta kuusikkoa. Metsikkö liittyy katkeamattomana viereiseen lähivirkistysalueeksi kaavoitettuun metsäkaistaleeseen. Alueen mahdolliset luontoarvot selvitetään kaavan kaavatyön aikana huhti- toukokuussa 2020.

Topografia

Suunnittelualue laskee loivasti Myllytieltä koilliseen korkotasojen n. + 39,50 ja +37,5 välillä. Myllytien korkotaso tontin kohdalla on +39.6- +39.9 välillä. Katujen ja tontin välissä on leveät avo-ojat.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle Karjaan keskustaan johtavan läntisen sisäänajotien ja pääkadun varteen, Myllytien risteykseen. Alueen rakentaminen tulee muodostamaan yhdessä vastakkaisen liikerakennuksen kanssa porttiaiheen Myllytielle, joka on Solbackan asuinalueen kokoojakatu. Sekä suunnittelualue että Ratakadun kaakkoispuolinen asuinrakentamiseen kaavoitettu alue, on edelleen rakentamaton ja alueen yleisilme on metsäinen. Suunnittelualueen puustolla on tänä päivänä risteysalueen katukuvaa ja kaupunkirakennetta jäsentävä vaikutus. Tulevaisuudessa, asemakaavojen toteutuessa tulee risteysalueen ympärille sijoittuva rakentaminen istutuksineen muodostamaan porttimaista reunaa myös Karjaan keskusta-alueelle.



Myllytien länsireunassa kulkee ajotiestä erotettu kevyen liikenteen väylä. Vasemmalla näkyy Myllytien risteysalueen lounaispuolella sijaitseva satulakattoinen pienehkö toimistorakennus. Taustalla näkyvät kalliolla sijaitsevat telemastot.

Rakennettu ympäristö



Näkymä Myllytietä länteen, oikealla näkyy suunnittelualueetta lähinnä sijaitseva asuinrakennus.

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen pohjoispuolella on 2000-luvulla rakentunut erillispientalojen alue. Alueella on yksikerroksisia, satulakattoisia, puuverhoiltuja aikakaudelleen tyyppisiä asuinrakennuksia. Myllytien varressa rakennukset sijoittuvat etäälle katulinjasta. Suunnittelualueella vastapäätä, Myllytien lounaispuolella on vuonna 2011 valmistunut 1-kerroksinen pienehkö satulakattoinen toimistorakennus, jossa sijaitsee kirjanpito toimisto. Sen länsipuolella kalliolla on kaksi radio/telemastoa. Pohjoisempana Myllytien varressa on päiväkotit. Ratakadun kaakkoispuolella sijaitsee vielä rakentamaton rivitalokortteli.



Suunnittelualue sijoittuu pientaloasutuksen reunaan metsäisen maaston äärelle. Viereinen asutus sijoittuu tiiviisti katujen varsille. Myllytien länsipuolella on päiväkotit ja pienempi toimistorakennus. Ratakadun kaakkoispuolella sijaitsee vielä rakentamaton rivitalokortteli. (Ilmakuva, maastokartta ja kiinteistörajat, www.kartta.raaseborg.fi)

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Alue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella sijaitseva tontti on merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuuos ei edellytä maankäyttösopimuksen tekemistä.

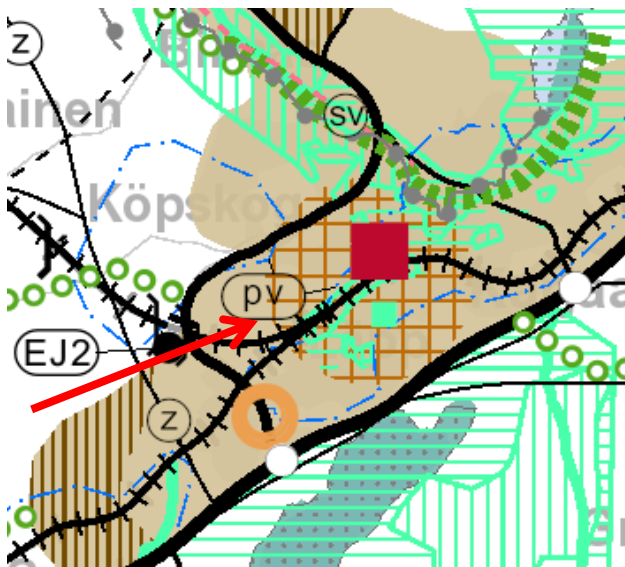
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset:

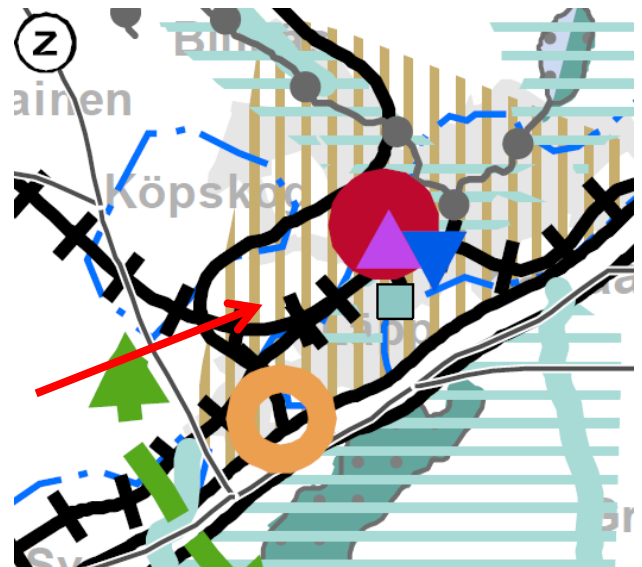
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Aluetta ei koske valtakunnallisia aluekohtaisia tavoitteita tai päätöksiä. Suunnittelualueen itäpuolella Ratakadun varressa sijaitseva Karjaan rautatieasema ympäristöineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Maakuntakaava



Ote voimassa olevan Maakuntakaavan yhdistelmästä. Punainen nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

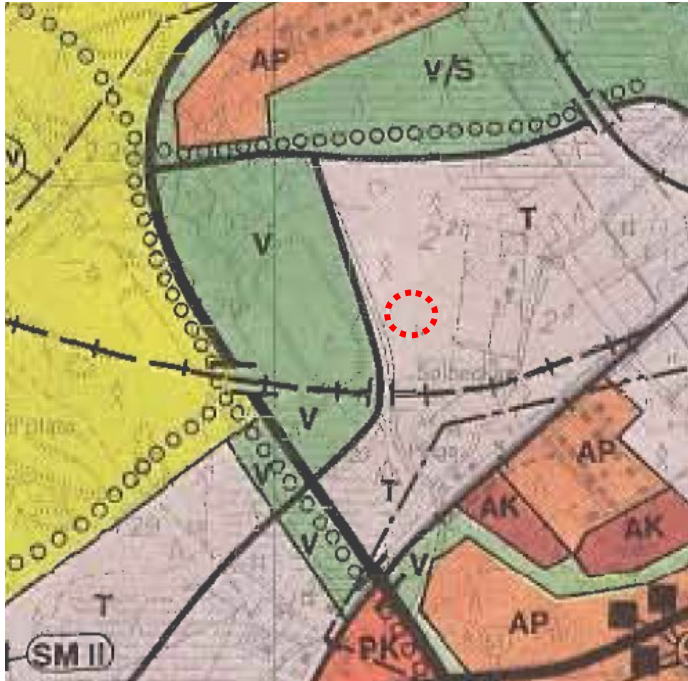


Ote Uudenmaan maakuntakaavan 2050 ehdotuksesta. Punainen nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä on myöhemmin täydennetty 1,2 ja 4 vaihemaakuntakaavoilla. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava Uusimaa-kaava 2050 on vireillä. Kaavan ehdotusaineisto oli nähtävillä syksyllä 2019 ja palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020. Voimassa olevassa Maakuntakaavoissa on alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja Uusimaa 2050 kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

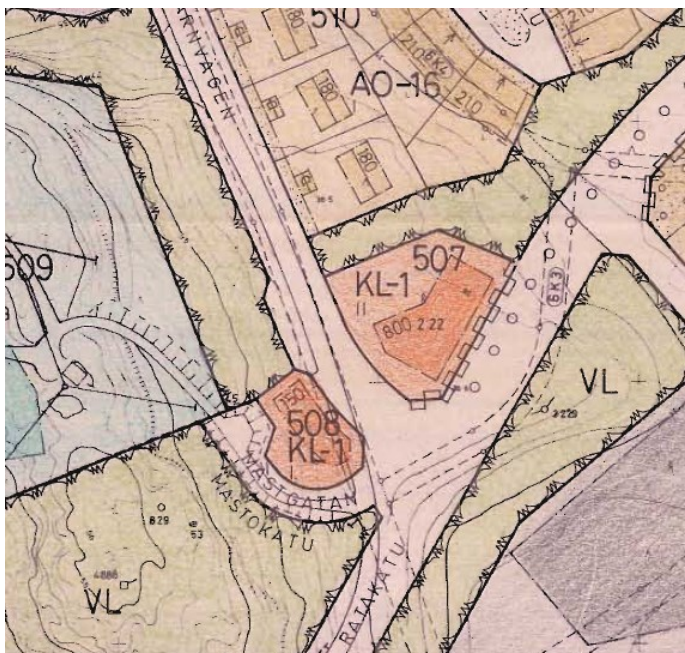
Alueelle on laadittu 16.2.1987 päivätty Karjaan keskustan yleiskaava. Kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia eikä sillä ole ohjaava vaikutusta kaavoituksessa.



Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa 19.1.1994 vahvistettu Solbackan asemakaava. Alue on asemakaavassa merkinnällä KL-1 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle on merkitty 800 k-m² rakennusoikeutta kaksikerroksista rakentamista varten.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. KL-korttelia ja pohjoispuolista erillispientalojen korttelialuetta erottaa kapeahko lähivirkistysalueen kaistale. Risteyksessä Myllytien länsipuolella on pienempi liikerakennusten korttelialue (KL-1), jonka takaa nousee Mastokatu kallion päälle osoitetulle yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET-1).



Ote Ratakadun kaakkoispuolella voimassa olevasta vuonna 2013 vahvistetusta asemakaavasta. Alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä sosiaalitoimintaa palvelevien asuinrakennusten korttelialue (AR-1). Ratakadun reunaan korttelialueelle, on merkitty liittymäkielto sekä puilla säilytettävä/ istutettava alueen osa. Korttelialueen ja kaava-alueen eteläpuolella kulkevan junaradan väliin on merkitty lähivirkistysalue(VL) ja suojaviheralue(EV). Alue on toistaiseksi rakentamaton.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Raaseporin kaupunki on laatinut asemakaavan pohjakartan alueelle ja vastaa myös pohjakartan ajantasaisuudesta. Koordinaattijärjestelmä on GK24 ja N2000.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavatyö perustuu Kaupunginhallituksen § 476 16.12.2019 tekemään päätökseen esisopimuksen laatimisesta Jehovan todistajat- Helsingin seurakunta kanssa. Sopimuksen mukaan tontti myydään ja tontin käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), mikä mahdollistaa uskonnollisen kokoontumisrakennuksen toteuttamisen alueelle. Samalla tontin rakennusoikeutta pienennetään vastaamaan suunnitellun toiminnan tarpeita.

OAS ja asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa x.x.2020, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja asetetaan nähtäville. Nähtävillä olon aikana pyydetään viranomaislausunnot.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY- keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Tammisaaren energia - Raaseporin Luonto ry

Osallistumisen järjestäminen ja vuorovaikutus

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland-lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin nähtävillä 30 päivän ajaksi 1-30.6.2020 kaavoitusyksikössä Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari ja kaupungin kotisivulla.

Kaavaehdotuksesta jätettiin 6 huomautusta. Lausuntoaikaa jatkettiin elokuun lopulle ja kaavasta saatiin yhteensä 14 virallista lausuntoa. Lausunnot, huomautukset ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseen liitteeseen.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisyhteistyö järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Kaavaehdotukseen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt muutokset.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lausuntojen ja huomautusten perusteella lisätty seuraavat lauseet;

- Rakennettaessa tulee varmistaa ettei aiheuteta häiriötä pohjaveden korkeudelle. Alueella ei sallita saa kellarikerroksen rakentamista.
- Tontille saa osoittaa autopaikkoja ainoastaan tontin sisäistä käyttöä varten.

Lisäksi on kaavakartalle ja selostukseen tehty pieniä teknisiä korjauksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa 250 m² kokoisen 1- kerroksisen uskonnollisen rakennuksen sekä sitä palvelevan pysäköintialueen toteuttaminen alueelle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos noudattaa nykyisen asemakaavan mukaista kokonaisrakennetta. Kaavamuutoksella muutetaan yhden vielä rakentumattoman korttelin käyttötarkoitusta.

Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 0,29 ha. Kaavamuutoksella pienennetään korttelin rakennusoikeutta 800 k-m²:stä 250 k-m²:iin.

5.2 Aluevaraukset

- Y-1 Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan osoitettu *Yleisten rakennusten korttelialueeksi*. Alueelle saa rakentaa julkisten ja yksityisten toimijoiden yleisiä rakennuksia ja kokoontumistiloja.
- Alueelle voidaan sijoittaa sekä julkisten, että yksityisten toimijoiden luonteeltaan yleisiä rakennuksia, sekä esimerkiksi seurakunnallisia ja muita kokoontumISRakennuksia. Alueen rakennusoikeus 250 k-m² mahdollistaa noin 100 hengen kokoontumistilan toteuttamisen alueelle.
- pysäköinti Alueelle on määrätty toteutettavaksi vähintään 10 autopaikkaa. Pysäköintitarve määräytyy toiminnan mukaan ja voi olla myös merkittävästi suurempi. Pysäköintipakkoja on mahdollista toteuttaa alueelle, jota ei ole määrätty istutettavaksi ja jota ei käytetä rakentamiseen.
- istutukset Tontin reuna-alueet on määrätty puin ja pensain istutettaviksi. Lisäksi tulee rakentamatta jäädä tontin osat, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne- tai pysäköinti-istutusta

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Muutosalue sijaitsee kaupunkikuvassa näkyvästi Ratakadun ja Myllytien risteyksessä. Ratakadun merkitys Karjaan keskustan sisääntulotienä korostaa alueen kaupunkikuvallista merkitystä. Rakentaminen tulee muuttamaan risteysalueen nykyistä, vielä metsäisen ympäristön hallitsemaa luonnetta. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna, jossa rakennusoikeus on suurempi ja rakentaminen kaksikerroksista, tulee kaavamuutoksen myötä rakentamisen asema kaupunkikuvassa muuttamaan vähemmän korostuneeksi.

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin sisäosien rakentamisen kokonaisuudessaan pysäköintiin ja liikennealueiksi, jolloin enimmäkseen kaikki nykyinen puusto ja kasvillisuus poistuu. Tämä muuttaisi kaupunkikuvaa luonteeltaan avoimemmaksi. Korttelin reuna-alueet on määrätty puin ja pensain istutettaviksi, jolloin tontin sisäosan toimintojen vaikutus kaupunkikuvaan ja ympäristöön jää vähäisemmäksi. Korttelin kadunpuoleisten reuna-alueiden istutuksilla on lisäksi katutilaa rajaava ja samalla risteysalueen kaupunkirakennetta jäsentävä vaikutus.

Vehreyden ylläpitämiseksi on korttelin sisäiset rakentamattomat alueet, joita ei käytetä liikenne- ja pysäköintialueina määrätty istutettavaksi.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuoksella alueen käytön luonne muuttuu jossain määrin. Kaava ei kuitenkaan merkittävästi vaikuta lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen koska alueen rajaus ei muutu, ja alue säilyy viheralueella erotettuna asuinkorttelista.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonsuojeluun

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonsuojeluun, koska muutos koskee jo rakentamiseen kaavoitettua aluetta. Vastaavaa, tyyppiltään tavanomaista nuorta sekametsää on edelleen runsaasti ympäristön lähivirkistysalueilla. Alueella ei ole todettu erityisiä suojeltavia luontoarvoja.

Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavamuutos voi jonkin verran lisätä liikennettä alueella. Pysäköintitarve, liikennemäärä ja liikenteen jaksottuminen määräytyy toteutuvan kaavan mahdollistaman yleisen toiminnan luonteen mukaan, ja voi vaihdella myös myöhemmin. Esimerkiksi voi kokoontumisluonteinen käyttö tuoda alueelle tilapäisesti suurempia määriä liikennettä, ja vähäisempää päivittäistä käyttöä. Alueelle on mahdollista toteuttaa enintään 50 autopaikkaa, mikä osaltaan rajoittaa liikennemäärää. Liikenne alueelle ohjautuu pääosin Myllytien alkupäästä Ratakadun risteyksen tuntumasta, jolloin merkittävää läpiajoliikennettä ei muodostu asutokaduille. Liikenteen ja pysäköinnin vaikutuksia lähistön asutukseen vähentää korttelin ja asutuksen väliin jätetty viheralue, jota täydentää korttelin ulkoreunaan osoitettu yli 6 metrin levyinen istutettava korttelialue.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutukset kunnan investointi ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen: Alue on rakentunut ja katualueet ja kunnallistekniikka ovat valmiina alueella.

Vaikutukset pohjavesiin

Pohjavesi on alueella hyvin lähellä maanpintaa. Rakennettaessa tulee varmistaa ettei aiheuteta häiriötä pohjaveden korkeudelle. Alueella ei sallita kellarikerroksen rakentamista.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei muodostu uusia nimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

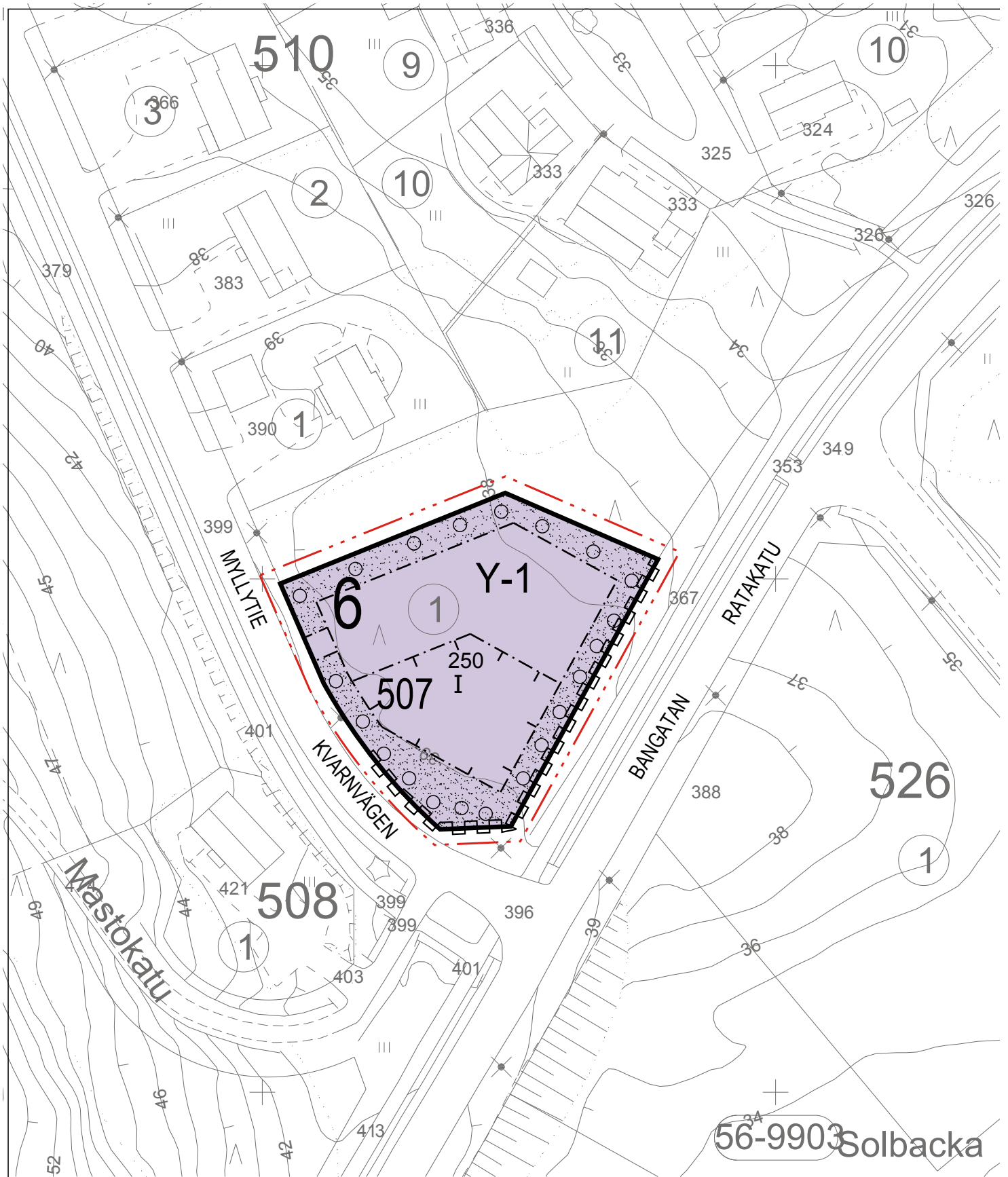
6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

19.10.2020
Kristina Karlsson, arkkitehti SAFA



56-9903 Solbacka

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta		(01/2020)	
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24
		höjdsystem kork.järj.	N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgedet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	1.10.2020	



RASEBORGS STAD

ÄNDRING AV SOLBACKA DETALJPLAN

Detaljplaneändring

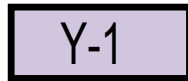
Planen berör: Stadsdel 56, kvarter 507 i den gällande detaljplanen.



SKALA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för allmänna byggnader. På området kan byggas allmänna byggnader och samlingslokaler för offentliga och privata aktörer.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kavartersdels- och områdesgräns.



Nummer på stadsdel.

6

Kvartersnummer.

507

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

250

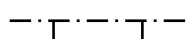
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

I

Byggnadsyta.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Del av område där träd och buskar skall planteras. Vid gatan bör planteras minst 1 träd/ 10 meter.



Del av gatuområdesgräns, där in- och utfart för fordon är förbjuden.



Minimiantal bilplatser

På området bör reserveras minst 10 bilplatser.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Vid byggnadsarbeten bör säkras att störningar för grundvatten-nivån inte förorsakas. På området tillåts inte byggande av källarvåning.

Del av tomt som lämnas obebyggd och som inte används för vistelse-, trafik- eller parkeringsområde, bör planteras.

På tomten får reserveras bilplatser endast för tomtens interna behov.

Tomten får inte ingärdas med konstruktiva staket.

På området skall strömningen av regn-, dränerings-, tak- och smältvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Rent takvatten skall i första hand infiltreras i marken. Bygglovs-handlingarna skall förses med en behandlingsplan för dagvatten, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

RAASEPORIN KAUPUNKI

SOLBACKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Kaava koskee; Kaupunginosassa 56 voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 507.

MITTAKAAVA 1:1000

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa julkisten ja yksityisten toimijoiden yleisiä rakennuksia ja kokoontumistiloja.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

Puin ja penasin istutettava alueen osa. kadun varteen tulee puita istuttaa vähintään 1 puu/10 metriä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

Alueelle tulee varata vähintään 10 autopaikkaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennettaessa tulee varmistaa ettei aiheuteta häiriötä pohjaveden korkeudelle. Alueella ei sallita kellari-kerroksen rakentamista.

Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne- tai pysäköintialueena on istutettava.


Tontille saa osoittaa autopaikkoja ainoastaan tontin sisäistä käyttöä varten.

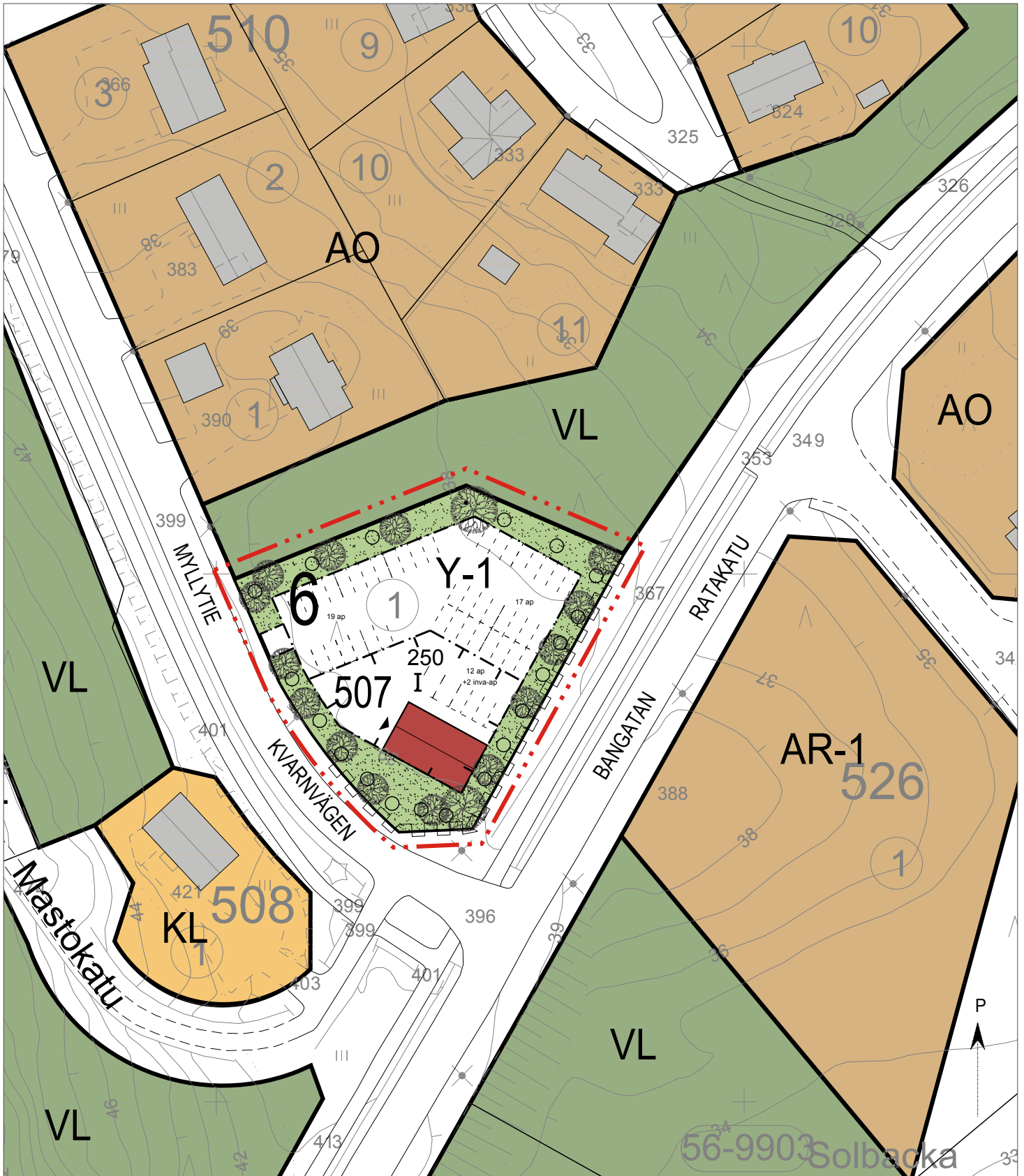
Tonttia ei saa aidata rakenteellisin aidoin.

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Puhtaat kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 14.12.2020, § 118 i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 14.12.2020, § 118 :n tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen		16.2.2021		
SFGE / KVALT	33-20	14.12.2020 §118		
STDS / KH	33-20	9.11.2020 §392		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	33-20	28.10.2020 §141		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		1.6.2020- 30.6.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	19-20	9.4.2020		
 RASEBORG RAASEPORI	ÄNDRING AV SOLBACKA DETALJPLAN SOLBACKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS			
Konsult / Konsultti	Daterad/Päiväys			
Arkitektitöimisto Kristina Karlsson	Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti Johanna Backas	19.10.2020		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt	1194-74	/2020	7797	33-20



RASEBORGS STAD
ÄNDRING AV SOLBACKA DETALJPLAN

Detaljplaneändring
Planen berör: Stadsdel 56, kvarter 507 i den gällande detaljplanen.

0 10 50 100 150
SKALA 1:1000

RAASEPORIN KAUPUNKI
SOLBACKAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos
Kaava koskee; Kaupunginosassa 56 voimassa olevan asemakaavan mukaista korttelia 507.

0 10 50 100 150
MITTAKAAVA 1:1000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 710 Raasepori Täyttämispvm 16.04.2020
Kaavan nimi Solbackan asemakaavamuutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2900 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2900

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5800	200,0	1050	0,18	0,0000	-550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2900	50,0	250	0,09	0,2900	250
C yhteensä						
K yhteensä	0,2900	50,0	800	0,28	-0,2900	-800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5800	200,0	1050	0,18	0,0000	-550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2900	50,0	250	0,09	0,2900	250
Y	0,2900	100,0	250	0,09	0,2900	250
C yhteensä						
K yhteensä	0,2900	50,0	800	0,28	-0,2900	-800
KL	0,2900	100,0	800	0,28	-0,2900	-800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						