RASEBORGS STAD
SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN

Planen berör i stadsdel 4 del av kvarter 283
Med planen bildas i stadsdel 4 del av kvarter 281 och 282

RAASEPORIN KAUPUNKI
SEMINAARIPUISTON ASEMAKAAVA

Kaava koskee 4. kaupunginosassa osaa korttelista 283
Kaavalla muodostuu 4. kaupunginosassa korttelit 281 ja 282

10 50 100 150
SKALA 1:1000 MITTAKAAVA 1:1000

Baskarta för detaljplan (01/2022)
Asemakaavan pohjakartta

skala / mittakaava	koord.system / koord.järj.		höjdsystem / kork.järj.
1:1000	ETRS-GK24		N2000

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Mätningsklass 2
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Mittausluokka 2.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA 24.1.2022

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus, internatbyggnader och servicebostäder.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader samt allmänna byggnader.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras affärs- och kontorsbyggnader, allmänna byggnader och samlingslokaler.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Park där man kan placera en koloniträdgård.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Namn på gata, väg, park eller torg.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

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

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras

Gata.

Gata reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten. Vid byggande och upprätthållandet av gatan bör beaktas områdets särskilda kulturhistoriska och stadsbildsvärden.

Del av område reserverad för intern gångtrafik, servicetrafik samt körning till tomten.

Parkeringsplats

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter vilkas biliplatser får anläggas till området.

Del av område reserverad för ledning.

Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden är skyddad med förordningen om skydd för staten tillhöriga byggnader (480/1985, stadsrådets beslut 7.9.1989). Skyddsbeslutet är i kraft tills beslut enligt lagen för skydd för byggandsarvet (498/2010) har gjorts och beslutet fått lagakraft. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Vid reparations- och ändringsarbeten av fasad skall ursprungliga eller motsvarande konstruktioner, byggnadsdelar, detaljer, material och färgsättning bevaras. Nya användningsändamål bör med särskild hänsyn anpassas till de skyddade byggnaderna utan att äventyra deras skyddsvärden.

För interiörer gäller följande; i seminariets huvudbyggnad(1), kosthållet(2) och rektorsbostaden(5) bör ursprunglig rumsindelning, samt ursprunglig fast inredning bevaras. I Ladugårdens tidigare huvudbyggnad(4) bör rumsindelning som bestäms av stockstommen bevaras och vid ändringar bör återställande åtgärder eftersträvas. I stenbyggnaden(3) bör ursprungliga mellanväggar med dörröppningar, fast inredning, det välvda källarutrymmet, brandbottnet på vinden, samt gamla tak-konstruktioner bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten som har mer än ringa betydelse, bör den lokala museimyndigheten höras. Siffran inom parentesen hänvisar till numreringen av byggnadsskyddsobjekt i planbeskrivningen.

Kulturhistorisk och för stadsbilden värdefull ekonomibyggnad. Byggnad eller del av denna får inte rivas och sådana ändrings- och tillbyggnadsarbeten får inte utföras vilka försämrar byggnadens kulturhistoriska värde eller dess särdrag. Den lokala museimyndigheten bör höras vid reparations- och ändringsåtgärder.

Med lagen för fornlämningar (295/1963) fredad fast fornlämning. Grävande, täckande, ändrande, skadande, borttagande eller rubbande av fornlämningen är förbjudet. Vid planering av åtgärder på området bör utlåtandet begäras av det lokala museimyndigheten.

Kulturhistorisk och för stadsbilden värdefull parkartad miljöhelhet där miljön bevaras. Endast ändringar som upprätthåller och förstärker karaktären av historiskt värdefull trädgårdsmiljö tillåts. Området bör upprätthållas enhetligt och parkliktt oberoende av tomtindelning och får inte avgränsas eller uppdelas med staket eller häckar. Avgränsning av tomtgränser tillåts endas utåt mot omgivande gator med klippta häckar. På området tillåts inte annan biltrafik än servicetrafik. Parkering är tillåten endast på för ändamålet anvisade områden som bör avgränsas med häckplanteringar. Områdets gamla ädla lövträd har betydelse för stadsbilden och biodiversiteten och bör strävas att bevaras. Ifall att gamla stora parkträd av tvingande orsak fälls, bör ersättande träd planteras. Vid ändrings- åtgärder bör för området uppgöras en gärds- och planteringsplan, och museimyndigheten höras. Inom området kan finnas med formminneslagen fredade fasta fornlämningar. Vid planering av projekt som rubbar marken bör museimyndigheten kontaktas för en närmare utvärdering av skydds- och undersökningsbehovet.

För stadsbilden och värdefull historisk infartsväg, vars karaktär, samt siktlinjer från vägen mot seminarieområdet, bör bevaras.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AS-1 — Asuinrakennusten, asuntoalarakennusten sekä palveluasuntojen korttelialue.

ALY-1 — Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, julkisia rakennuksia ja kokoontumistiloja.

Y-1 — Yleisten rakennusten korttelialue.

VP-1 — Puisto, jolle voi sijoittaa siirtolapuutarhan.

LPA — Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen johon merkintä kohdistuu.

4 — Kaupunginosan numero.

281 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellinen tontin numero.

LADUGÅRDSG — Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

220 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as10% — Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle merkitystä kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.

III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suuimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

jk/h — Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Kadun toteutuksessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon ympäristön kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

jk/h/ajo — Alueen sisäiselle jalankululle, huoltoajolle ja tontille ajoon varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka

(282-1, 282-3) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Johtoa varten varattu alueen osa

sr-1(1) — Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla (480/1985, valtioneuvoston päätös 7.9.1989). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennuserinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää alkuperäiset tai niitä vastaavat rakenteet, rakennusosat, yksityiskohdat materiaalit ja väritys. Uudet käyttötarkoitukset tulee erityisellä huolella sovittaa suojeltuihin rakennuksiin niiden arvoja heikentämättä.

Sisätiloja koskevat määräykset; seminaarin päärakennuksessa(1), ruokalarakennuksessa(2) ja rehtorin asunnossa(5) tulee alkuperäinen tilajako ja alkuperäinen kiinteä sisustus säilyttää. Latokartanon vanhassa päärakennuksessa(4) tulee hirsirungon sanelema tilajako säilyttää ja korjauksissa tulee pyrkiä palauttaviin toimenpiteisiin. Kivirakennuksessa(3) tulee alkuperäiset valiseinät oviaukkoineen, kiinteä sisustus, holvattu kellaritila, ullakon palopermanto sekä vanhat kattorakenteet säilyttää. Vähäistä suurempien korjaus- ja muutostoimenpiteiden yhteydessä on kuultava alueellista museoviranomaista. Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

sr-4(7) — Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas talousrakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä julkisivuihin saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä tai laajennuksia jotka heikentävät rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Rakennusta koskevista korjaus- ja muutostoimenpiteistä on kuultava alueellista museoviranomaista.

sm-1 — Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

s-1 — Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas puistomainen ympäristökokonaisuus jolla ympäristö säilytetään. Alueella sallitaan ainoastaan historiallisesti arvokkaan puutarhaympäristön luonnetta ylläpitävä ja vahvistavia muutostoimenpiteitä. Alue tulee tonttijaosta huolimatta säilyttää yhtenäisenä puistomaisena alueena jota ei saa aidata tai rajata pensaaidoin. Tonttien rajaaminen sallitaan ainoastaan ulospäin katujen suuntaan leikatuin pensaaidoin. Alueella ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huoltoliikennettä. Pysäköinti on sallittu ainoastaan pensaaistutuksin rajatuilla pysäköintiin osoitetuilla alueilla. Alueen vanhat jalot lehtipuut ovat sekä kaupunkikuvan että biodiversiteetin kannalta merkittävä ja ne tulee pyrkiä säilyttämään. Pakottavasta syystä poistettavien vahojen suurien puistopuiden tilalle tulee istuttaa korvaavia puita. Muutosten yhteydessä tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma, ja kuultava museoviranomaista. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maaperään kajoavia hankkeita suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviran- omaiseen tarkemman suojelu- ja tutkimustarpeen arvioimiseksi.

m — Kaupunkikuvan kannalta merkittävä historiallinen sisääntulotie, jonka luonne sekä tiellä seminaarialuetta kohti avautuvat näkymät tulee säilyttää.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse; Ekenäs seminarium och skolkvarter (RKY 2009). Ändringar på området bör med särskild hänsyn anpassas till den värdefulla kulturmiljön. Den lokala museimyndigheten bör höras vid ändringsåtgärder på RKY-området.

Ifall en sr- beteckna byggnad förstörs, kan den ersättas med en nybyggnad som till sina yttre dimensioner motsvarar och ej överstiger den skyddade byggnaden.

Nybyggnader bör till sin placering, skala, formgivning, takform, fasadmaterial, samt färgsättning anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla byggda miljön.

Gårdsområden
Tomtens obebyggda delar ska planteras och hållas i vårdat skick. När det gäller vegetation på gårdsplanerna ska för området karakteristiska trädgårdsväxter ges företräde. Området med byggnader bör upprätthållas så att dess kulturhistoriska värde bevaras.

Dagvatten
Dagvatten bör fördröjas och kontrollerat ledas till det mottagande vattendrag.

Krav på bilplatser minst
- 1bp/ 85 vån-m² bostadsutrymme
- 1bp/ 200 vån-m² affärs-, kontors- eller offentligt utrymme
- 1bp/ 200 vån-m² undervisningsutrymme

Minimi bilplatskravet för en skyddad sr- beteckna byggnad är hälften av ovannämnda antal.

Området är i sin helhet viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt
- Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet.
- På området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.
- På området får inte material, energi eller mikroorganismer placeras, släppas ut eller ledas till en sådan plats eller hanteras så att en ändring av grundvattnets kvalitet kan orsaka fara eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmän eller annans privata intresse.
- Grundvattentäkt eller annat projekt som kan påverka grundvattnets kvalitet eller mängd på området kräver tillstånd, om det orsakar en försämring av grundvattenförekomst som lämpar sig för vattenförsörjning eller om projekt på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller användning av vattnet som hushållsvatten.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattnets nivå. Innan grävningsarbeten inleds ska markgrundens byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och förorening utredas samt behövliga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.
- Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet.
- Vid förstärkning av botten bör inte borr- eller grävpålar användas.
- Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan byggas utan att grundvattennivån sänks.
- Avloppp ska förses med konstruktioner för skydd av grundvattnet och rör- och kabeldiken ska vid behov förses med stängningskonstruktioner
- Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng som till sin volym överstiger oljecisternen. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna. Oljecisterner som placeras utomhus bör förses med tak och anpasssas till ihålig terräng.
- På grundvattenområdet tillåts inte jordvärmebrunnar.
- Kör- och parkeringsområden för minst 5 motorfordon, samt platser för avfallskärl och motsvarande, bör förses med oljefiltrerande ytbeläggning eller annan konstruktion som skyddar grundvattnet. Avrinnande vatten bör ledas via oljeavskiljare, biofilter eller motsvarande konstruktion till dagvattenavlopp på områden med dagvattenavlopp och vidare utanför grundvattenområdet. Betsämmelsen gäller inte lättrafiksleden genom s-1 området som är avsett endast för servicekörning och inva-trafik.

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

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuri-ympäristöä Tammisaaren seminaari ja koulukorttelit (RKY 2009). Alueelle tehtävät muutokset tulee erityisellä huolella sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. RKY-alueella tehtävissä muutostoimenpiteissä tulee kuulla alueellista museoviranomaista.

Mikäli sr- merkitty rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata ulkoisilta mitoiltaan vastaavalla, korkeintaan samankokoisella rakennuksella.

Uudisrakennusten on sopeuduttava sijainniltaan, mittakaavaltaan, massoittelultaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleilltaan ja väritykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Piha-alueet
Rakentamattomat tontinosat on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Kasvillisuutena on suosittava alueelle ominaisia perinteisiä puutarhakasveja. Ympäristöä rakennuksineen ja piha-alueineen tulee ylläpitää siten että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Hulevedet
Hulevedet tulee viivyttää ja johtaa hallitusti vastaanottavaan vesistöön.

Autopaikkavaatimus vähintään:
- 1ap/ 85 k-m² asuintilaa
- 1ap/ 150 k-m² liike-, toimisto- tai julkista tilaa
- 1ap/ 200 k-m² opetustilaa

Suojellun sr- merkityn rakennuksen autopaikkojen vähimmäismäärä on puolet yllä mainitusta lukumäärästä.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun.
- Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
- Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä sijoittaa, 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 talousvetenä.
- Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaivuutöiden aloitamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso, sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.
- Tarvittaessa tule laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja.
- Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja mikäli ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.
- Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
- Lämmitysöljyt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joka tilavuudeltaan on suurempi kuin öljysäiliö. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä. Maanpäälliset öljysäiliöt tulee suojata katoksella ja sovittaa maisemaan.
- Pohjavesialueella ei sallita maalämpökaivoja.
- Moottorioajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäröidyillä alueella hulevesiviemärin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräys ei koske s-1 alueen halki johdettua kevyen liikenteen raittia, jolla ainoastaan huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling /Käsittely	Rtn.nr /Pir.nro	Dat. /Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	14–21	14.2–17.3.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	14–21	26.5.2021 § 82

RASEBORG RAASEPORI

SEMINARIEPARKEN DETALJPLAN, DETALJPLANEÄNDRING
FÖRSLAG
SEMINAARIPUISTO ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS
EHDOTUS

Konsult / Konsultti			Daterad /Päiväys
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson	Stadsarkitekt / Kaupunginarkkitehti	Johanna Backas	3.6.2022
Beredare /Valmistelja	Arkivnummer /Arkistonumero	Diarienummer /Diarionumero	Planbeteckning /Kaavatunnus	Rtningsnummer /Piirustusnumero
Ritad av /Piirtänyt		1022 /10.02.03.01 /2020	7798	12–22