



ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kaavan nimi

GAMLA TRYCKERITEATERN

Kaavanumero

7813, RBG/781/10.02.03.01/2022

Koskee
kaavakarttaa

PIIRROS NRO 23-22

Dokumentin
tyyppi

Asemakaavan luonnoksen selostus

Asemakaavan tunnistetiedot

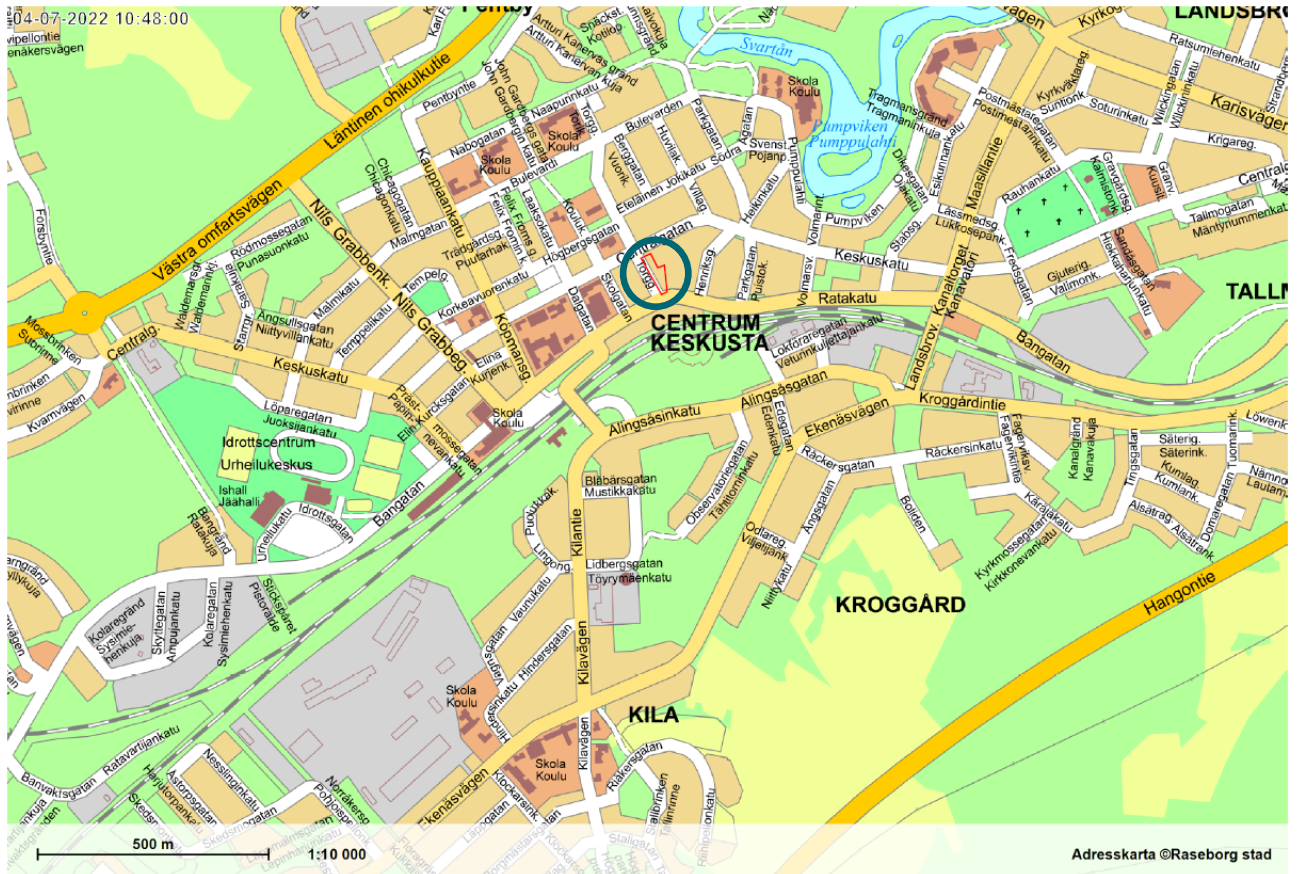
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistö 710-51-12-12 korttelissa 12, tontti 12
Kaavalla muodostuu	AK- ja AH-alue ja tontit 13, 14 ja 15
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 26.10.20. § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 26.10.2022 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2023 § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2023 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2023 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.2023 § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,2657 hehtaaria ja se sijaitsee Karjaan keskusta-alueella, Keskuskadun, Torikadun, Ratakadun ja Heikinkadun rajamassa korttelissa 12. Asemakaavan muutos koske kiinteistöä 710-51-12-12.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Gamla Tryckeriteatern.

Kaavamuutos on osa kaupunginvaltuuston hyväksymää kaavoitussuunnitelmaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävä asuminen, vallitsevan kaupunginkuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Kaavamuutoksen myötä palveluiden ja matkakeskuksen läheisyyteen osoitetaan uusia asuntoja, mikä edistävää kestävien liikennemuotojen käyttöä.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan myös, mikä olisi sopiva rakennusoikeus suunnittelualueelle, niin että alueelle saadaan lisää asuntoja ja kaupunkikuvan laatu paranisi samalla kun puutarhakaupungin vehreä luonne huomioidaan.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset /Luonnoksen kuvaus.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7	Nimistö	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.3	Toteutuksen seuranta	25
7	YHTEYSTIEDOT	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Havainnekuva

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kim Björklund UNIKA 2015. Karjaan keskusta Tontti ja rakennushistoriallinen inventointiraportti

Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B.

Raasepori, Kaupunkisuunnittelu 2015. Kehityskuva Karjaan keskus

Karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (grk.fi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki kaupunginvaltuuston hyväksymän vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa kaavoituksen ja hyväksyä OAS 26.10.2022 § xx
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.2022
- Kaavaluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Kaavoituslautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaava on tarkoitus toimittaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2023 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävän asumisen, vallitsevan kaupunginkuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Kaavamuutoksen myötä palveluiden ja matkakeskuksen läheisyyteen osoitetaan uusia asuntoja, mikä edistävää kestävien liikennemuotojen käyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan keskustassa kaupunkiympäristössä ja sisältää kiinteistön 710-51-12-12 kokonaisuudessaan. Pinta-ala on kooltaan noin 0,26 hehtaaria, suurelta osin rakennettu tai päällystetty. Etelässä alue rajoittuu Ratakatuun ja lännessä Torikatuun.



Kuva 2. Suunnittelualue on rakennettu ja suurelta osin päällystetty.

Alueella on vanha painotalo, joka toimi painotalona 1970-luvulta vuoteen 1993. Vuodesta 1995 vuoteen 2022 rakennuksessa on harjoitettu teatteritoimintaa Tryckeriteatern nimellä. Solariumi, kuntosali ja kulttuurikeskus Luckan ovat myös sijainneet rakennuksessa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on myöntänyt rakennukselle purkuluvan vuonna 2022 ja purkaminen tapahtuu syksyllä 2022.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa alueen läpi kulkee maanalainen vesiputki. Lisäksi alueella on rasitteellinen jätekatto.



Kuva 3. Tryckeriteatern toimi rakennuksessa vuosina 1995–2022.

Suunnittelualueen itäpuolella on omakotitaloja, jotka ovat osa vanhaa Puu-Karjaata. Etelässä on ruokakauppa ja rautatie ratapihoineen ja matkakeskus on kävelyetäisyydellä. Lännessä on ruokakauppa, leipomo ja kampaamo sekä omakotitalo. Pohjoisessa on rakentamaton tontti, jolla oli aiemmin huoltoasema. Koilliseen on kaksi kerrostaloa (4 kerrosta).



Kuva 4. Puitalo suunnittelualueen länsipuolella.



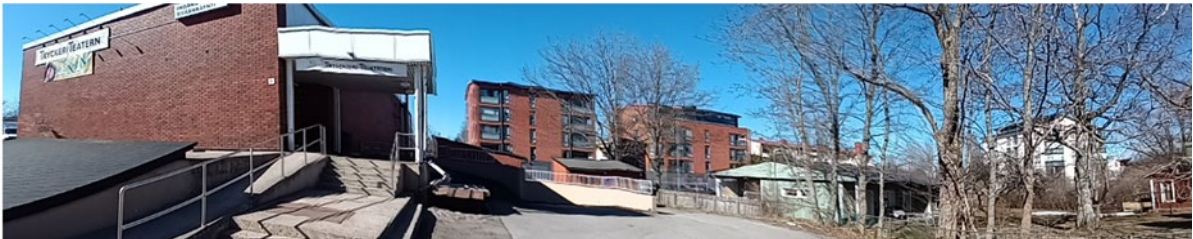
Kuva 5. Gamla Tryckeriteaternin pohjoisosa viereisine kerrostaloineen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisema on urbaani ja alue sijaitsee vaihtumisvyöhykkeellä vanhempien pienimittakaavaisten puutalojen ja puutarhojen ”Puu-Karjaan” ja keskustan talojen ja kauppojen suuremman mittakaavan ja vähäisemmän vehreyden välillä.

Alue viettää loivasti kaakkoon.

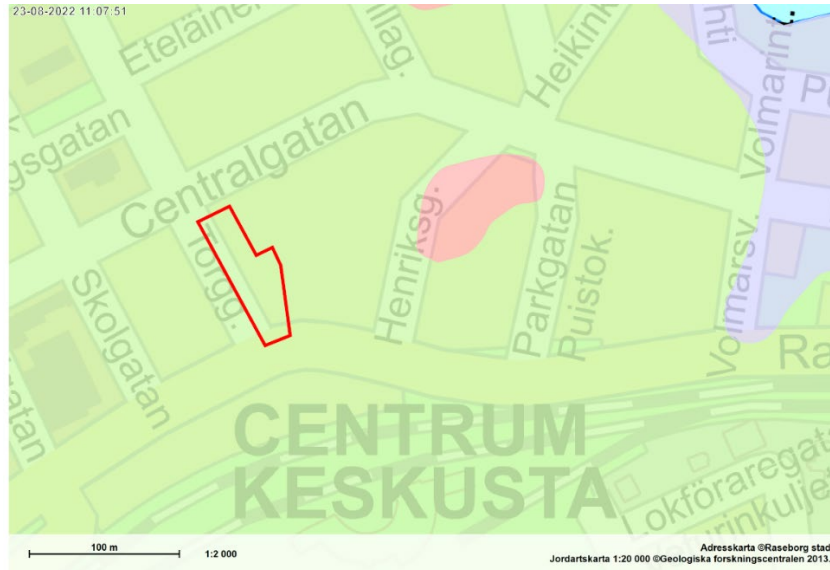


Kuva 6. Koillisessa on kerrostaloja, ja idässä on alue, joka koostuu omakoti- ja kerrostaloista.

Maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän I -harjamuodostelmalla ja maaperä koostuu pääasiassa hiekasta, kartta 7. Kallioperä koostuu pääasiassa granodioriitista.





Kuva 7. Maaperäkarta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022). Suunnittelualueen maaperä koostuu pääasiassa hiekasta, kuten vihreä väri osoittaa.

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (grk.fi) mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suunnittelualueella pieni.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue koostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä, eikä alueella ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Alueella kasvaa satunnaisesti suurempia puita, muuten alueen kasvillisuus koostuu istutetuista pensaista, nurmikoista ja niityistä. Ympäristötarkastajan mukaan suunnittelualueella ei ole luontoselvitystä edellyttäviä luonnonarvoja.

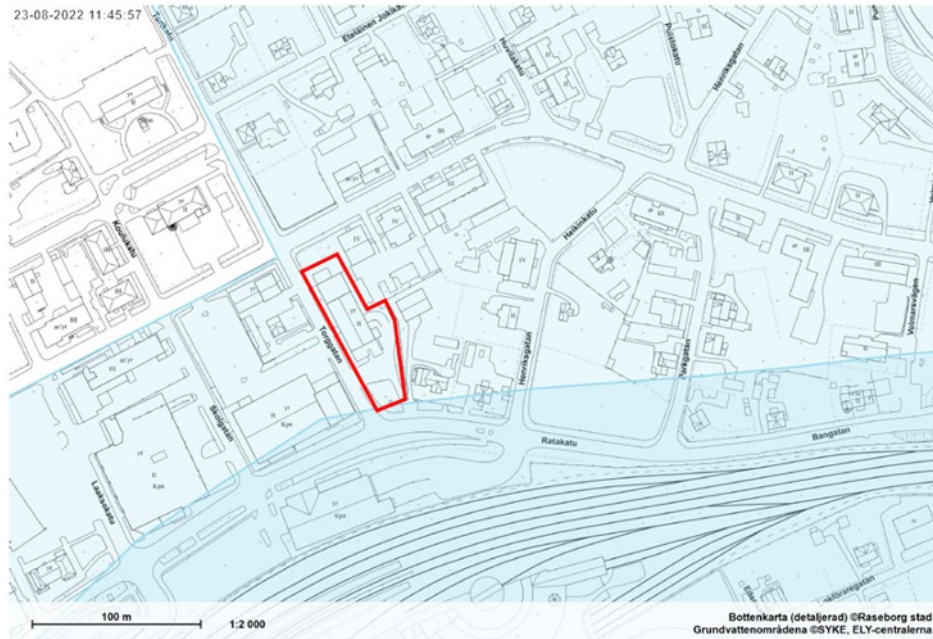


Kuva 8. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Luonto koostuu nurmikosta, istutetuista pensaista ja muutamista puista – koivu ja yksi tammi.

Pohjavesi

Koko suunnittelualue kuuluu pohjavesialueelle, joka on tärkeä yhdyskunnan vesihuollolle. Pohjavedenkerros on alueella 1–5 metriä paksu ja maakerros sen yläpuolella on 1–5 metriä. Virtaus-suunta on itään pääesiintymän suuntaan. Vedenottamo sijaitsee 1,2 km:n etäisyydellä.

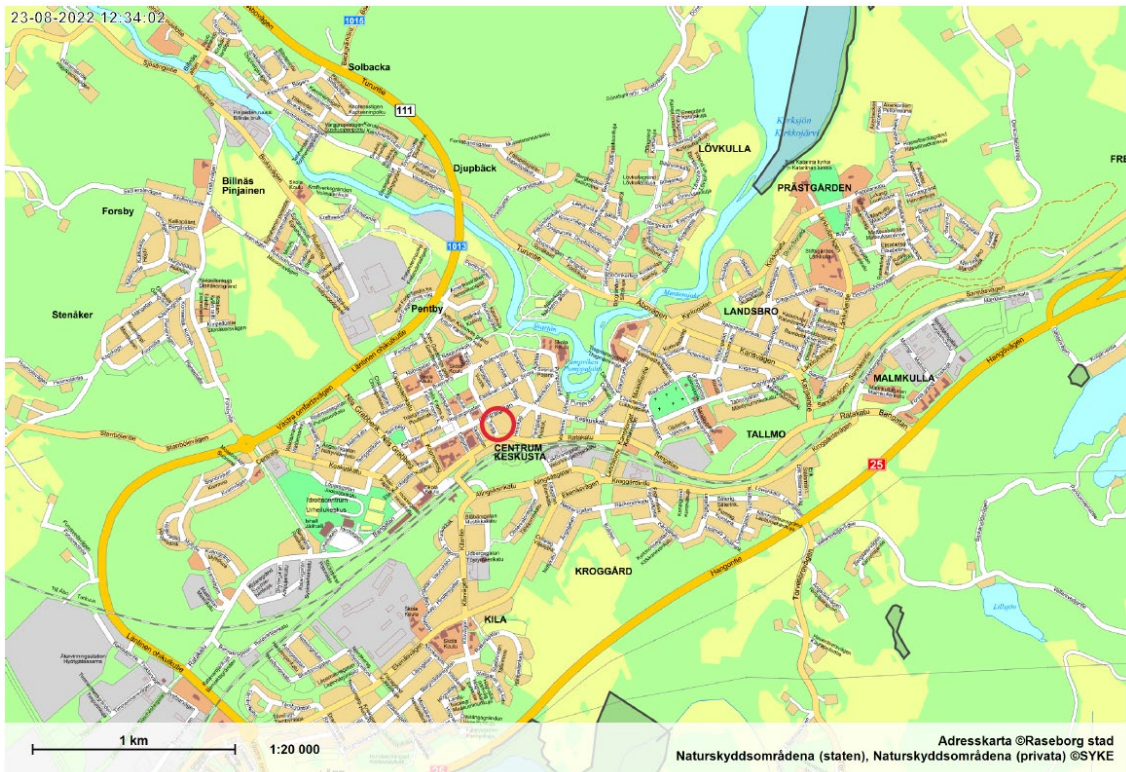
Pohjaveden tasosta ja maaperän mahdollisesta saastumisesta tehdään perusteellisempi tutkimus suunnittelutyön edetessä.



Kuva 9. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022). Tummempi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Todellinen alue, jossa pohjavesi muodostuu. Vaaleampi sininen väri: Vesihuollon kannalta tärkeä pohjavesialue (1), Pohjavesialue

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita tai vastaavia. Lähimmät luonnonsuojelualueet (Läppträsketsin luonnonsuojelualue ja Karis Kyrksjön) sijaitsevat noin 1,4 km kaakkoon suunnittelualueelta ja 1,7 km kaakkoon alueelta.

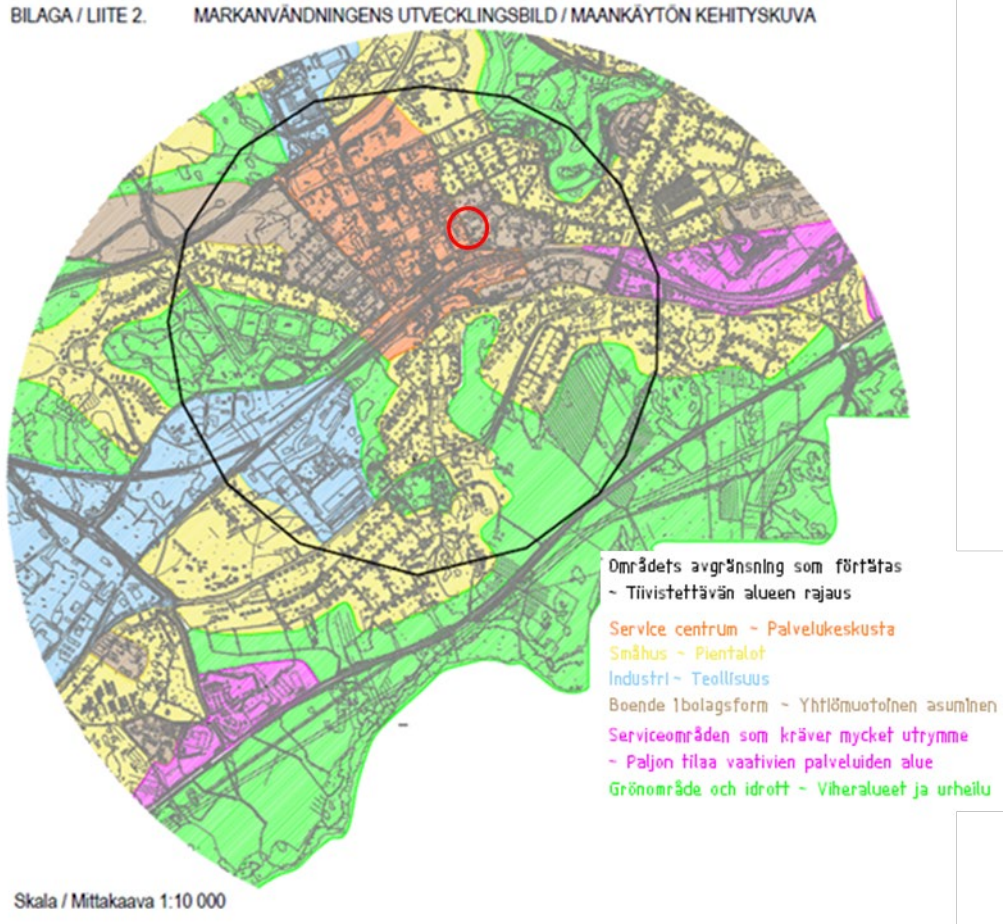


Kuva 10. Lähimmät luonnonsuojelualueet. Suunnittelualue punaisessa ympyrässä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan keskustassa Ratakadun varrella. Karjaan keskustan kehityskuvassa 2015 alue on osoitettu tiivistettäväksi ja asumiseen yhtiömuodossa. Kaavamuutoksen myötä rataa ympäröivä alue tiivistyy ja asumismahdollisuudet keskusta-alueen palveluvalikoiman välittömässä läheisyydessä täydentyvät - kestävästä asumista kävelyetäisyydellä palveluista ja toimivaa julkista liikennettä.



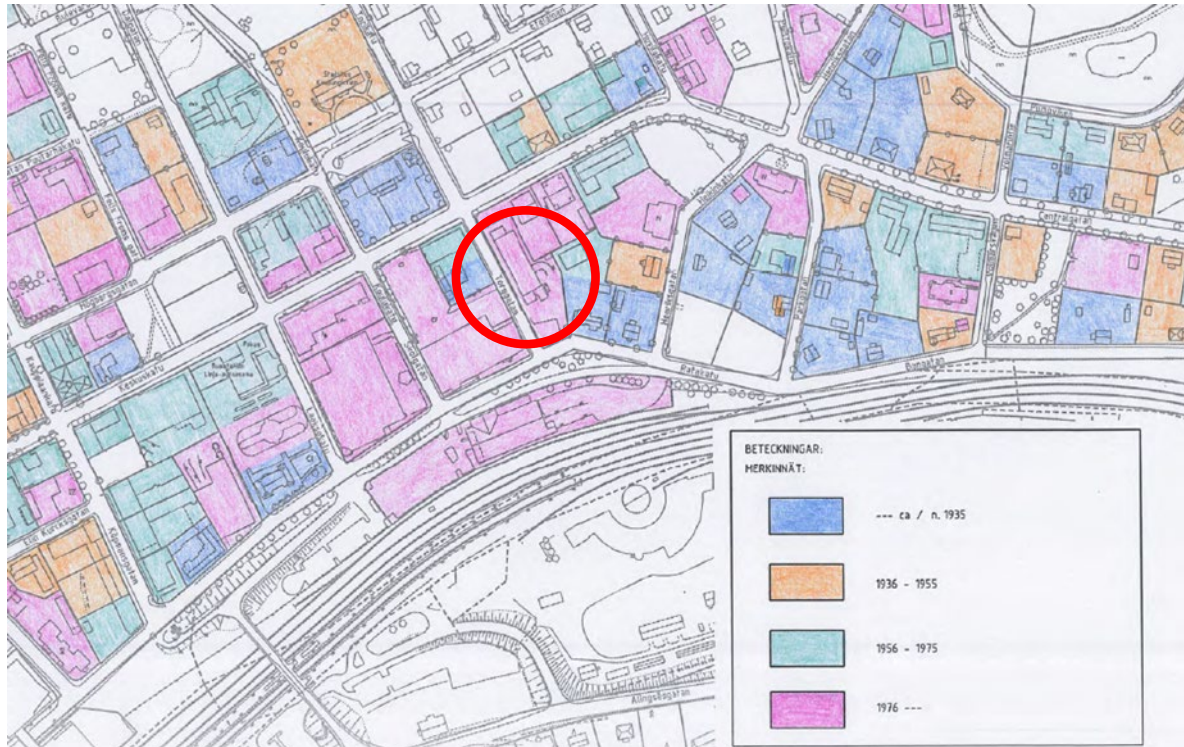
Kuva 11. Tiivistettävä alue Karjaan keskustan kehityskuva 2015-selvityksen mukaan.

Suunnittelualue on jo suurimmaksi osaksi rakennettu nykyisten kaavojen mukaisesti.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee vaihtumisvyöhykkeellä vanhempien pienimittakaavaisten puutalojen ja puutarhojen ”Puu-Karjaan” ja keskustan talojen ja kauppojen suuremman mittakaavan sekä vähäisemmän vehreyden välillä. Monet suunnittelualueen länsipuolella olevista rakennuksista ovat uudempia ja suurempia, jopa 3000 neliömetrin liikerakennuksia. Lännessä suunnittelualue rajautuu muun muassa vuosina 1974, 1919 ja 1904 rakennettuihin omakotitalokiinteistöihin, jotka ovat puutaloja, katso kuva 4. Kauempana lännessä jatkuu ennen vuotta 1935 rakennettujen omakotitalojen alue, jonka seassa on vuoden 1976 jälkeen rakennettuja hieman uudempia kerrostaloja, katso kuva 5.

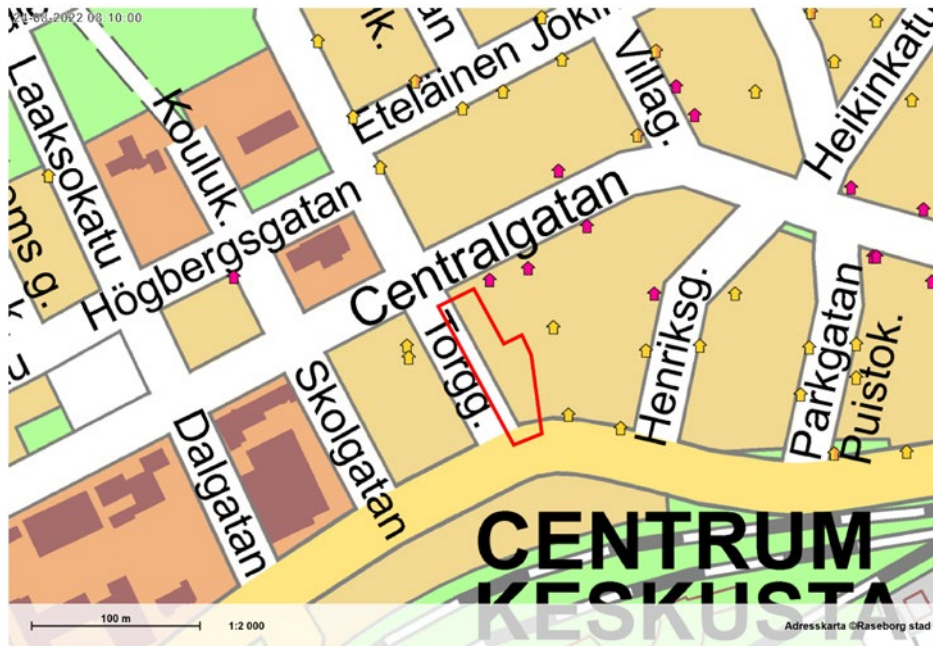
Suunnittelualueella sijaitsee vanha tiilinen 2-kerroksinen kirjapainorakennus, joka on rakennettu 1977. Painotalo puretaan syksyllä 2022.



Kuva 12. Rakennetun ympäristön ikäjakauma, ote rakennushistoriallisesta inventaariosta, Björklund 2015. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Asuminen

Kaavamuutoksen myötä lähipalvelujen viereen osoitetaan uusia asuntoja. Ympäröivällä alueella on asuinalue, jossa on omakotitaloja ja kerrostaloja lännessä ja luoteessa sekä yksittäisiä omakotitaloja myös alueen länsipuolella.



Kuva 13. Lähimmät asuinrakennukset (Raaseporin karttapalvelu, 2022)

Palvelut

Kaikki keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Suunnittelualueen itä- ja kaakkoispuolella liike- ja toimistorakennuksissa tarjotaan erilaisia palveluja. Muun muassa aivan suunnittelualueen vieressä on useita ruokakauppoja. Matkakeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä suunnittelualueelta ja uusi kulttuuritalo on myös kävelyetäisyydellä.



Bild 14. Lähin palveluvalikoima (Raaseporin karttapalvelu, 2022)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen länsipuolella Karjaan keskustan liiketoiminta-alueeseen kuuluu erilaisia päivittäistavara- ja erikoisliikkeitä sekä kulttuurikeskus ja ammattikoulu – elinkeinoelämän, palvelu-, koulutus- ja kulttuurialan työpaikkoja kävelyetäisyydellä.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin kävelymatkan päässä Pumppulahden puistosta ja Mustionjoesta ja sieltä voi kävellä Kulttuurivallin ulkoilureittiä pitkin Billnäsiin. Noin 700 metrin kävelymatkan päässä suunnittelualueelta on Karjaan urheilukeskus, joka tarjoaa erilaisia virkistyspalveluja. Suurempia virkistysalueita ei ole suunnittelualueen läheisyydessä.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan keskustassa Ratakadun varrella, joka seuraa rautatietä keskusta-alueen läpi. Alue on noin 400 metrin päässä rautatieasemalta, joka on Turku-Helsinki-rantaradan, Hangon radan ja Hyvinkää-Karjaa radan risteyskohta.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palveluvalikoiman läheisyydessä edistää kestävien liikennemuotojen käyttöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Museoviraston karttapalvelun ja Unika/Kim Björklundin vuonna 2015 tekemän rakennushistoriallisen inventoinnin mukaan suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja tai kulttuurisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Alueella on myös kaukolämpöverkko.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee vesihuollon kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Koska alueella on toiminut kirjapaino tutkitaan, onko maapohja saastunut painokemikaaleista.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

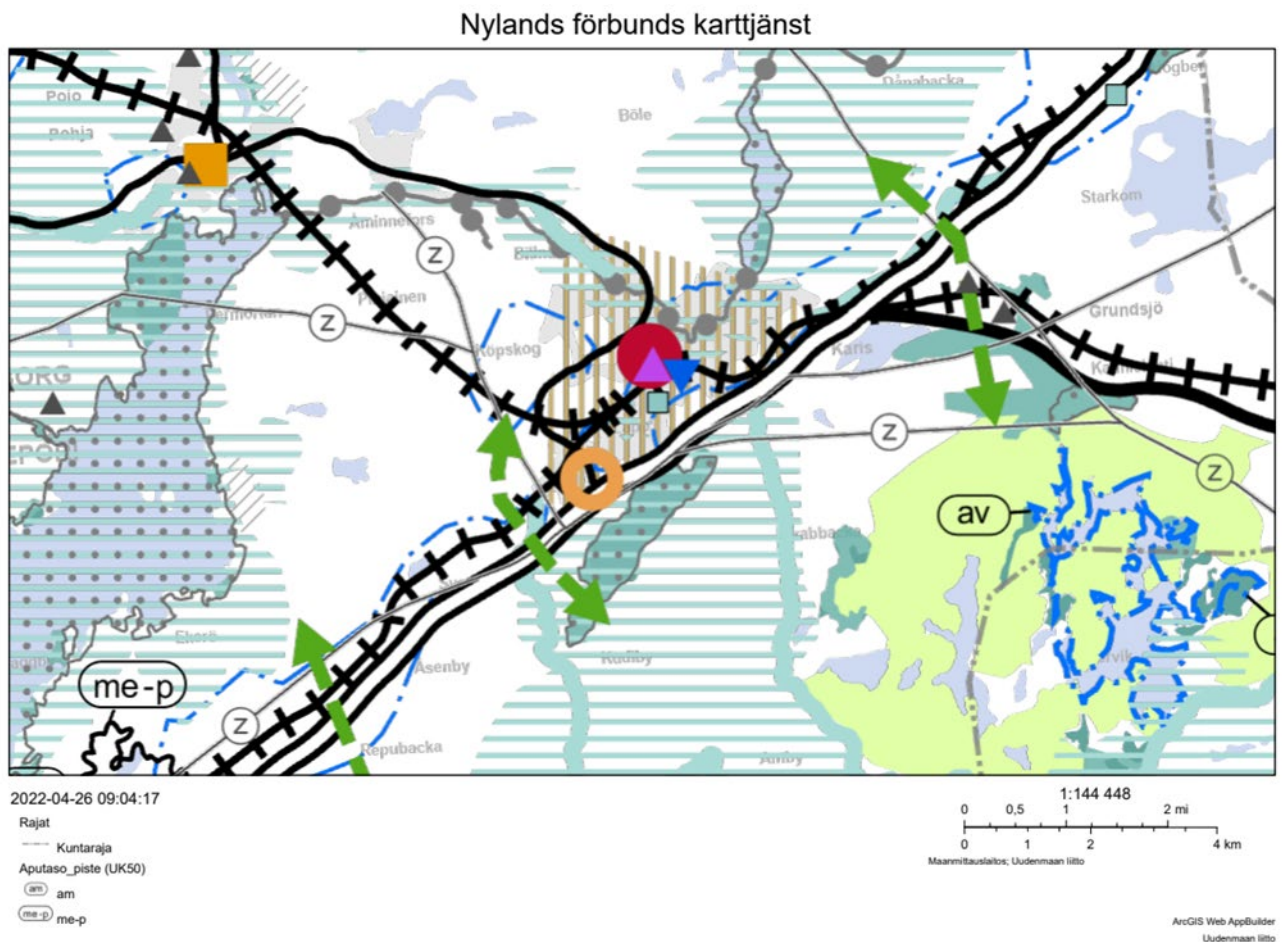
3.2 Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.



Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Kuva 15. Maakuntakaavan yhdistelmä

Suunnittelualueelle kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pohjavesialue

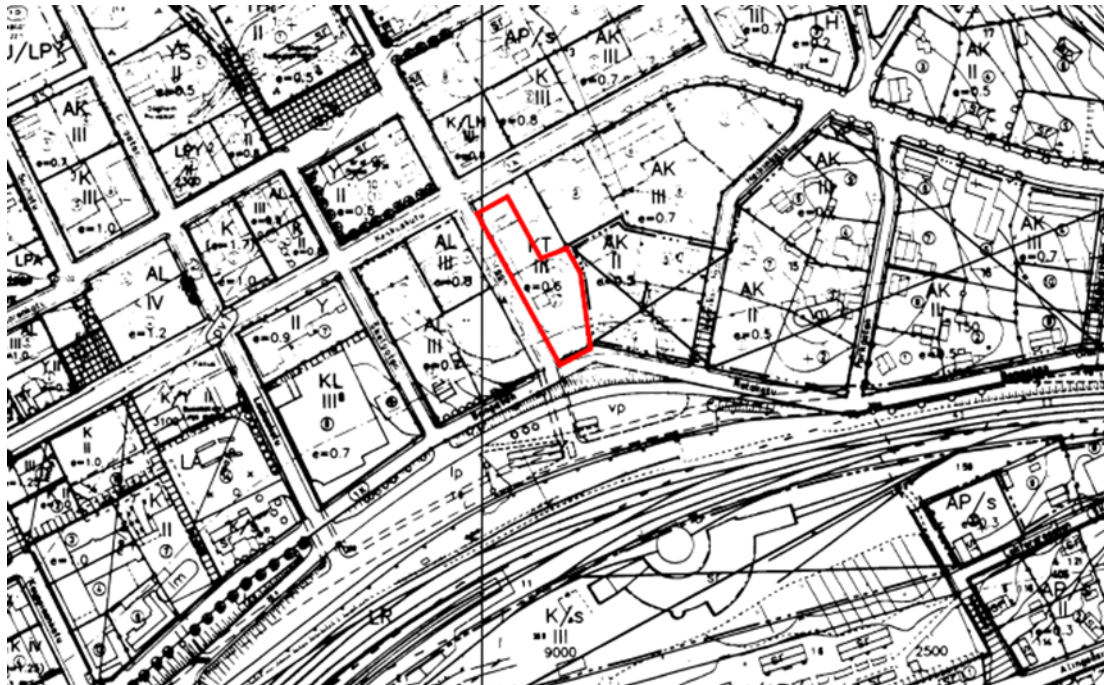
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat)

Yleiskaava

Alue sisältyy Uudenmaan ympäristökeskuksen 1.10.1990 (1038) hyväksymään kaupungin keskustan osayleiskaavaan. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen.

Kaavan mukaan tontti 1 ja 2 korttelissa 12 on osoitettu toimistorakennusten alueeksi. Kerrosluku on III ja tehokkuusluku on $e=0,60$

Osa-yleiskaavan erityisissä määräyksissä lukee, että muun muassa korttelissa 12 Ratakadun varrella tulee asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttää historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset tai pyrkiä säilyttämään kaupunkikuvaa.



Kuva 16. Ote voimassa olevasta keskustan osayleiskaavasta 1.10.1999. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava hyväksyttiin 13.12.2004 (226-100). Sen mukaan tontit 1 ja 2 korttelissa 12 ovat osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku on $e=0,35$, alueen rakennusoikeus on 930 kerrosalaneliometriä.

Kaavan mukaan alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella ja erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maakaivu on tehtävä siten, ettei pohjaveteen aiheudu laatumutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee

selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

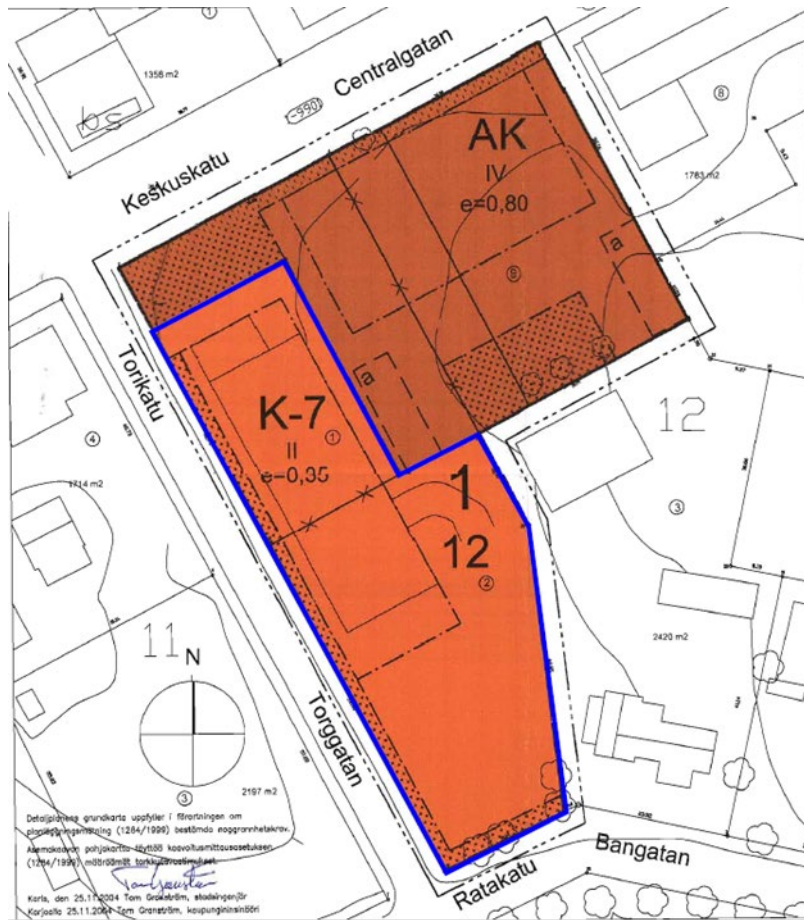


Bild 17. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä viivalla.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asianmukaista rakentamista alueelle. On syytä ohjata rakentamista suuntaan, jossa sitä hallitsevat kerrostalot, ja mahdollistaa kerrostalojen rakentaminen pienillä huoneistoilla. Karjaan keskustan kehityskuvassa 2015 alue on



osoitettu yhtiömuotoiseen asumiseen ja se kuuluu myös tiivistettävään alueeseen. Kaavan tarkoituksena on vastata muuttuviin maankäyttötarpeisiin ja päivittää asemakaavan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireille tulo

Asemakaavan muutostyöt alkoivat Raaseporin kaupungin aloitteesta kaupunginvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 26.10.2022 § xx.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

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

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Karis företagargille
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raaseporin Yrittäjät ry



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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisien, houkuttelevien, nykyaikaisten kerrostalojen rakentamiselle. Tavoitteena on myös kestävän asumisen, vallitsevan kaupunginkuvan ja ympäristön huomioon ottaminen. Alue sijaitsee Karjaan keskustassa ja lisää asumismahdollisuuksia noin 300 metrin päässä matkakeskuksesta ja edistää siten kestävien liikennemuotojen käyttöä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Pohjavesialue
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemat)

Tämä on otettava huomioon, kun alue kaavoitetaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Osayleiskaavan erityisissä määräyksissä lukee, että muun muassa korttelissa 12 Ratakadun varrella tulee asemakaavassa selvittää ja pyrkiä säilyttää historiallisesti tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät rakennukset tai pyrkiä säilyttämään kaupunkikuvaa.

Lisäksi suunnittelualue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella ja erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen.

Osallisten tavoitteet

Täydennetään suunnittelutyön edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on saada aikaan toimiva, kestävä ja houkutteleva alue asukkaille.

Muut tavoitteet

Täydennetään suunnittelutyön edetessä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**Osallisten tavoitteet**

Esim. yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset /Luonnoksen kuvaus**4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta****4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu****4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta****4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset
Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Suunnitelma mahdollistaa modernin ja houkuttelevan kerrostaloasumisen alueella, joka on lähellä keskusta-alueen palveluita ja tiivistää samalla rautatien ympärillä olevan alueen. Alue, joka voimassa olevassa asemakaavassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7) muutetaan kerrostalojen (AK) korttelialueeksi Karjaan keskustan kehityskuva 2015 visioiden mukaisesti.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue osoitetaan kerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, joka palvelee asumista (AH). Autojen pysäköintiin on varattu tilaa (p) ja myös mahdollisuus rakentaa säilytyspaikkoja autoille. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa löytyy AH-alueelta. Alueen rakentamattomat osat istutetaan ja puurivi säilytetään / istutetaan Ratakatua ja idässä olevaa omakotitalotonttia kohti.



Kuva 18. Ehdotetun rakentamisen 3D-visualisointi. Näkymä Torikadulta.



Kuva 19. Ehdotetun rakentamisen 3D-visualisointi. Näkymä Keskus- ja Torikadun risteytyksestä.



5.1.1 Mitoitus

Kiinteistön koko pinta-ala on 2657 m². Siitä 2239 m² osoitetaan kerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 418 m² yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, joka palvelee asumista (AH). Koko rakennusoikeus suunnittelualueella on 2700 k-m², joka on jaettu kahteen kerrostaloon – toisessa on enintään V-kerroksia (enintään 1500 k-m²) ja toisessa enintään IV kerrosta (enintään 1200 k-m²). Mitoitus 1 ap / 120 k-m² antaa 21 autopaikkaa suunnittelualueelle. Leikki- ja oleskelualue sijaitsee istutettavalla AH-alueella.

5.1.2 Palvelut

Karjaan keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ohjataan uudisrakentamista sopeutumaan vallitsevaan ympäristöön ja huomioimaan hulevesien ja pohjavesialueen hallinta. Vaikka tehokkuus kasvaa suunnittelualueella, myös istutukset ja viheralueet lisääntyvät ja lisäävät alueen viihtyisyyttä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue	AK
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue	AH

5.3.2 Muut alueet

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	le
Pysäköimispaikka	p
Jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa	j-1
Istutettava alueen osa	
Säilytettävä / istutettava puurivi	
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa	
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavassa ei ole osoitettu suojelukohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään kaupunkikuvaan ja rakenteeseen. Rakentaminen lisää Karjaan asukasmäärää, millä voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen palveluiden säilyttämiseen ja kehittämiseen.

Suunnittelualueella mahdollistava uudisrakentaminen koostuu kerrostaloista, jotka noudattavat tyyliltään ja massaltaan kaupungin keskusta-alueen nykyistä rakennuslinjaa.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu rakennusoikeudet III-kerroksisiin rakennuksiin. Huolimatta siitä, että asemakaavamuutoksen kerrosten lukumäärä on IV ja V, rakentaminen on edelleen pienimuotoista ja mukautettu kaupungin keskusta-alueen rakennusten korkeuteen.

Uudet rakennukset sijoitetaan lähelle katulinjaa ja linjaan viereisten rakennusten kanssa. Asuntorakentamisen tiivistyminen kadun varrelle vahvistaa alueen urbaanisuutta ja selkeyttää katutilaa ja mahdollistaa rehevien istutusten rakentamisen viereisiä omakotitaloja vasten.

Kaavamuutoksessa huomioidaan myös ympäröivät rakennukset ja uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä kokonsa, muotonsa, materiaalsensa ja värimaailmansa osalta muodostaen yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevien rakennusten kanssa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää kaupunkikuvaa. Suunnittelualueella ei ole luonnontilassa olevia alueita ja suuri osa alueesta on päällystetty. Koska suunnitelman muutos edellyttää viheralueita ja istutuksia, tätä voidaan pitää myönteisenä seurauksena ympäristölle.

Jos alueella todetaan saastunutta maata, se kunnostetaan ennen rakentamisen aloittamista, millä on myönteisiä vaikutuksia pohjavesialueelle.

5.4.3 Muut vaikutukset

Selkeytyy suunnitteluprojektin edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Joitakin ympäristöhäiriöitä voi esiintyä alueen rakentamisen aikana. Rakentamisen jälkeen ei ole vaaraa siitä, että asumisella olisi häiritsevä vaikutus ympäristöön.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 2 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Maankäyttösuunnittelija Johanna Avellan
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

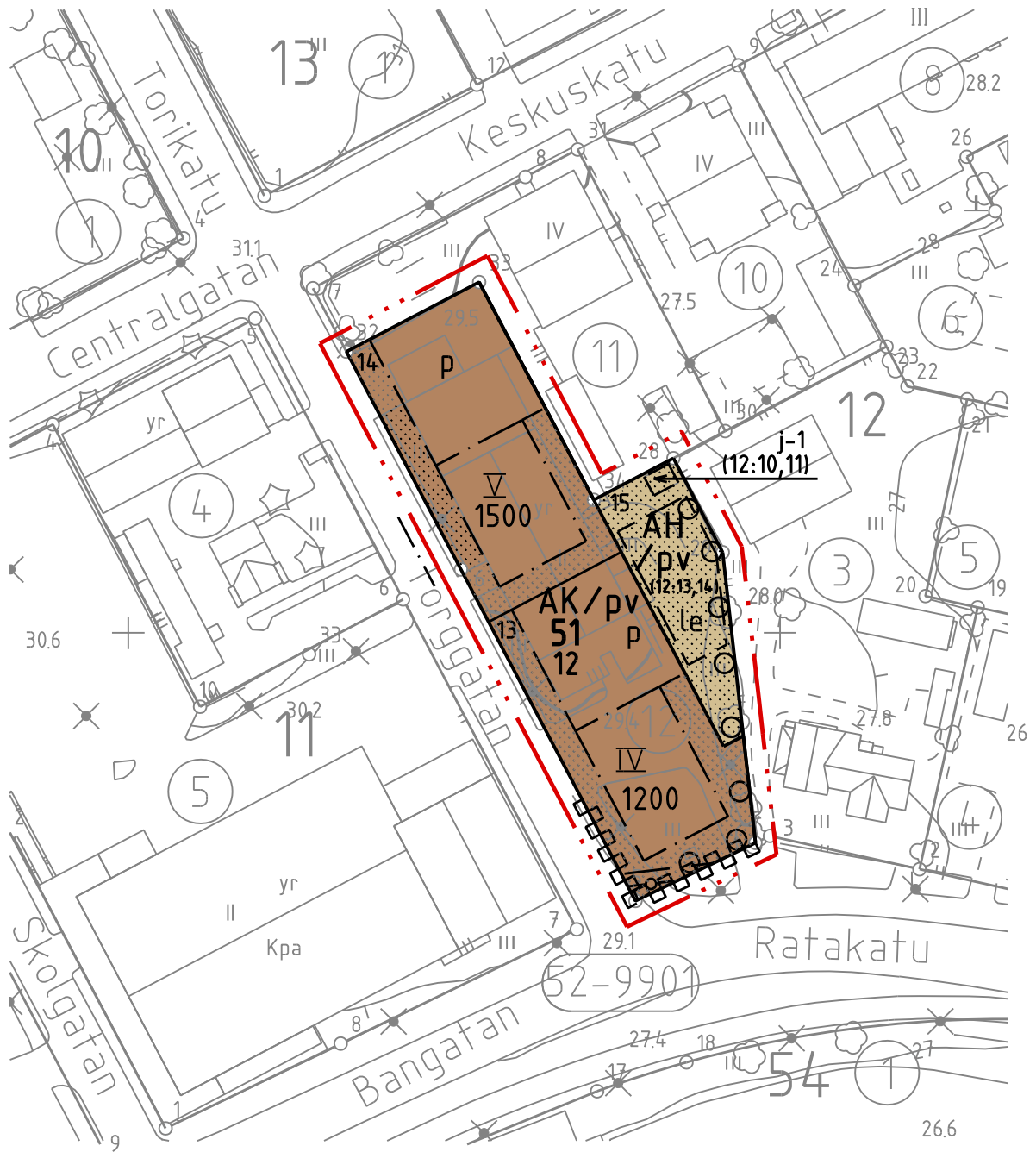
kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser.
Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset.



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (9/2022)		
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.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	xx.xx.2022



Detaljplan

Planområdet berör:
I stadsdel 51, kvarter 12, tomt 12.

Med detaljplaneändringen bildas:
I stadsdel 51, kvarter 12, tomterna
13, 14 och 15.

Asemakaava

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 51, kortteli 12,
tontti 12.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontit
13,14 ja 15.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

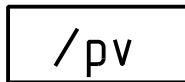
Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.



Viktigt grundvattenområde eller grundvatten-
område som lämpar sig för vattentäkt.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del
av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

12

Nummer på riktgivande tomt.

13

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen
korttelialue.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva
pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

IV

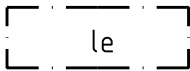
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

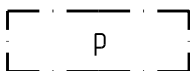
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Parkeringsplats.

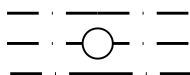
På området får placeras ett biltak på max. 80 m².



Pysäköimispaikka.

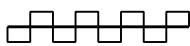
Alueella saa sijoittaa maks. 80 m² autokatos.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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



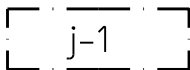
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter för vilka området är avsett.

(12:13,14)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden käyttöön alue on tarkoitettu.

För uppsamling av avfall reserverad del av område.



Jätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa.

Allmänna bestämmelser:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och stadsbilden samt bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

Inom planområdet ska byggnadssättet och fasadmaterialet vara enhetliga.

Takträdgårdar och gröntak är tillåtna.

Bilplatserna ska avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga inhägnader eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde ska planteras träd och buskar.

Tomterna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar.

Bil-, cykel- och avfallsskjul ska förverkligas i huvudsak som träkonstruktioner. Taken får vara gröntak.

Minimiantal bilplatser:

1 bp/120 v-m²

Dagvatten

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Rent takvatten bör infiltreras i marken.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling.

På AK-kvartersområdet ska dagvatten från ogenomsläppliga ytor fördröjas så att fördröjningsäckor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta och deras översvämning ska vara planerad.

Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Planområdet är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet.

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

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skydds-bassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak.

Skydds-bassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska cisterner för uppvärmningsolja samt jordvärmebrunnar är förbjudna i hela området.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet, föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov ska en plan för kontroll av grundvatten uppgöras. Konstruktioner under markytan är tillåtna om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Byggnadernas nedersta våning ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skydds-konstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Yleisiä määräyksiä:

Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja kaupunkikuvaan, sekä muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kaava-alueella rakennustavat ja julkisivumateriaalit ovat oltava yhtenäiset.

Kattopuutarhat ja viherkatot ovat sallittuja.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontti tulee rajata katualueesta istutuksilla.

Auto-, polkupyörä- ja jätekatokset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Katot saavat olla viherkattoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/120 k-m²

Hulevedet

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää maaperään.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely.

AK-korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojelemiseen.

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

Kemikaalien tai jätteiden varastointi, jotka saattavat vahingoittaa pohjavesiä on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuus tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä koko alueella.


Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Rakennuksen alin kerros on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	23-22	26.10.2022		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA TRYCKERITEATERN UTKAST / LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 10.10.2022		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/781/10.02.03.01/2022	7813	23-22