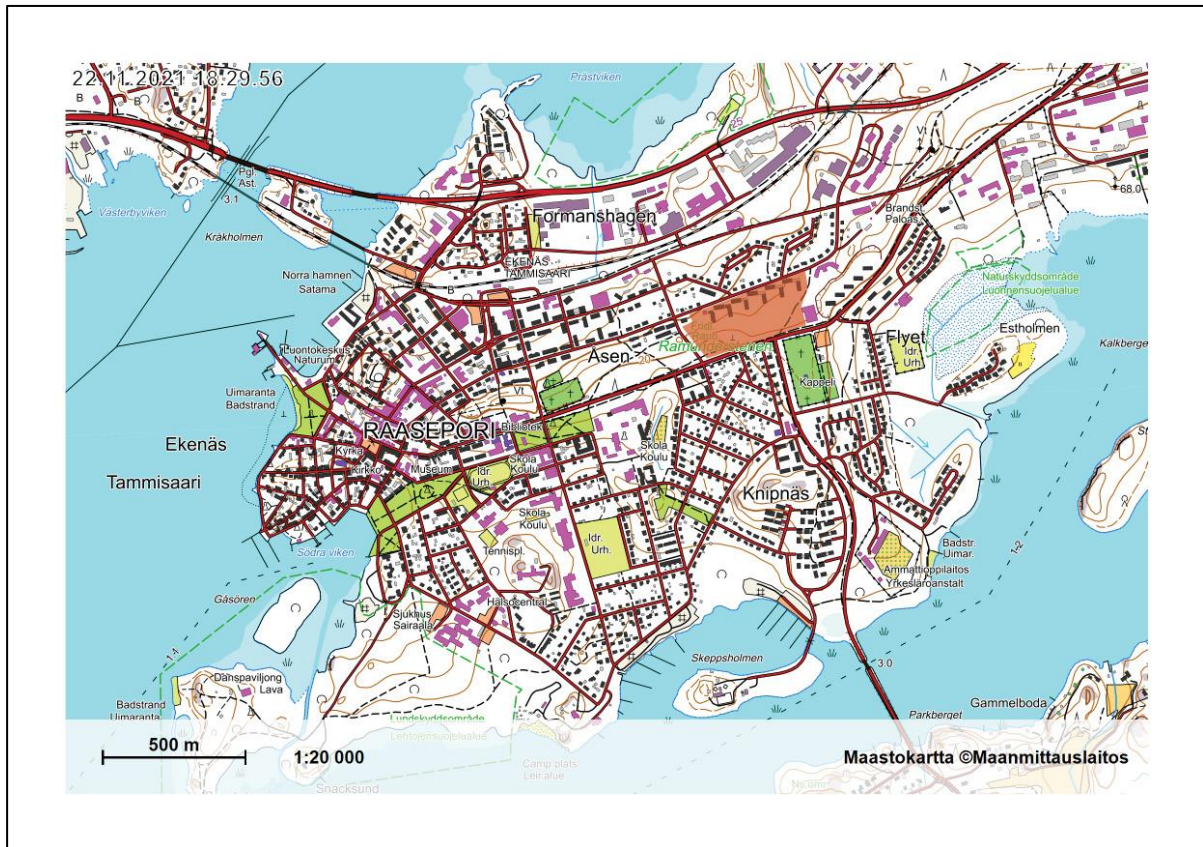


RAASEPORIN KAUPUNKI

KOIVUNIEMENKATU 29-39, ASEMAKAAVAN MUUTOS



ASEMAKAAVAN MUUTOS, 25.11.2021, 06.06.2022

Asemakaavan muutos koskee Raaseporissa Tammisaarella sijaitsevaa voimassa olevan asemakaavan asuinkorttelin (korttelinumero 112) mukaisia tontteja 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6 sekä puisto-/virkistysaluetta ja asemakaavan mukaista tiealuetta (LT).

Asemakaavan muutoksella muodostuu AK/s-korttelialue (kortteli 112) ja VL-1 -lähivirkistysalue

Käsittely:

Vireilletulo:	Kaavoitusohjelma	2017-2021
OAS ja kaavan idealuonnos:	Kaavoituslautakunta	21.11.2018, § 165
Kaavaehdotus:	Kaavoituslautakunta	15.12.2021, § 184
	Nähtävillä	31.01. – 02.03.2022
Kaavan hyväksyminen:	Kaavoituslautakunta	22.06.2022, §
	Kaupunginhallitus	nn.vv.2022, §
Kaavan projektinumero:	7780	
Piirustusnumerot:	Kaavakartta 11-22	
Diaarinumero:	RBG/2268/10.02.03.01/2021	

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Tammisaaren kaupunginosakeskuksen koillisosassa. Matkaa Karjaan keskustaan on noin 17 km ja Pohjan keskustaan noin 21 km. Helsinkiin matkaa on noin 92 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvissa 1 ja 2.

1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on ”Koivuniemenkatu 29-39, asemakaavan muutos”. Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta on tehnyt alueen maanomistaja (asunto-osakeyhtiö). Näiden tonttien osalta kaavoitusaloite ja sopimus asemakaava-muutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143.

Laajemman alueen asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017–2021 (kvalt 5.6.2017 § 65). Tämän mukaisesti asemakaavan muutokseen sisällytettiin valmisteluvaiheessa tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 lisäksi koko kortteli 112 ja 111 sekä niiden eteläpuolen laajahako puistoalue ja pala vanhaa asemakaavan tiealuetta.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen kuuluu kortteli 112 sekä puistoalue ja pieni tiealue. Kortteli 112 on pääosin asuinkerrostalojen aluetta. Kortteliin sisältyy myös autotallirakennusten aluetta ja yksi päiväkodin rakennusala. Kortteliin 112 sisältyy kiinteistörekisterin mukaiset tontit: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6.

OAS ja kaavan idealuonnos ovat olleet kaavoituslautakunnassa 21.11.2018. Asemakaavaehdotus on tarkoitus käsitellä kaavoituslautakunnassa joulukuussa 2021, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu alkuvuoteen/kevääseen 2022.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaava-alueen nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet ja ratkaisuperiaatteet	9
4.4	Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS, ehdotusvaihe	10
5.1	Valmistelu- ja luonnosvaiheessa saatu palaute	10
5.2	Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus	10
5.3	Olemassa olevan kerrostalokannan arkkitehtuuri, massoittelu, väritys ja materiaalit sekä uuden kerrostalon ympäröivään rakennuskantaa sovittamisen periaatteita	11
5.4	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	12
5.5	Kaavan vaikutukset	13
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.7	Nimistö	13
5.8	Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta tehdyt tarkistukset	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2	Toteutuksen ajoitus	15
6.3	Toteutuksen seuranta	15

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Aloitekirje ja muu aloiteaineisto
- OAS
- Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet
- Uuden asuinkerrostalon laajuustutkimus ja tonttitarkastelu
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Laajemman alueen (710-6-112-1 ja 710-6-112-2 lisäksi koko kortteli 112 ja 111 sekä niiden eteläpuolen laajahako puistoalue ja pala vanhaa asemakaavan tiealuetta) asemakaavan muutos on merkitty kaavoitusohjelmaan 2017-2021 (kvalt 5.6.2017 § 65).
- Tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143.
- OAS ja kaavan idealuonnos ovat aloitus- ja valmisteluvaiheessa olleet kaavoituslautakunnassa 21.11.2018.
- Koko korttelia 112 koskeva asemakaavaehdotus on ollut kaavoituslautakunnassa joulukuussa 2021, jonka jälkeen kaavaehdotus on ollut nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Kaavaehdotukseen sisältyy korttelin 112 eteläpuolinen puistoalue ja pieni tiealueen osa puistoalueen kaakkoiskulmassa. Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu kesään 2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää:

- Asemakaavan muutoksen ehdotus käsittää AK/s korttelialueen ja VL-1 puistoalueen. AK/s korttelialueen koko on 2,4323 ha ja VL-alueen 4,3658 ha, eli yhteensä 6,7981 ha.
- Rakennusoikeutta kaavaehdotuksessa on esitetty yhteensä 25490 k-m². Siitä uutta asuinkerrosalaa on 2500 k-m². Vanhojen kerrostalojen kellarikerrosten yläpuolista asuinkerrosalaa on yhteensä 16500 k-m². Autotallien rakennusoikeutta kokonaiskerrosalasta on yhteensä 840 k-m² ja pienen liiketilän rakennusoikeus kokonaiskerrosalasta on 150 k-m². Kokonaiskerrosalaan sisältyvä vanhojen kerrostalojen kellarikerrosten kerrosala on yhteensä 5500 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi uusien katujen rakentamista. Korttelialueen länsipään uudisrakentaminen ja tonttijärjestelyt edellyttävät sitovan tonttijaon laatimista ennen rakennuslupien hakemista. Uuden kerrostalon osalta tulee varmistaa sammutusveden riittävyys alueella.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

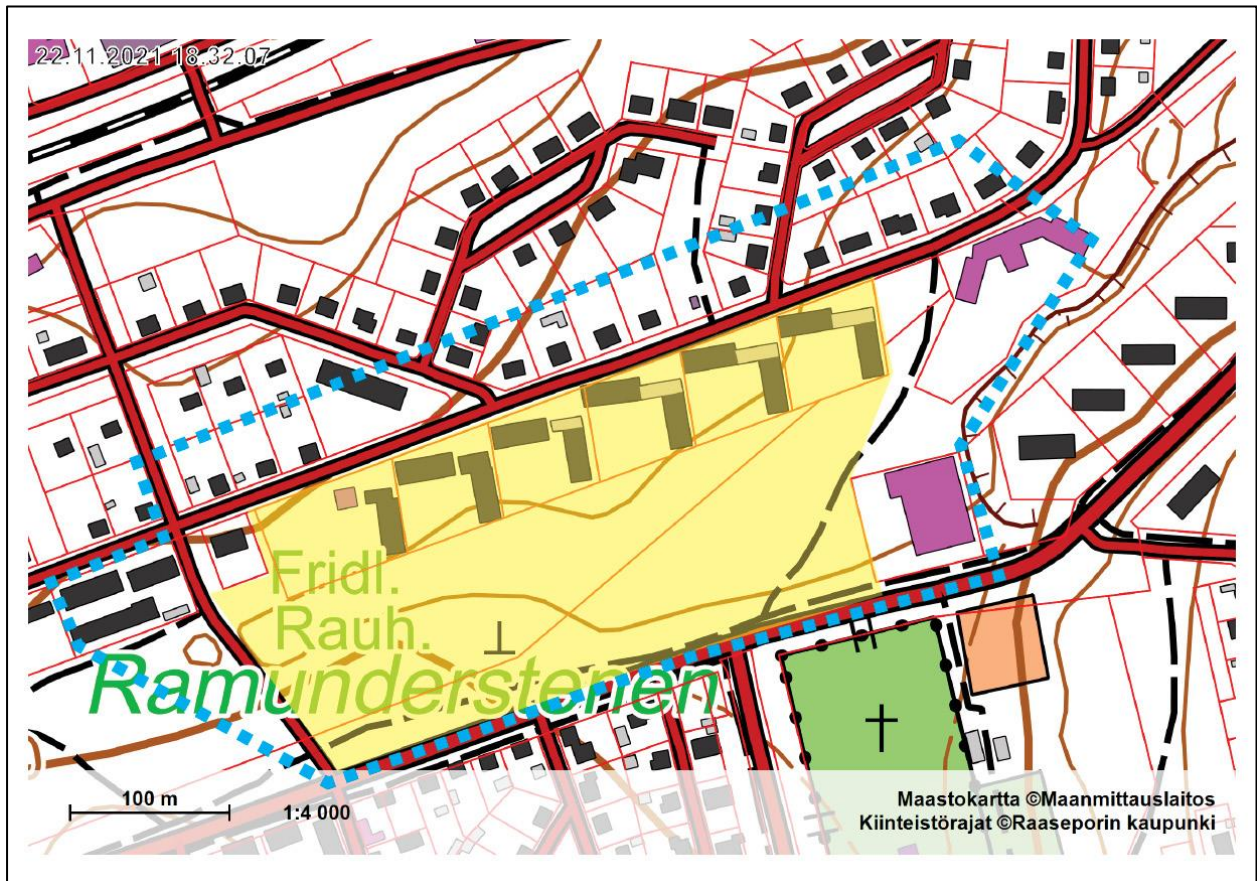
Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen kuuluu kortteli 112 johon sisältyvät kiinteistörekisterin mukaiset nykyiset tontit: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6. Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkee itä-länsisuuntainen Koivuniemenkatu ja korttelin 112 eteläosastaan alue rajoittuu metsäiseen harjulle sijoittuvaan viheralueeseen.

Viheralue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Viheralueen kaakkoiskulmaan sijoittuu pieni pala vanhaa asemakaavan mukaista tiealuetta (LT). Tiealuetta ei ole rakennettu. Tiealue muutetaan viheralueeksi.

Länsiosastaan kaava-aluetta rajaa Liljedahlinkatu ja puistoalueen eteläsivulla kulkee Raaseporintie.

Suunnittelualue on pohjoisosaltaan kauttaaltaan rakennettua kerrostaloaluetta. Suunnittelualue on kooltaan 6,7981 ha.

Alueelle sijoittuu 11 asuinkerrostalorakennusta, 6 autotallirakennusta sekä yksi pieni (entinen) myymälärakennus (yhteensä 18 rakennusta). Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969. Kaava-alueen sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä sekä kuvissa 1 ja 2. Lähivaikutusalue on esitetty kuvissa 1 ja 2.



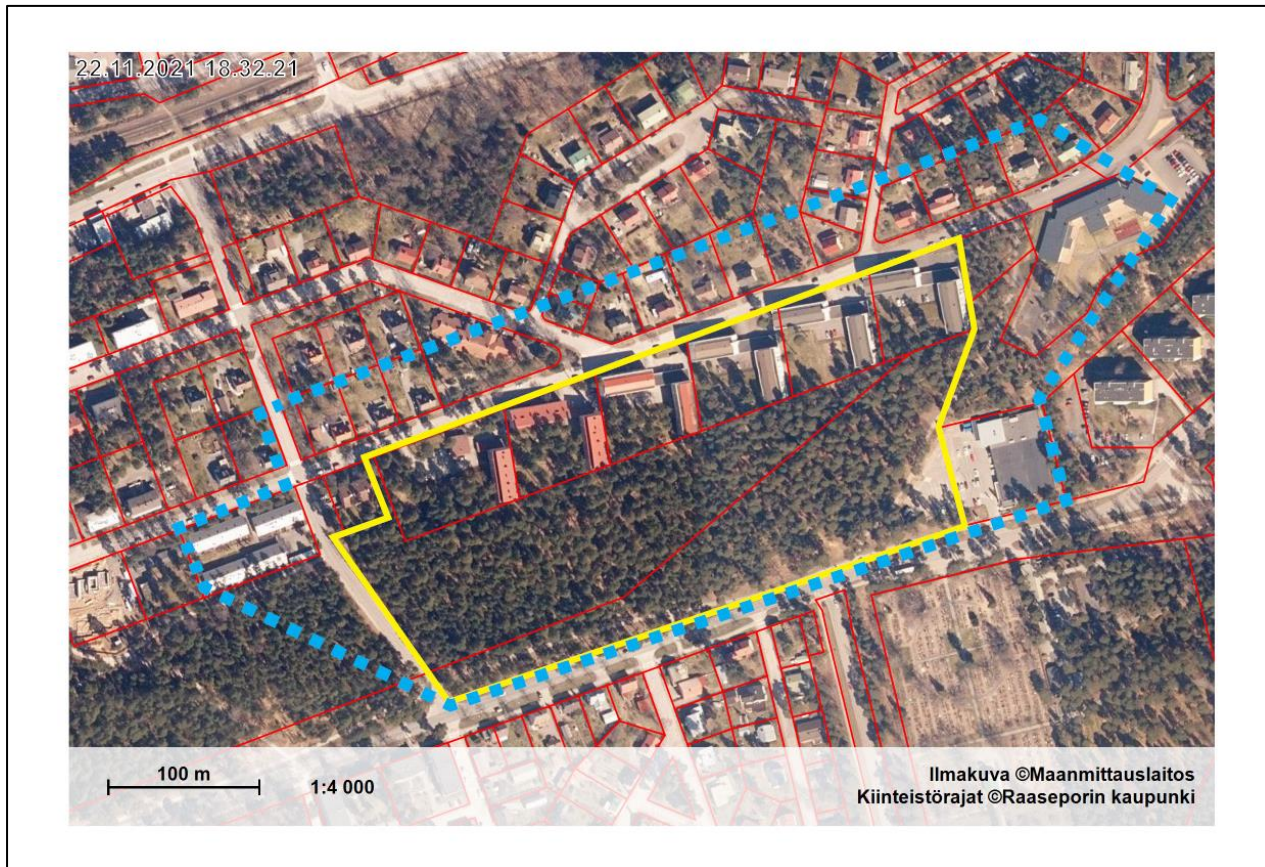
Kuva 1. Kuvassa kaava-alue keltaisella ja lähivaikutusalue sinisellä. Karttaote: Raaseporin karttapalvelu. Ei mittakaavassa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pohjoisosaltaan rakennettua rakennusten ympäristöä ja tonttien pohjoisosia on käsitelty piha-alueena. Koko kaava-alueen muu osa on puistoa. Puisto sijoittuu harjualueelle ja kasvaa tiheähköä puustoa. Puusto on valtaosin iäkästä kilpikaarnamännikköä. Kilpikaarnamäntyjä sijoittuu myös tonttien eteläosaan ja yksittäisiä mäntyjä myös piha-alueille rakennusten lomaan. Tonttien eteläosat ja puistoalue ovat pääosin hyvin peitteisiä ja puusto sekä harjun lakialue rajaavat täysin näkymät pohjoisosan rakennetulta alueelta etelään katsottuna. Puistoalueelle sijoittuu rauhoitettu muistomerkki Ramunderin kivi.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta: ”Yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue”. Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura-alueita tai -kohteita (Raaseporin kartta-

palvelu/Paikkatietoikkuna.fi). Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät pääpiirteittäin ilmakuvalla kuvassa 2.



Kuva 2: Ympäristöolosuhteet. Suunnittelualue on rajattu keltaisella katkoviivalla. Lähivaikutusalue on esitetty sinisellä. Ilmakuva: Raaseporin karttapalvelu. Ei mittakaavassa.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6,7981 ha. Alueelle sijoittuu 11 asuinkerrostaloa sekä kuusi (6) kerrostaloihin kytkettyä autotallirakennusta. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi (entinen) myymälärakennus. Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai suojeltuja rakennuksia. ¹

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen asuntotontit ovat kaikki asuntoyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Puistoalue ja voimassa olevan asemakaavan mukainen pieni tiealue ovat Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

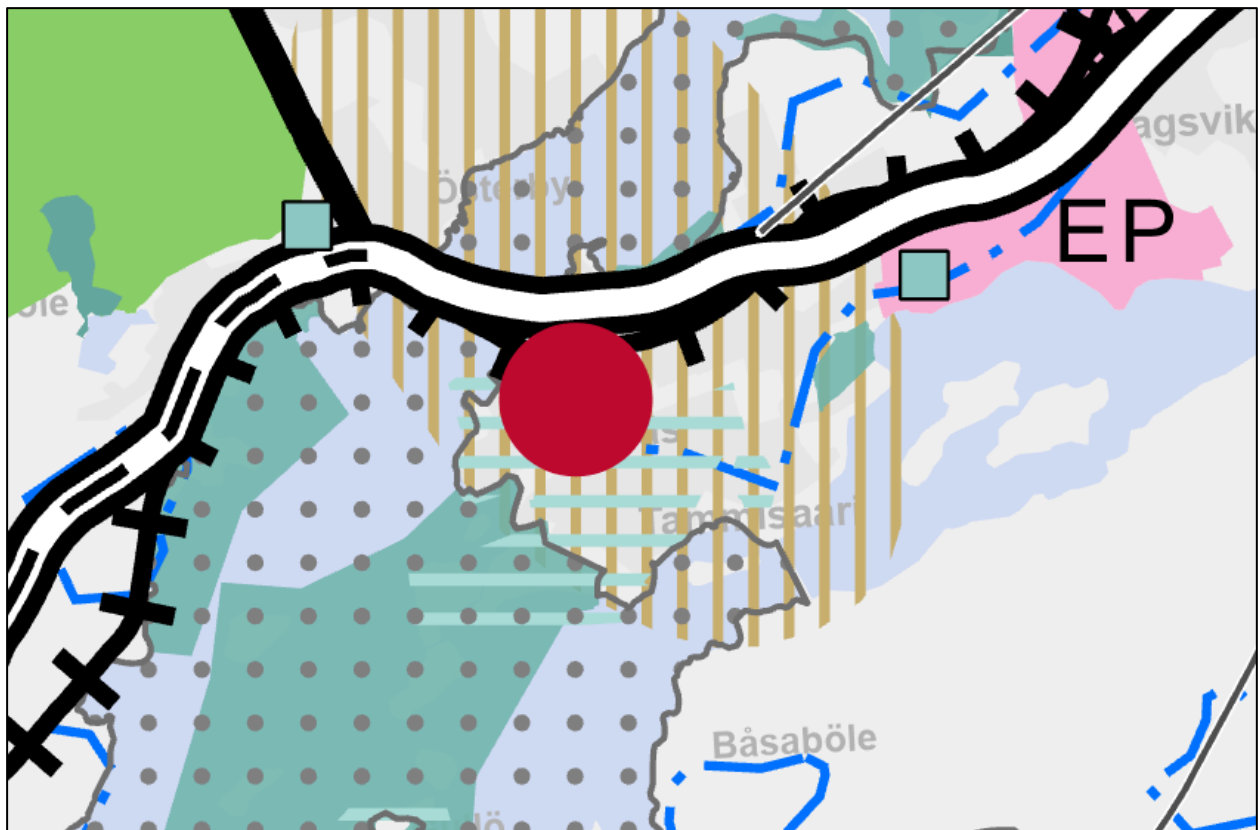
Nykyinen asemakaava on korttelin 112 läntisintä osaa lukuun ottamatta toteutunut.

VAT

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) ohjausvaikutus toteutuu maakuntakaavoituksen ja (oikeusvaikutteisen) yleiskaavan kautta. Koivuniemenkadun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa suoraan myös asemakaavoitusta. Alueella on voimassa (vanha) asemakaava.

Maakuntakaava

Kaava-alue kuuluu Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epäviralliseen yhdistelmään (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021).² *Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.*³ *Maa- ja metsätalouden ministeriö on hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.*⁴ Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: pohjavesialue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Ote Uusimaa-kaava 2050:sta on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4: Ote Uudenmaan liiton voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021.⁵

Yleiskaava

Alue sisältyy Tammissaaren osayleiskaavaan nimeltä Tammissaaren läheisyyskaava (pvm. 8.12.1980, arkiv. 1002). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Kuva 5: Ote Tammisaaren oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Karttaote: Raaseporin karttapalvelu.

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava nimeltä: *Tammisaari, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita N: 109-112 sekä 114-117 VI:ssa kaupunginosassa* (pvm. 23.6.1958, arkiv. 82-16). Ote voimassa olevista asemakaavoista on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Suunnittelualue rajattu punaisella. Keltaisella rajattu tuorein kaava-alueeseen kytkeytyvä asemakaava.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja saanut lainvoiman 5.7.2018.⁶

Pohjakartta

Raaseporin kaupunki on laatinut asemakaavan pohjakartan alueelle ja vastaa myös pohjakartan ajantasaisuudesta. Kaupungin mittausosto on kaavanuutustyön aikana päivittänyt (tarkemitanut) Koivuniemenkadun rakennusten sijainnit ja piha-alueet. Koordinaattijärjestelmä on GK24 ja N2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta on tehnyt alueen maanomistaja (asunto-osakeyhtiö). Näiden tonttien osalta kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143. Laajemman alueen asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017–2021 (kvalt 5.6.2017 § 65). Kaavaprosessin aloitusvaiheen aikana kaupunki edellytti, että koko kortteli 112 sisällytetään asemakaavamuutokseen.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen kuuluu korttelialue 112 (kiinteistörekisterin mukaiset tontit: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6) sekä laaja puistoalue ja pieni voimassa olevan asemakaavan mukainen tiealue. Tiealue (LT) on kaupungin omistuksessa ja on rakentamaton.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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 asetetaan nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet ja ratkaisuperiaatteet

Keskeiset tavoitteet ja ratkaisuperiaatteet asemakaavan muutoksessa ovat seuraavat:

1. Säilytetään nykyisten olemassa olevien kerrostalojen muodostama miljö ja rakenne sekä massoittelu nykyisellään. Päivitetään asemakaavan rakennusalat siten, että rakennukset sijoittuvat tarkemmin rakennusaloille. Rakennusalat rajataan melko tarkkaan rakennusten seinä- ja parvekelinjojen mukaisesti. Näin varmistetaan rakennetun ympäristön ilmeen säilyminen myös jatkossa.
2. Tulkitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusaloittain. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus rakennusaloittain on = voimassa olevan kaavan rakennusala x kaavassa esitetty kerroslukumäärä.
3. Asemakaavamuutoksessa (edellä kohdassa 1.) mainittujen rakennusalojen kerroskorkeudeksi merkitään asuntokerrokset + maanpäällinen kellarikerros. Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus + maanpäällinen kellarikerros. Tällöin maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala voidaan tarpeen mukaan käyttää kokonaisuudessaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Rakennusoikeus esitetään rakennusaloittain.
4. Kaavamääräyksiin otetaan mukaan määräys pohjavesien suojelusta.
5. Kaavamääräyksiin sisällytetään määräys yhtenäisen rakennetun miljö- ja kaupunkikuvan säilyttämisestä ja vaalimisesta (AK/s). Samalla otetaan huomioon, että Koivuniemenkadun pohjoispuolella on AO/s- ja AP/s-korttelialueita asemakaavassa.
6. AK korttelialueeseen ei sisällytetä yhtään korttelin eteläpuolista puistoaluetta.
7. Kaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa sisältäen myös pienen palan vanhaa tiealuetta (LT). Puisto merkitään kokonaisuudessaan VL-1-alueeksi samalla tavalla kuin kaavamuutosalueen itäpuolen uuden asemakaavan osalla on tehty (VL-1 = Lähivirkistysalue). Tarpeen mukaan VL/s. Kaavamerkinnoissä otetaan huomioon suojeltu muistomerkki.
8. Kohdissa 1-7 esitetyt tarkastelut ja tavoitteet koskevat suoraan korttelin 112 tontteja 2-6 ja osaa tontista 1. Tontin 1 läntisessä osassa on rakennusala, joiden osalta rakennusoikeus on joko kokonaan tai pääsoin käyttämättä.

Asemakaavamuutoksessa tullaan tutkimaan mahdollisuudet massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevien kerrostalojen tyyppisen (IV-V kerrosta) asuinkerrostalon sijoittaminen nykyisen tontin 1 länsiosaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa länsiosaan on esitetty laajahko rakennusala, jossa kerrosluku on kaksi. Rakennusala on tarkoitettu päiväkotia varten. Tämän rakennusalan rakennusoikeutta ei ole käytetty. Päiväkodille ei enää ole alueella tarvetta. Korttelin 112 muut asuinkerrostalot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan kolmikerroksisia. Maanpäällinen kellarikerros tulkitaan nykyään kerrokseksi, joten nämä kerrostalot ovat nykyisen tulkinnan mukaan nelikerroksisia. Ja merkitään asemakaavan muutokseen nelikerroksisina.

9. Tarkastelualueen länsipäässä oleva kortteli 111 jää pois asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Korttelissa 111 ei ole vastaavia päivitystarpeita, kuin korttelin 112 asuntotonteilla.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään kaavakokous tai kokouksia, joissa voidaan kuulla asuntoyhtiöiden edustajia ja selvittää yhtiöiden tarkempia toiveita rakentamisen, leikki-/oleskelualueiden, paikoituksen ja muiden piha-alueiden käytön suhteen. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä, jolloin myös kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kommentteja kaavaratkaisun suhteen.

4.4 Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Tavoitteet on esitetty kokonaisuudessaan kohdassa 4.3. Tavoitteet ja ratkaisuperiaatteet ovat tarkentuneet aloitus- ja valmisteluvaiheen aikana. Tavoittein tarkentamisessa on otettu huomioon kaupungin ja maanomistajatahon kesken käydyissä neuvotteluissa esiin nousset tarkennustarpeet. Samoin valmisteluvaiheen lausunnoissa todetut seikat on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, EHDOTUSVAIHE

5.1 Valmistelu- ja luonnosvaiheessa saatu palaute

Kooste lausunnoista ja vastineista löytyy kaavan oheismateriaaleista. Vastineiden liitteenä on valmisteluvaiheen kaavakartta ja kaavamääräykset. Yksi oleellinen muutos on, että kaavaehdotusvaiheesta jätettiin länsiosan kortteli 111 pois kaavasta. Lisäksi kortteli 112 rajattiin niin, että korttelialueeseen AK/s ei liitetä yhtään puistoaluetta. Valmisteluvaiheessa saatu palaute on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon tavoitteissa ja ratkaisuperiaateissa (ks. kohta 4.3.).

5.2 Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavan muutoksen ehdotus käsittää AK/s- korttelialueen ja VL-1-lähivirkitysalueen. AK/s korttelialue säilyy rakenteeltaan täysin nykyisellään lukuun ottamatta läntisimmän tontin länsiosaa. Korttelialueen pinta-ala ei myöskään muutu.

AK/s korttelialueen koko on 2,4323 ha ja VL-alueen 4,3658 ha, eli yhteensä 6,7981 ha. AK/s, eli asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, on läntisintä tontinosaa lukuun ottamatta kokonaan rakennettu. Alueelle sijoittuvat 11 asuinkerrostalorakennusta, 6 autotallirakennusta sekä yksi pieni (entinen) myymälärakennus säilyvät täysin nykyisellään. Olemassa olevien rakennusten osalta kaavaratkaisulla päivitetään asuinkerrostalojen ja autotallien rakennusalat ja tulkitaan niiden rakennusoikeus vastaamaan nykyistä rakennusten kerroslukumäärää. Asuinrakennusten maanpäällinen kellarikerros tulkitaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi kerrokseksi. Kaavassa on valmisteluvaiheen AK/s kaavamääräyksen lisäksi täsmennetty kaavamääräyksiä, jotka koskevat erityisesti olemassa olevaa rakennuskantaa: *”Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.”*

Uudisrakentamisen osalta on lisätty määräykset olemassa olevan rakennuskannan *huomioon ottamisesta*: ”Uudisrakennus tulee sopeuttaa ulkoasultaan erityisellä huolella yhteen olevien rakennusten kanssa.”

Rakennusoikeutta on asemakaavan muutoksessa yhteensä 25490 k-m². Asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksessa on yhteensä 24500 k-m². Asuinrakennusoikeutta kaavassa säilyvien vanhojen asuinkerrostalojen (11 kpl) kellarikerrosten yläpuolisiin kolmeen kerrokseen sisältyy yhteensä 16500 k-m². Uuden asuinkerrostalon rakennusoikeus on 2500 k-m². Tämän mukaan varsinaista asuinrakennusoikeutta kaavaehdotuksessa on yhteensä 19000 k-m². Vanhojen kerrostalojen kellarikerrosten rakennusoikeudet ovat kaavan tulkinnan mukaan yhteensä 5500 k-m² (=11 x 500 k-m²). Autotallien rakennusoikeus on yhteensä 840 k-m² (= 6 x 140 k-m²). Lisäksi kaavassa on säilytetty vanha pieni liiketila (nykyisin kirppari), jonka rakennusoikeus on 150 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan läntisimmän tontin länsiosasta jää toteutumatta voimassa olevan asemakaavan yksi asuinkerrostalon rakennusala/rakennusoikeus 1500 k-m² (3 x 500 = 1500 k-m²). Lisäksi kaavassa ollut päiväkodin rakennusoikeus jää päiväkotina toteutumatta. Otettaessa huomioon vanhojen asuinkerrostalojen kellarikerrosten yläpuolisten kerrosten (3 kerrosta) rakennusoikeus (16500 k-m²) ja yhden kerrostalon toteutumatta jäänyt asuinrakennusoikeus, (1500 k-m²) voidaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi asuinrakennusoikeudeksi tulkita yhteensä 18000 k-m². Edellä asemakaavamuutoksen varsinaiseksi asuinrakennusoikeudeksi on tulkittu 19000 k-m². Tämän mukaan asuinrakennusoikeuden lisäys on 1000 k-m². Tähän ”lisäykseen” sisältyy rakentamatta jäävän päiväkodin rakennusoikeus (noin. 600 k-m²), joka kaavaehdotuksessa muuttuu asuinrakennusoikeudeksi.

Koko AK korttelialue on osoitettu /s-merkinnällä (asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Rakennusoikeudet on esitetty rakennusaloittain. Rakennusalat on rajattu hyvin tiukasti rakennettujen rakennusten mukaisesti.

5.3 Olemassa olevan kerrostalokannan arkkitehtuuri, massoittelu, värit ja materiaalit sekä uuden kerrostalon ympäröivään rakennuskantaa sovittamisen periaatteita

Kaavan oheismateriaalina on tutkielma olemassa olevan rakennuskannan (asuinkerrostalot) ominaisuuksista ja tarkasteluja uuden asuinkerrostalon sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi mukana on tarkastelu, miten viisikerroksinen 2500 k-m² asuinkerrostalo voitaisiin sijoittaa tontille. Tarkastelun lähtökohtana on yksi porras ja keskikäytävä. Tarkastelussa on tutkittu myös erilaisia huonejakoja ottamalla samalla huomioon palopoistumisreittien toteuttaminen.

Tarkastelussa on tehty myös pihatutkielmia ja annettu ohjeita ulkoarkkitehtuurista. Raportti on kaavan oheisaineistoina: ”Koivuniemenkatu 29, Asuinkerrostalon laajuustutkielma kaavoituksen tueksi, Robert Hanson, Arkkitehti SAFA, 25.11.2021.”

Otteita raportista koskien rakennusten ulkoarkkitehtuuria ja piha-aluetta:

- Vanhat kerrostalokohteet:
Alueen asuinkerrostalojen ulkoarkkitehtuuri on sävyltään vaaleaa, tiilimuurattua tai valkeaksi maalattua betonielementtipintaa. Julkisivujen luonnetta antavana elementtinä on nauhamaiset korostusalueet ikkunoiden välillä, rakennuskohtaisesti joko pysty- tai vaakasuuntaisina. Materiaalina puu tai aaltomineriittilevy, sävy julkisivun päämateriaalia tummempi.

Rakennusten sisäänkäyntikerrokset ovat enimmäkseen tummat, luoden vaikutelman rakennuksen päämassan ”leijumisesta” ilmassa. Rakennusten kattomuoto on joko tasakaton ja harjakaton yhdistelmä, tai voimakkaan toispuoleinen lapekatto. Alueen

rakennuksissa on sisäänvedetyt parvekkeet tai rakennuksen koko pituudelta parvekevyöhykkeet pihan puolella.

- Uusi kerrostalo:
Uutta kerrostaloa alueelle suunniteltaessa, suositellaan valitsemaan pintamateriaaliksi vaalea tiilimuuraus tai vaaleaksi, jopa valkoiseksi rapattu seinäpinta. Ikkunajako ja näihin mahdollisesti liittyvät tehostekentät suositellaan toteutettavaksi nauhamaisina ja suoraviivaisina. Puun käyttöön julkisivuissa kannustetaan, esimerkiksi ovissa ja tehostekentissä.

Tässä selvityksessä esitettyjen vaihtoehtojen mukaisesti rinteeseen toteutettuna, on sisäänkäyntikerroksena toimivan kellarikerroksen ulkoseinien oltava asuinkerroksia tummemmat.

Kattomuoto vapaasti valittavissa loiva katto, kuitenkin mielellään niin, että rakennuksen päätyseinien yläreunat näyttäytyvät horisontaalisina.

Parvekkeet on sisäänvedetyt, tai mikäli ulkoarkkitehtuuri siitä hyötyy, voi ne työntyä ulos vähäisissä määrin.

Mahdollinen IV-konehuone pyritään sijoittamaan niin, että se näkyy mahdollisimman vähän katutasosta katsottuna.

- Piha-alue ja pysäköinti:
Tontille on toteutettavissa kaavaehdotuksen puitteissa tarvittavat jätehuolto, ja suppeat ulko-oleskelutilat.

Pysäköintipaikkoja on VE1 puitteissa toteutettavissa 26 ap, joista yksi on liikuntaesteisille osoitettu. Pelastustiet rajoittavat pihan hyödynnettävyyttä.

Pysäköintipaikkoja tarkemmin suunniteltaessa on tontilla sijaitsevat kilpikaarnamäny huomioitava ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävä autopaikkamäärän kustannuksella.

Raportin liitteenä on jo valmisteluvaiheessa laadittu valokuvakooste kaava-alueen rakennuksista.

5.4 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavan muutos lisää alueen rakentamisen määrää yhdellä asuinkerrostalolla. Kerrostalon koko on 2500 k-m², mutta asuinneliöiden lisäys on voimassa olevaan asemakaavan verrattuna vähäinen, koska yksi voimassa olevan kaavan mukainen kerrostalo(rakennusoikeus) jää pois. Lisäksi tontille suunniteltu päiväkotiei toteudu. Ottaen huomioon pois jäävän kerrostalon ja päiväkodin on rakennusoikeuden lisäys suuruusluokaltaan vain 500 k-m². Uusi asuinkerrostalo tulaaan sovittamaan väritykseltään ja arkkitehtuuriltaan olevaan miljööseen. Pienen liiketilarakennuksen säilyttäminen, laaja piha-/pysäköintialue ja uuden rakennuksen sijoittuminen rinteeseen, tontin taempan osaan muodostaa luontevan siirtymiselementin vanhojen kerrostalojen alueen ja alueen länsipään puistokaistaleen ja pienkerrostalon välillä. Kohdan 5.3 kuvauksen mukaan uusi kerrostalo sovitetaan huolella rakennettuun ympäristöön. Piha- ja paikoitusalueiden suunnittelussa säilytetään vanhat kilpikaarnamäny mahdollisimman hyvin.

Ajantasaiset autopaikkamäärät tuovat haastetta olevan puuston säilyttämiseen, mutta niitä säädetään mahdollisuuksien mukaan. Vanhojen kerrostalojen tonteilla autopaikkamäärän toteuttaminen on erityinen haaste.

"Puustoisena säilytettävä alueen osa" -kaavamerkintää on täsmennetty siten, että korttelialueella (AK/s) alueen metsäinen maisemakuva muodostuu nimenomaan männyistä. Määräyksen mukaan kookkaat kilpikaarnamännyt tulee rakennusalojen ja pysäköintialueiden ulkopuolella säilyttää. Lisäksi piha-/pysäköintialueilla on erikseen merkitty isot kilpikaarnamännyt säilytettäväksi.

Eteläosaan sijoittuva laaja puistoalue säilyy lähivirkistysalueena/taajamametsänä (VL-1). Alueelle sijoittuva Ramunderin kivi on osoitettu suojelumerkinnällä viranomaislausuntojen mukaisesti. Harjupuistoalueen metsäinen maisemakuva muodostuu vanhoista kilpikaarnamännystä. Puistoalueen määräyksessä todetaan myös, että harjuluonto ja puusto tulee säilyttää. Voimassa olevana asemakaavan pieni (rakentamaton) tiealuepalanen (LT) liitetään VL-1 alueeseen.

Koko kaava-alue on pohjavesialuetta. Pohjavesialue on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan tai -rakenteeseen aluerakenteen ja rakentamisen luonteen pysyessä pitkälti nykyisten asemakaavojen mukaisina. Uusi rakentaminen istuu hyvin alueelle. Uusi asuinrakennus sijoittuu etäämmälle Koivuniemenkadusta kuin oleva rakentaminen. Rakennetuilla tonteilla on kaksi asuinrakennusta paitsi läntisimmällä, jossa on vain yksi. Rakennetuilla tonteilla toinen kerrostaloista on pohjois-eteläsuunnassa ja toinen itä-länsisuunnassa. Oleskelupihat sijoittuvat kerrostalojen muodostaman kehän sisälle.

Tarkastelu uuden kerrostalon sopeuttamisesta olevaan rakennettuun ympäristöön on esitetty kattavammin kohdassa 5.3.

Maisema ja ympäristö

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi maisemaan ja ympäristöön. AK/s alue on jo pääosin rakennettu ja uusi rakentaminen tulee sijoittumaan sen länsipäähän. Olevaa puusto säilyy rakennetulla alueella ja myös uudella rakennettavalla alueen osalla säilytetään oleva puusto mahdollisimman hyvin. Oleva puistoalue säilyy ennallaan. Pohjavesialue on otettu kattavasti huomioon.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen rakentamisen luonteen pysyessä pääosin ennallaan ja uuden rakentamisen sijoituessa jo rakennetulle alueelle.

Kaavan eteläosan harjumetsäalue on suosittu ulkoilualue. Alue ja alueen ulkoilupolut säilyvät nykyisellään, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta harjumetsäalueen vakiintuneeseen virkistyskäyttöön.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta (Kaavaselostuksen Liite 2). Pohjavesialueen kaavamääräys on muokattu Raaseporin kaupungin ja ELY:n uusimman ohjeen mukaisesti.

5.7 Nimistö

Kaavaan ei sisälly katualuetta. Kaavassa ei myöskään anneta nimiä puistoille tai kevyenliikenteen yhteyksille.

5.8 Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta tehdyt tarkistukset

Koivuniemenkatu 29-39 asemakaavam muutoksen 25.11.2021 päivätty ehdotus oli nähtävillä 31.01. - 02.03.2022. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja saatiin yhteensä 10 kappaletta. Lausunnoista laaditut lyhenteet ja vastineet ovat kaava-asiakirjojen oheismateriaalina.

Pääosassa lausunnoista todettiin, että valmisteluvaiheen lausunnoissa esitetyt kommentit oli otettu huomioon tai, että ei ollut kommentoitavaa tai ei ollut tarkistusehdotuksia.

Kahdessa lausunnossa esitettyjen tarkistusehdotusten pohjalta kaavamääräyksiin on tehty seuraavat täydennykset:

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta pohjavesimääräykseen lisättiin seuraava täydennysteksti:

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat lisäykset:

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Muita tarkistuksia tai täydennyksiä ei kaavamääräyksiin ei tehty. Lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ei tehty muutoksia. Ohjeellisen jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettun kaavamerkinnän esitystapa päivitettiin.

Poliisin esittämän lausunnon pohjalta kaavaselostukseen lisätään seuraava kaavan toteutusta ohjaava täsmennys:

Uudisrakentamisen (rakennuslupa) tai muun tonttisuunnittelun yhteydessä tulee tehdä selvitys, miten autopaikat voidaan sijoittaa. Ensisijaisesti autopaikat tulee sijoittaa tontille. Autopaikkojen suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon pelastuslaitoksen liikkumistarpeet (raskaalla kalustolla). Mikäli kaikki autopaikat ei mahdu tontille, tulee esittää suunnitelma mihin muut autopaikat sijoitetaan.

Muita tarkistuksia tai täydennyksiä kaavamääräyksiin tai kaavaselostukseen ei tehty. Tarkistukset ovat vähäisiä eikä kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavakartta ja selostus on päivätty 22.11.2021, 06.06.2022.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittua tutkielma olemassa olevan rakennuskannan (asuinkerrostalot) ominaisuuksista ja tarkasteluja uuden asuinkerrostalon sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi mukana on tarkastelu, miten viisikerroksinen 2500 k-m² asuinkerrostalo voitaisiin sijoittaa tontille. Tarkastelun lähtökohtana on yksi porras ja keskikäytävä. Tarkastelussa on tutkittu myös erilaisia huonejakoja ottamalla samalla huomioon palopois-tumisreittien toteuttaminen.

Tarkastelussa on tehty myös pihatutkielmia ja annettu ohjeita ulkoarkkitehtuurista. Raportti on kaavan oheisaineistoina: ”Koivuniemenkatu 29, Asuinkerrostalon laajuustutkielma kaavoituksen tueksi, Robert Hanson, Arkkitehti SAFA, 25.11.2021.” Raportin liitteenä on valokuvakooste kaava-alueen rakennuksista. Ks. tarkemmin myös kohta 5.3.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Uuden asuinkerrostalon (viisi kerrosta / 2500 k-m²) luvitusvaiheessa tulee selvittää vesilaitoksen kanssa sammutusveden riittävyys.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Espoo 25.11.2021, 06.06.2022

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

LÄHTEET

¹ <https://kartta.museoverkko.fi/>

² Uudenmaan liiton karttapalvelu. <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>. [22.11.2021]

³ Uudenmaan liitto. 22.11.2021. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050. [22.11.2021]

⁴ Uudenmaan liitto. 22.11.2021. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050. [22.11.2021]

⁵ Uudenmaan liitto. 22.11.2021. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050. [23.11.2021]

⁶ <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

Asemakaavan seurantalomake

Liite - 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	06.06.2022
Kaavan nimi	Koivuniemenkatu 29-39, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	06.06.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.11.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7981	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7981

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	6,7981	100,0	25490	0,37	0,0000	800
A yhteensä	2,4323	35,8	25490	1,05	0,0000	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3658	64,2	0		0,1500	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1500	0
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	6,7981	100,0	25490	0,37	0,0000	800
A yhteensä	2,4323	35,8	25490	1,05	0,0000	800
AK	2,4323	100,0	25490	1,05	0,0000	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3658	64,2	0		0,1500	0
VL-1	4,3658	100,0	0		0,1500	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1500	0
LT	0,0000		0		-0,1500	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Bilaga-Liite 2

Björknäsgratan 29-39, detaljplanändring
Koivuniemenkatu 29-39, asemakaavan muutos
25.11.2021, 06.06.2022 25.11.2021, 06.06.2022



Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta
skala mittakaava 1:1000 koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24 höjdyssystem korkeusjärjestelmä N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavotuksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
stadsgeodet kaupungeingeodetti PENTTI VIILJANMÄÄ 25.11.2021

RASEBORGS STAD

BJÖRKNÄSGATAN 29 – 39

Detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 112 samt en park och ett vägområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvartere 112 och ett område för närrekreation.

25.11.2021, 06.06.2022

RAASEPORIN KAUPUNKI

KOIVUNIEMENKATU 29 – 39

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 112 sekä tiealuetta ja puistoa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 112 ja lähivirkistysalue.

25.11.2021, 06.06.2022



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus där miljön bevaras.

Vid åtgärder för att vårda och bygga området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den befintliga miljö- och stadsbilden, som är enhetlig beträffande den allmänna framtoningen, volymgestaltningen, ytmaterialet och färgsättningen, bevaras även vid grundliga förbättringar och nybyggnader. Reparations- och ändringsarbeten ska utföras så att byggnadens särdrag bevaras.

Den nya byggnaden som planerats på den riktgivande tomten 7 ska beträffande exteriören anpassas särskilt omsorgsfullt till de befintliga byggnaderna. I planbeskrivningen finns anvisningar för/exempel på genomförandet av den nya byggnaden på den riktgivande tomten 7.

Område för närrekreation, tätortsskog. Åsnaturen och trädbeståndet, vilka är typiska för området, ska bevaras.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

AK/s

Asuinkerrostalolen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen hoito- ja rakentamistoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle rakennettu yleisilmeeltään, massoitteeltaan, pintamateriaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen miljö- ja kaupunkikuva säilyy myös alueen peruserän- ja uudisrakentamistilanteissa. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Ohjeelliselle tontille 7 suunniteltu uudisrakennus tulee sopeuttaa ulkoasultaan erityisellä huolella yhteen olevien rakennusten kanssa. Kaavaslostuksessa on ohjeita/esimerkkejä uudisrakennuksen toteutuksesta ohjeellisella tontilla 7.

Lähivirkistysalue, taajamametsä.

Alueelle tyypillinen harjuluonto ja puusto tulee säilyttää.



— ··· — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— ··· — Osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

6 Kaupunginosan numero.

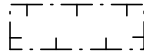
112 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin numero.

2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

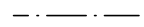
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalon.

Byggnadsyta.



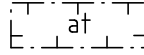
Rakennusala.

Gräns för del av byggnadsyta.



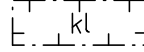
Rakennusalan osan raja.

Byggnadsyta för garagebyggnad.



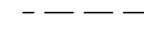
Autotallirakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för butiksbyggnad.



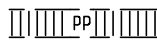
Liikerakennuksen rakennusala.

Till sitt läge riktgivande friluftsled.



Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

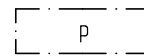
Riktgivande gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Parkeringsplats och gårdsområde.

Alla storvuxna sköldbarkstallarars exakta läge ska utredas omsorgsfullt innan byggnadsåtgärder vidtas. Sköldbarkstallarna ska bevaras. Tallar får avlägsnas endast om det är nödvändigt med hänsyn till brand- och räddningsväsendets behov.



Pysäköimispaikka ja piha-alue.

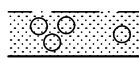
Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee huolella selvittää kaikkien isokokoisten kilpikaarnamäntien tarkka sijainti. Kilpikaarnamäntien tulee säilyttää. Mäntyjä saa poistaa ainoastaan, mikäli poistaminen on välttämättöntä palo- ja pelastustoimen tarpeisiin.

Naturminnesmärke som fredats med stöd av naturvårdslagen.



Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki.

Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Den skogiga landskapsbild i området utgörs av gamla sköldbarkstallar. Storvuxna träd ska bevaras och vårdas så att områdets skogiga landskapsbild bevaras. Träd idåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. I området får man placera lekplatser för barn och andra objekt med anknytning till utövande och rekreation för de boende, samt mindre konstruktioner och skyddstak.



Puustoisena säilytettävä alueen osa.

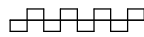
Alueen metsäinen maisemakuva muodostuu vanhoista kilpikaarnamännistä. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita siten, että alueen metsäinen maisemakuva säilyy. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Alueelle saa sijoittaa lasten leikkipaikkoja ja muita asukkaiden oleskeluun ja virkistyskäyttöön liittyviä kohteita sekä vähäisiä rakennelmia ja katoksia.

Träd som skall skyddas.



Suojeltava puu.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

I alla bostadshus med fler än tre våningar ska räddningsvägar som hör till den egna beredskapen ordnas lägenhetsvis, eller så ska ersättande lösningar för kravet på räddningsvägar granskas.

I kvarteren för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (brandfordon) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång.

MINIMIANTALET BILPLATSER:
1 bilplats / 80 v-m²

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja

Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ:
1 autopaikka / 80 k-m²

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Planbestämmelse som gäller hela planområdet: Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

Särskild uppmärksamhet bör således fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmänt eller någons annans enskilda intresse.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet krävs tillstånd, om projektet försämrar statusen på grundvattenförekomsten, orsakar hälsorisker, leder till att en för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller projektet på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushålls-vatten.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds ska områdets markgrunds byggarbets- och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska utarbetas en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan genomföras utan att sänka grundvattennivån så, att byggandet genomförs minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvattnet och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Parkeringsområdena samt de platser där sopkärl placeras och motsvarande områden ska beläggas med en yta som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. I områden med dagvattenavlopp ska vatten ledas bort via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till områden utanför grundvattenområdet. I grundvattenområdet får inga energibrunnar byggas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko kaava-alueella koskee määräys: Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvedenä.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvuudessa ei tule käyttää pora- tai kaivupaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauskeskittävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta huulevesiviemäroidyllä alueella huulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

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

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerä THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	11-22	22.06.2022		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	28-21	31.01.- 02.03.2022		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	28-21	15.12.2021, §184		
PLANLN, ukästä / KAAVLTK, luonnos	41-18	21.11.2018, §165		
	BJÖRKNÄSGATAN 29 - 39 KOIVUNIEMENKATU 29 - 39			
Konsult/Konsultti	Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti	Daterad/Päiväys		
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI	JOHANNA BACKAS	25.11.2021, 06.06.2022		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavafunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		RBG/2268/10.02.03.01/2021	7780	11-22