



RASEBORG
RAASEPORI

4.10.2024

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi:

**Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
Asemakaavamuutos Ormnäsins kortteleille 303 ja 306**

Kaavan numero:

7823

Koskee kaavakart-
taa:

PIIRUSTUSNUMERO 21-24

Dokumenttityyppi:

Asemakaavan kuvaus

Tunnistetiedot asemakaavaa varten

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistöjä 303:1, 303:3, 303:7, 303:8, 303:11, 306:6, 306:7 sekä osia kiinteistöstä 710-10-9903-0.
Kaavalla muodostetaan	AO/s-alueita ja VP-alueen osia.
Kaavan laatija	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Vireillä	Kuulutus 16.10.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointiohjelma</u> Kaavoituslautakunta 27.9.2023 § 156 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 24.4.2024 § 70 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § xx Valtuusto xx.xx.2024 § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ormnäsintien päässä ja Cederblominkadun varrella Ormnäsissä, Tammisaarella, noin 1,5 km Tammisaaren keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-30-303-7, 710-10-30-303-8, 710-10-303-11, 710-10-30-306-6 ja 710-10-30-306-7 sekä osa kiinteistöstä 710-10-9903-0.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty punaisella viivalla ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306. Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta ja kaavan tarkoituksena on jakaa osa suunnittelualueen nykyistä tonteista ja samalla tarkistaa nykyisten rakennusoikeuksien suuruusluokka ja tarvittaessa muokata niitä mahdollisuuksien mukaan. Alueella on aiemmin myönnetty tonttijakoja poikkeamismenettelyllä. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta järjestää tontilleajo osalle tonteille puistoalueen kautta. Kaavoituksessa otetaan huomioon myös kaupunkikuvan suojelunäkökohdat ja rakennussuojelun tarpeet ym. Alueella on laadittu rakennusinventointi 2021 (Stadion ARK).

1.3 Kuvauksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Suunnittelualan sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Kuvauksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavoituksen vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Kaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan olosuhteista	4
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	15
5.2	Kaavan vaikutukset	16
5.3	Ympäristön häiriötekijät	21
5.4	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat kaavat	21
6.2	Toteutuksen aikataulu	21
7	YHTEYSTIEDOT	22

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1. Kaavakartta 1:1000
- Liite 2. Kaavamääräykset
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Asemakaavan tilastolomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Rakennusinventointi 2021 (Stadion ARK)
- Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 2021
- Havsmanualen, Raasepori

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloitteen kaavamuutoksesta tekivät alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä asemakaavan 27.9.2023 § 156.
- Asemakaavatyö kuulutettiin vireille (OAS) 16.10.2023.
- OAS ja kaavaluonnos ovat olleet julkisesti nähtävillä 16.10 -14.11.2023.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 24.4.2024 § 70.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 27.5 – 28.6.2024 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 0 muistutusta.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.202x § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginhallituksessa xx.xx.202x § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginvaltuustossa xx.xx.202x § xx.
- Kaava on saanut lainvoiman xx.xx.202x.

Kaavaehdotus on esitetty MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa:

<https://www.raasepori.fi/etusivu/kaupunki/kuulutukset/>

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella muodostuu kolme erillistä erillispientalojen korttelialuetta (AO/s). Kaavassa on yhteensä yhdeksän tonttia, joista kuusi on rakennettu ja kolme muodostuvat uusina tontteina. Kaavoituksen yhteydessä tonttien rakennusalat, rakennusoikeus ja kerroslukemerkintä muokataan jonkin verran.

Kaavan luonnosvaiheen jälkeen on kaava-alue laajennettu kiinteistöillä 303-7 ja 303-8 maanomistajien pyynnöstä. Tontit 303-7 ja 303-8 on 1980-luvulla muodostettu poikkeamismenettelyllä. Kaavan tarkoituksena on muun muassa vahvistaa rakennusoikeuden jako sekä päivittää tonttijako näiden kahden tontin välillä olemassa olevan maanomistajavälisen sopimuksen mukaan.

Kaavassa huomioidaan lisäksi rakennussuojelun tarve laaditun rakennusinventoinnin mukaisesti. Kaavan yleisillä määräyksillä ohjataan pihojen käsittelyä, rakentamistavat sekä kaupunkikuvan ja kulttuurimaiseman ylläpitämisestä ja vaalimisesta.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Suunnittelualan maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

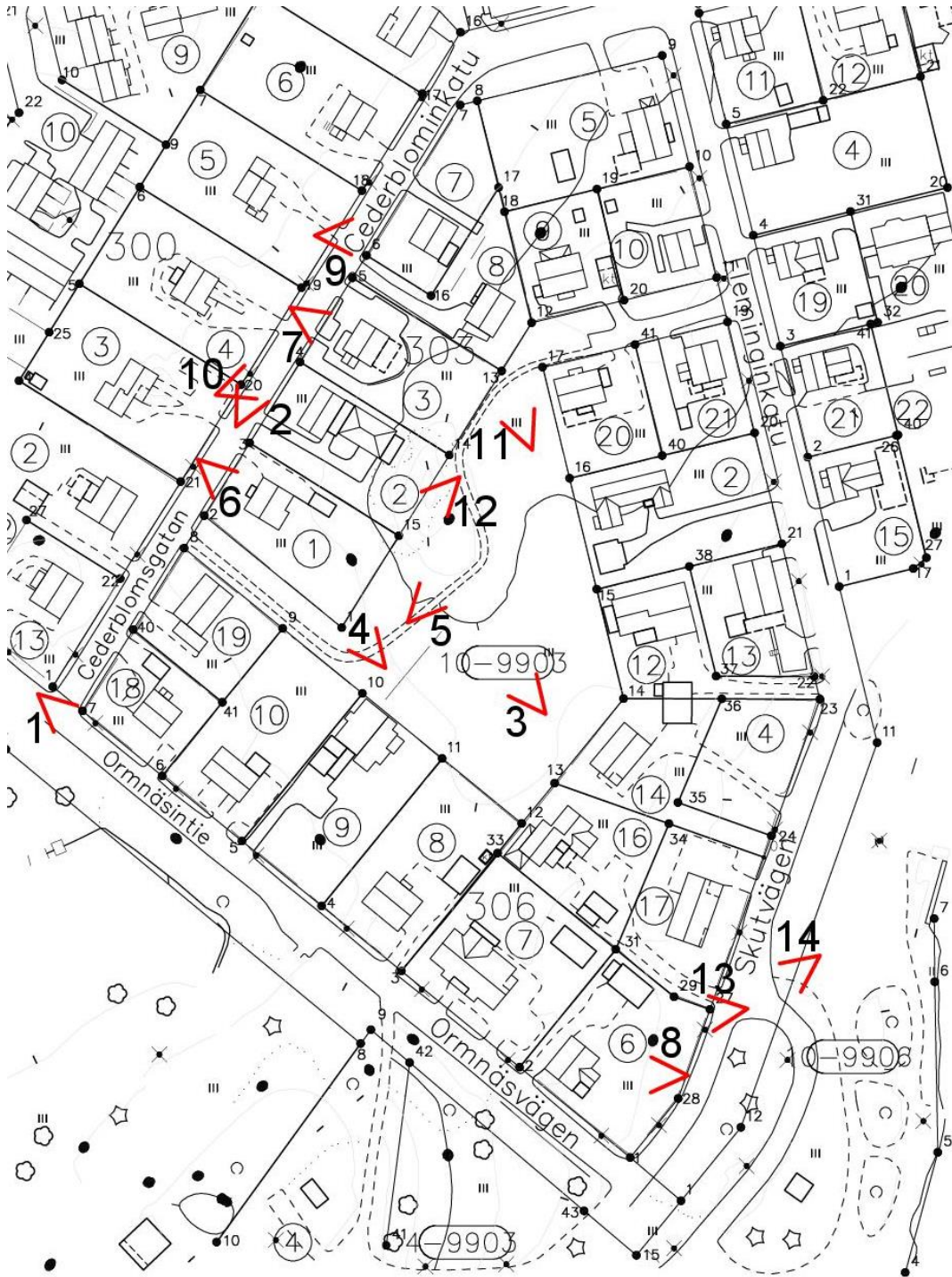
3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista

Suunnitteluala sijaitsee Ormnäsintien päässä Ormnäsissä, Tammisaarella, noin 1,5 km Tammisaaren keskustasta. Aluetta rajaavat Ormnäsintie, Pursitie, Cederblominkatu ja Fleminginkatu. Suunnitteluala koostuu AO-tonteista, jotka sijaitsevat erillään toisistaan, sekä ajoyhteyksistä puistoalueelle, joka sijaitsee keskellä korttelia. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,85 ha.

Alue on kaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jolla on puistomainen luonne. Alue on rakennettu asuinrakennuksilla 1940-luvulta lähtien ja kuuluu Knipnäsän kokonaisuuteen. Alueelle on tehty rakennusinventointi vuonna 2021 (Stadion ARK). Pihapiirit ovat vehreitä ja alueen keskellä on pieni puisto. Alue on varsinkin Pursitien rannan suuntaan matalaa ja osa tonteista sijoittuvat siellä tulva-alueella (1/50 vuotta).



Ilmakuva. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla.



Ote kantakartasta. Valokuvauskuvien sijainnit kuvassa merkitty punaisella.

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu rakennetusta kaupunkiympäristöstä. Alueen kaupunkikuvalle on ominaista pientalovaltainen ja puistomainen luonnonympäristö.



Kuva 1. Näkymä Ormnäsintieltä (Stadion ARK)



Kuva 2. Näkymä Cederblominkadulta (Stadion ARK)



Kuva 3. Näkymä puistosta (Stadion ARK)





Kuva 4. Näkymä puistosta



Kuva 5. Näkymä puistosta

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä koostuen pientaloista, jotka ovat tarkoitettuja ympärivuotiseen asumiseen. Tontit ovat melko pieniä ja asuinrakennukset ovat I-II-kerroksisia.

Kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa Tammisaaren kaupunkialuetta, joka on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi ympäristöksi ja osa Knipnäsin jälleenrakennuskauden omakotitaloaluetta. Alue on suurelta osin rakennettu samaan aikaan ja samoilla periaatteilla ja talotyypeillä kuin muu Knipnäsin alue.

Rakennusinventoinnissa todetaan, että alueella on kokonaisuutena hyvin säilyttänyt jälleenrakennuskauden pientaloalueen tyypillisiä piirteitä, suorilla pientalojen reunustamilla katuosuuksilla ja aikakaudelle tyypillisillä pientaloilla, jotka on sijoitettu tiukkoihin riveihin ja koordinaatistoon. Asfaltoituja katuja reunustavat leikatut pensasaidat ja tonteille on kapeat ajoliitetyt. Alueella on vahva puutarhaluonne, mikä näkyy runsaasti istutettuina ja hyvin hoidettuina puutarhatontteina. Tonttien ja puistopolkujen varrella olevilla suurilla puilla on tärkeä rooli katukuvassa (Stadion ARK).

Alkuperäinen rakennuskanta jälleenrakennuskauden tyypillisine pientaloineen on pääosin säilynyt. Kortteleiden 303 ja 306 välissä oleva hyvin säilynyt puisto on tärkeä osa kokonaisuutta, jolla on merkitystä sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvan kannalta. Alkuperäiset istutukset, joissa on nyt suuria, kauniita, eri lajeja olevia maisemapuita, on säilytetty. Kokonaisuuteen kuuluvat istutukset, rehevän kasvillisuuden ympäröimä kallio, leikattu nurmikko, ympäröivät pensasistutukset ja alueelle ja sen läpi johtavat kapeat puistopolut (Stadion ARK).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vuoden 2021 tehdyn rakennusinventoinnin mukaan kaava-alueella on neljä kohdetta, jotka tulisi osoittaa suojelumerkinnällä. Nämä ovat inventoinnissa luokiteltu joko *rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennuksen tai rakennuksen osaksi, joka tulisi säilyttää tai kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennuksen osaksi, joka tulisi säilyttää* (Stadion ARK).



Kartta rakennusinventoinnista 2021 (Stadion ARK). Kaava-alue on merkitty oranssilla viivalla.

Kaava-alueella sijaitsevat neljä kohdetta, jotka pitää huomioida suojelumerkinnällä:



Kuva 6. Tontti 303-1 (Stadion ARK)



Kuva 7. Tontti 303-3 (Stadion ARK)



Kuva 8. Tontti 306-6 (Stadion ARK)



Kuva 9. Tontti 303-7 (Stadion ARK)

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistomerkkejä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueesta ei ole päivitettyjä inventointeja, mutta topografian ja historiallisten karttojen perusteella voidaan päätellä, että alueella ei ole ollut asutusta kovin pitkään. Länsi-Uudenmaan museon mukaan alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Suunnittelualue on nykyisin suurelta osin rakennettu.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin kunnallistekniikkaan. Hulevedet tulisi ensisijaisesti pidättää ja imeyttää tontilla. Alueen alavuuden takia kellareita ei sallita uudessa asemakaavassa.

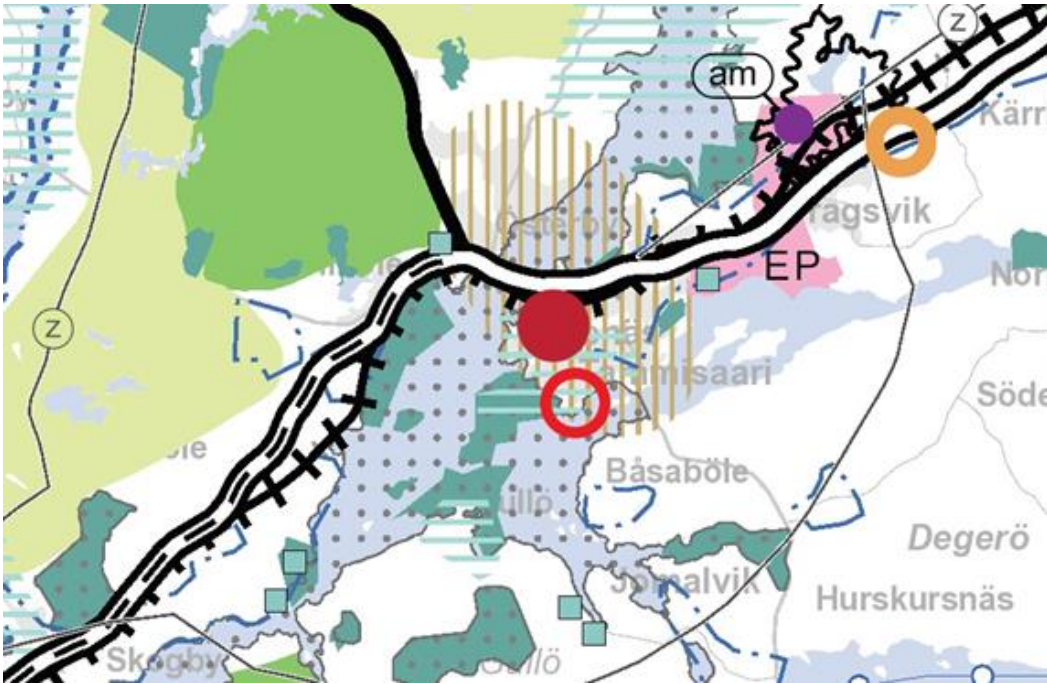
3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Puistoalue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Koko Uusimaa-kaava koostuen Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualuetta koskevat myös Uudenmaan maakuntakaavan yleiset kaavamääräykset.



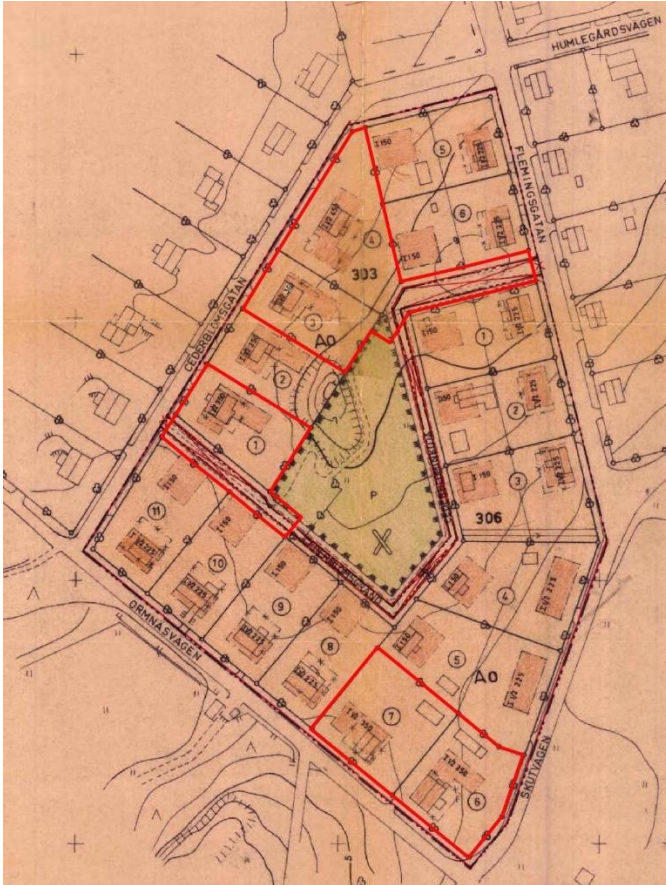
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Tammisaaren läheisyyskaavaan (1980), joka on ilman oikeusvaikutuksia.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1971 (233-34). Asemakaavassa tontit on merkitty merkinnällä AO, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Vuosina 2005 ja 2018 on osa alueen puistoalueesta muutettu asemakaavamuutoksella VP-alueeksi ajoyhteydellä. Nämä osat liitetään nyt ajankohtaiseen asemakaavaan.



Vasemmalla ote vuoden 1971 asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla. Oikealla ote vuosien 2005 ja 2018 postimerkkikaavoista.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 KAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Aloitteen asemakaavan muutokselle ovat tehneet alueen maanomistajat. Alueella on tarve muodostaa uusia tontteja ja tarkistaa nykyisiä tonttirajoja ja rakennusoikeuksia. Kaupungin kannalta tarve on päivittää kaavaa alueen arvokaan kaupunkikuvan ja kulttuurimaiseman ylläpitämisen kannalta ja vaalia alueen rakennushistoriallisista arvoista v. 2021 laaditun rakennusinventoinnin mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutoksesta ovat tehneet kaava-alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta päätti käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 27.9.2023 § 156.

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 16.10.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, käsittäen ainakin seuraavat:

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos on kuulutettu julkisesti nähtävillä 16.10.2023. OAS ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.10.-14.11.2023. Luonnoksesta annettiin 5 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 27.5 – 28.6.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 0 muistutusta.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin yhteydessä ei järjestetä viranomaisneuvottelua. Prosessin aikana on pidetty työkoukousia kaavoitusviranomaisen (Raaseporin kaupunki) edustajan ja kaavoittajan

välillä. Lisäksi Länsi Uudenmaan museon kanssa on käyty keskusteluja suojelumääräyksistä. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteina on jakaa muutama alueen tonteista, tarkistaa kaikkien tonttien rakennusalat ja rakennusoikeuksien suuruudet sekä yleisten kaavamääräysten kautta ohjata talousrakennusten ja autokatosten rakentamista. Lisäksi tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueen arvokas kaupunkikuva ja kulttuurimaisema voidaan ylläpitää ja suojelumerkinnöillä vahvistaa alueen rakennushistorialliset arvot vuonna 2021 laaditun rakennusinventoinnin mukaisesti. Kaavassa määrätään myös alimmasta rakentamiskorkeudesta sekä pihojen käsittelystä ja puuistutuksista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuutoksella luodaan kolme erillistä erillispientalojen korttelialuetta, AO/s (erillispientalojen korttelialuetta, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia, ympäristöllisiä ja kaupunkikuvallisia arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään). Kaavassa on yhteensä yhdeksän tonttia, joista kuusi on rakennettu ja kolme muodostetaan uutena. Vanhassa asemakaavassa on rakennusoikeus lähes kaikilla alkuperäisillä tonteilla ollut 350 k-m². Alkuperäisellä tontilla, josta tontit 303-7 ja 303-8 ovat peräisin, on rakennusoikeus ollut 450 k-m².

Kaavamuutoksen yhteydessä osoitetaan tonttikohtainen rakennusoikeus olemaan 200 k-m². Näin ollen rakennusoikeus kasvaa hieman alkuperäisillä tonteilla, joilla on ollut 350 k-m² ja laskee hieman 303-7:n ja 303-8:n alkuperäisellä tontilla. Korotus perustellaan sillä, että annettu rakennusoikeus sisältää myös 30 k-m²:n rakennusoikeuden yhdelle talousrakennukselle per tontti tai asunto, joka vanha kaava ei sisällä. Tonttien 303-7 ja 303-8 rakennusoikeuden vähentäminen perustellaan mm kaupunkikuvallisista syistä, tonttien muodoilla ja että tontin 303-7:n oleva rakennus nyt suojellaan asemakaavassa. Korkeampi rakennusoikeus on vaikea saada mahtumaan jo jaetuille tonteille ja nyt osoitetut rakennusoikeudet noudattavat sanoja periaatteita kuten muilla tonteilla. Osoitettu rakennusoikeus uudella rakennuspaikalla kiinteistöllä 303-11 on pienempi kuin muut, 175 k-m², mikä perustellaan tontin pienemmällä koolla. Tontilla 306-7, joka ei jaeta, on osoitettu rakennusoikeus 400 k-m². AO-kortteleiden kerrosluku muuttuu kaavamuutoksen myötä 1½:stä lu2/3:een.

Kaavamuutos mahdollistaa tontin 306-6 jakamista. Vanhassa asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala 350 k-m² rakennusoikeudella, josta vai osa on toteutettu. Kaavamuutoksessa tontin nykyinen asuinrakennus varustetaan sr-merkinnällä ja käyttämätön rakennusoikeus osoitetaan erilliselle rakennusalalle. Näin edellytykset nykyisen rakennuksen suojeluarvojen säilymiselle paranevat.

Alueella suoritettava rakentaminen on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan ja alueen kaupunkikuvaan yhteensovittaen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Alueella tapahtuvien rakennustoimenpiteiden tulee tukea kaupunginosan kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Uudet tontit on liitettävä kaupungin kunnallistekniikkaan. Rakennusten kokonaispohja-ala saa olla enintään $\frac{1}{4}$ tontin pinta-alasta. Kokonaispohja-alaan lasketaan talousrakennukset mutta ei autokatokset. Kellareita ei sallita alueen alavuuden takia. Ormnäsintien ja Pursitien risteysalueen puoleiset tonttirajat on kaavassa merkitty merkinnällä, joka kieltää sisään- ja ulosajon.

AO-kortteleiden lisäksi kaavaan kuuluu myös osa puistosta (VP). Aiemmin tehdyt kaavamuutokset, jotka ovat mahdollistaneet ajoyhteydet tonteille puiston kautta ovat sisälletty kaavamuutokseen. Pysäköinti on puistoalueella kielletty. Ajoväylien pintamateriaalin tulee olla vettä läpäisevä. Puita saa kaataa vain puiston hoitoon perustuvista syistä ne tulee korvata vastaavnlaisilla uusilla istutuksilla.

Tonttien nykyiset rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat asuinrakennukset varustetaan sr-merkinnöillä teetetyt rakennusinventoinnin mukaan, eikä niitä saa purkaa. Ulkopuolisten korjaus- ja muutostöiden on oltava rakennuksen arkkitehtuurin ja historiallisen luonteen mukaisia. Ulkoiset korjaus- ja muutostyöt tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoveranomaisilta lausunto.

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan puitteissa rakentaa asuntokohtaisesti yhden enintään 30 k-m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen julkisivu- ja kattomateriaali tulee sopeutua päärakennukseen. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palo- määräyksiä huomioiden voi talousrakennus rakentaa kiinni tontin rajaan. Tämän lisäksi saa kaavassa annetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhden enintään 25m² suuruisen ja enintään 2,5m korkean autokatoksen. Katos saa yhdistää rakennukseen ja on oltava sivuiltaan auki vähintään $\frac{1}{3}$ seinän pinta-alasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palomääräyksiä huomioiden autokatoksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni. Asuintonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto.

Kaavamääräysten mukaan tonttien puutarhamainen luonne tulee säilyttää ja ylläpitää. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä on laadittava erillinen tonttikohtainen pihasuunnitelma. Suunnitelmassa esitettävä istutukset ja hulevesikäsitteilyn periaatteet sekä ajoväylät, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot.



Kuva 10. Esimerkki nykyisestä pensasistutuksesta kadun suuntaan Cederblominkadulla.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on istutettava. Pääsääntöisesti tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueella ei saa kaataa suuria puita (>6m) korvaamatta ne uusilla isoiksi (>9m) tarkoitetuilla puilla. Tämä ei koske uudisrakennuksen paikalla olevia kaadettavia puita. Tontin kadunpuoleinen raja tulee istuttaa pensas-aidoin. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin lajikkeisiin. Raja-alue kadun suuntaan on kaavassa myös merkitty pensailta istutettava alueen osaksi.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähetyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Hulevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,6 m + aaltoiluvara 0,4 m (N2000). Rakentamiskorkeuden alapuolelle sijoitettavien rakenteiden tulee kestää vedenpaine eikä kosteus saa niitä vahingoittaa. Kellaria ei kaavassa sallita. Lähellä oleva rantaviiva on suhteellisen suojattu tuulilta Skeppsholmenin takia, joka toimii aallonmurtajana itään.

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaan sisältyvät aluevaraukset AO ja VP. Kaava-alueen koko on noin 0,85 ha. Aluevarauksien koot kaavassa seuraavat:

Aluevaraus	koko
AO	0,71 ha
VP	0,14 ha

5.1.1 Mitoitus

Tonttien alkuperäinen rakennusoikeus on vanhassa v. 1977 asemakaavassa ollut 350 k-m². Tonttien 303-7 ja 303-8 alkuperäisen tontin rakennusoikeus on vanhassa kaavassa ollut 450 k-m². Kaavamutoksessa on jaettujen tonttien rakennusoikeus 200 k-m², siis 400 alkuperäistä tonttia kohti. Poikkeuksellisesti on kiinteistön 303-11 uudisrakennuspaikalla määritelty rakennusoikeus muita pienempi, 175 k-m², tontin koosta johtuen. Tontilla 303-7, joka kaavassa ei ole jaettu, määritelty rakennusoikeus on 400 k-m².

Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa yhteensä 150 neliometriä. Yhteensä kaavamuutos mahdollistaa alueen asukasluvun kasvamista n. 5-10 hlö:llä.

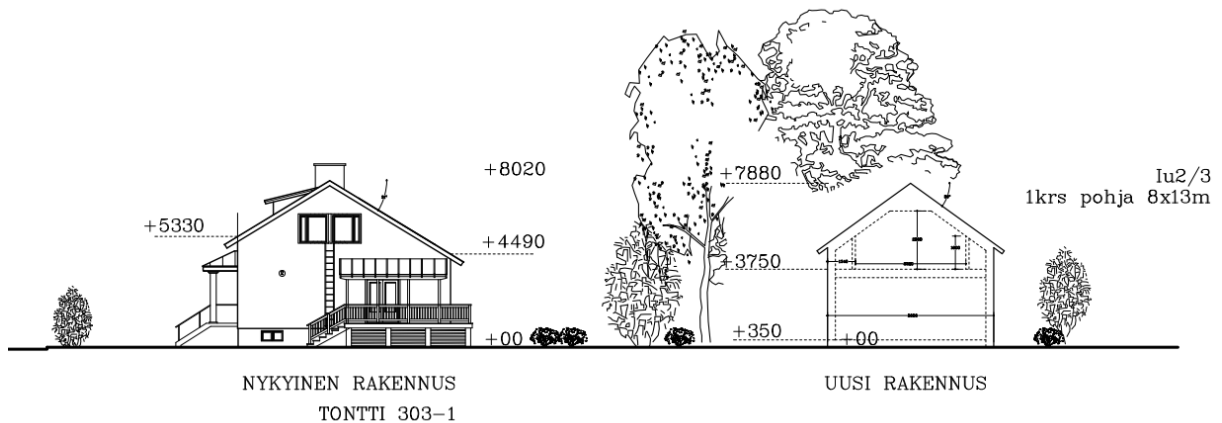
Aluevaraus	k-m ²
Alkuperäinen rakennusoikeus AO	1850
Uusi rakennusoikeus AO	2000

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutukset lähiympäristöön ovat kohtalaiset tai vähäiset. Asukasmääräni ja liikenteen kasvu on pieni. Rakentaminen seuraa samoja periaatteita, jotka ovat koskeneet alueella aikaisemmin. Rakentamisen yhteydessä pitää huomioida alueen alavuus ja kaavassa annettu alin rakentamiskorkeus. Alueen puisto- ja puutarhamainen luonne säilyy.

5.2.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä tonttikohtaiset rakennusoikeudet kasvavat hieman. Korotettu rakennusoikeus huomioi myös talousrakennukset, mitä vanhassa kaavassa ei ole tehty. AO-kortteleiden kerrosluku muuttuu kaavamuutoksen myötä 1½:stä lu2/3:een. Tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kerrosluku 2/3 johtaa uusien asuinrakennusten hieman pienempään pohjapinta-alaan kuin mitä 1½ merkitsisi.



Tontilla 303-1 sijaitsevan nykyisen rakennuksen ja lu2/3 mukaisen uuden rakennuksen vertailu.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen uuden tontin muodostumisen. Näiden uudisrakentaminen on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan ja alueen kaupunkikuvaan yhteensovittaen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Alueella tapahtuvien rakennustoimenpiteiden tulee tukea kaupunginosan kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Kaavan myötä tonttien puutarhamainen luonne säilyy ja esimerkiksi tonttien pensasaitaukset ympäröiviin katuihin säilyvät. Kaavamuutoksessa otetaan myös kantaa pintamateriaalien vedenläpäisevyydestä ja puuston säilyttämisestä.



Kuva 11. Luonnosmainen kuva tontin 303-3 uudesta rakennuksesta puistosta katsottuna.



Kuva 12. Luonnosmainen kuva tontin 303-1 uudesta rakennuksesta puistosta katsottuna.



Kuva 13. Luonnosmainen kuva uudesta rakennuksesta tontilla 306-6 Pursitieltä katsottuna.



Kuva 14. Luonnosmainen kuva uudesta rakennuksesta tontilla 306-6 Pursitieltä katsottuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

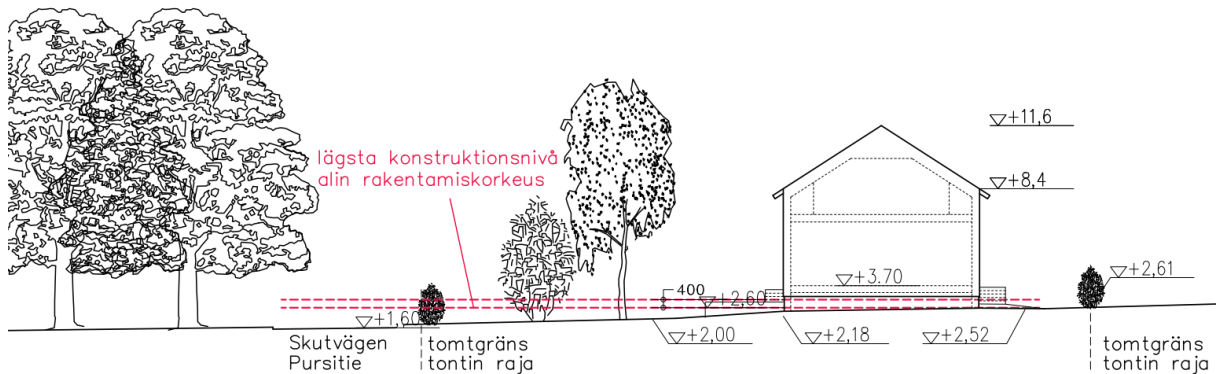
Nykyiset rakennushistoriallisesti arvokkaat asuinrakennukset tonteilla 303-1, 303-3, 303-7 ja 306-6 ovat kaavassa varustettu suojelumerkinnöillä (sr) teetetyt rakennusinventoinnin mukaisesti.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistomerkkejä tai muita kulttuuriperintökohteita. Alueesta ei ole päivitettyjä inventointeja, mutta topografian ja historiallisten karttojen perusteella voidaan päätellä, että alueella ei ole ollut asutusta kovin pitkään. Länsi-Uudenmaan museon mukaan alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Suunnittelualue on nykyisin suurelta osin rakennettu. Museo toteaa lausunnossaan, että arkeologisesta näkökulmasta ei ole esitetty kaavan toteuttamiselle.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön, ja kaavan vaikutus ilmastonmuutokseen on pieni. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähetyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Hulevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Alueen puistoympäristö ja tonttien puutarhamainen luonnonympäristö säilytetään.

Alueen alavuus koskee lähinnä uutta rakennuspaikkaa nykyisellä tontilla 303-6 Pursitien suuntaan. Siellä rakentaessa on noudatettava alin rakentamiskorkeus. Korkeusolosuhteet ovat kyseisellä rakennuspaikalla sellaiset, että alin rakentamiskorkeus voidaan huomioida ajatellen rakenteita, jotka voivat vaurioitua kastuessaan ilman, että joudutaan esimerkiksi rakentamaan ylikorkeita sokkeleita tai että korkeusero lattian sisäkorkeuden ja pihan välillä sisäänkäynnin kohdalla olisi liian suuri. Rakennuksen ympärillä voi maapinta korottaa tarvittaessa mutta mittavalle pihan täytölle ei ole tarvetta.



Pääasiallinen risteys uuden rakennuspaikan kohdalla nykyisellä tontilla 306-6.

Tarvittaessa ajoyhteys uudelle tontille voidaan järjestää Pursitien kautta. Pysäköinti- ja kääntöpaikka olisi tällöin noin n. +2,0. Länsi Uudenmaan pelastuslaitoksen näkökulmasta ajoyhteys voidaan kuitenkin järjestää Pursitien kautta, koska katu on siellä kuitenkin noin 1,6 metrin korkeudella, mikä riittää varmistamaan, että pelastuslaitos voi toimia hätätilanteessa. Tulipalon kannalta ei ole välttämätöntä, että pelastusajoneuvot pääsevät rakennuksen välittömään läheisyyteen, vaan 25-50 metrin etäisyys riittää. Ambulanssin toivotaan aina pääsevän rakennukseen välittömään läheisyyteen, mikä tässä tapauksessa toteutuu paitsi erittäin äärimmäisissä tulvatilanteissa. Harvinaiset tilanteet voidaan hoitaa muilla tavoin ja kyseiseen kiinteistöön päästään tarvittaessa myös muista suunnista, vaikka sisäänkäynti sijoittuu matalammalla puolella (Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos). Vaihtoehtoisesti ajoyhteys voidaan järjestää Ormnäsintien kautta tontilla 306-6 sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen takapuolella.



Tulva-alue 1/100a:n mukaan (Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelu).
Uusi asuinrakennus tontilla 306-6 merkitty punaisella suorakulmiolla.

Asemakaava-alueella rakennuspaikan soveltuvuus arvioidaan asemakaavassa. Käytettävissä olevien tietojen mukaan merkittävät osat tontista ovat 1/100a tulvassa (paikkatietoikkuna) vielä veden yläpuolella. Pursitien sisäänkäynti voi 1/50a-tilanteessa jäädä tilapäisesti tulvan alle. Viitaten Pelastuslaitoksen näkökantaan, siihen että isot osat tontista säilyvät kuivina mittavankin tulvan sattuessa ja että asunnosta voidaan suhteellisen helposti päästä pihan oleskelutilaan voidaan todeta, että rakennuspaikan soveltuvuus tontin 710-10-306-6 osalta on asemakaavassa todettu.



Tulva kerran 20 vuodessa
Lähde: Paikkatietoikkuna



Tulva kerran 50 vuodessa

5.2.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Kaavan uudet tontit liitetään kaupungin kunnallistekniikkaan. Liikenneturvallisuus Ormnäsintien ja Pursitien risteysalueella paranee jonkin verran, koska kaava siellä kieltää ajoyhteydet. Ajoyhteydet tonteille puiston kautta lisääntyy hieman, mutta ei merkittävästi. Puistoalueen kautta tapahtuvat sisäänajot on jo määrätty erillisillä asemakaavamuutoksilla. Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltoa koskevien vaatimusten mukaisesti.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava ei sisällä ympäristöhaittoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Ks. liitteet 1 ja 2, asemakaavakartta ja -määräykset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat kaavat

Kaavan määräysten ohella rakentaminen tapahtuu lain ja soveltuvin osin Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

6.2 Toteutuksen aikataulu

Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 YHTEYSTIEDOT

Pontus Högström, maankäyttösuunnittelija
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
tel. 019 289 3846
pontus.hogstrom (at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki

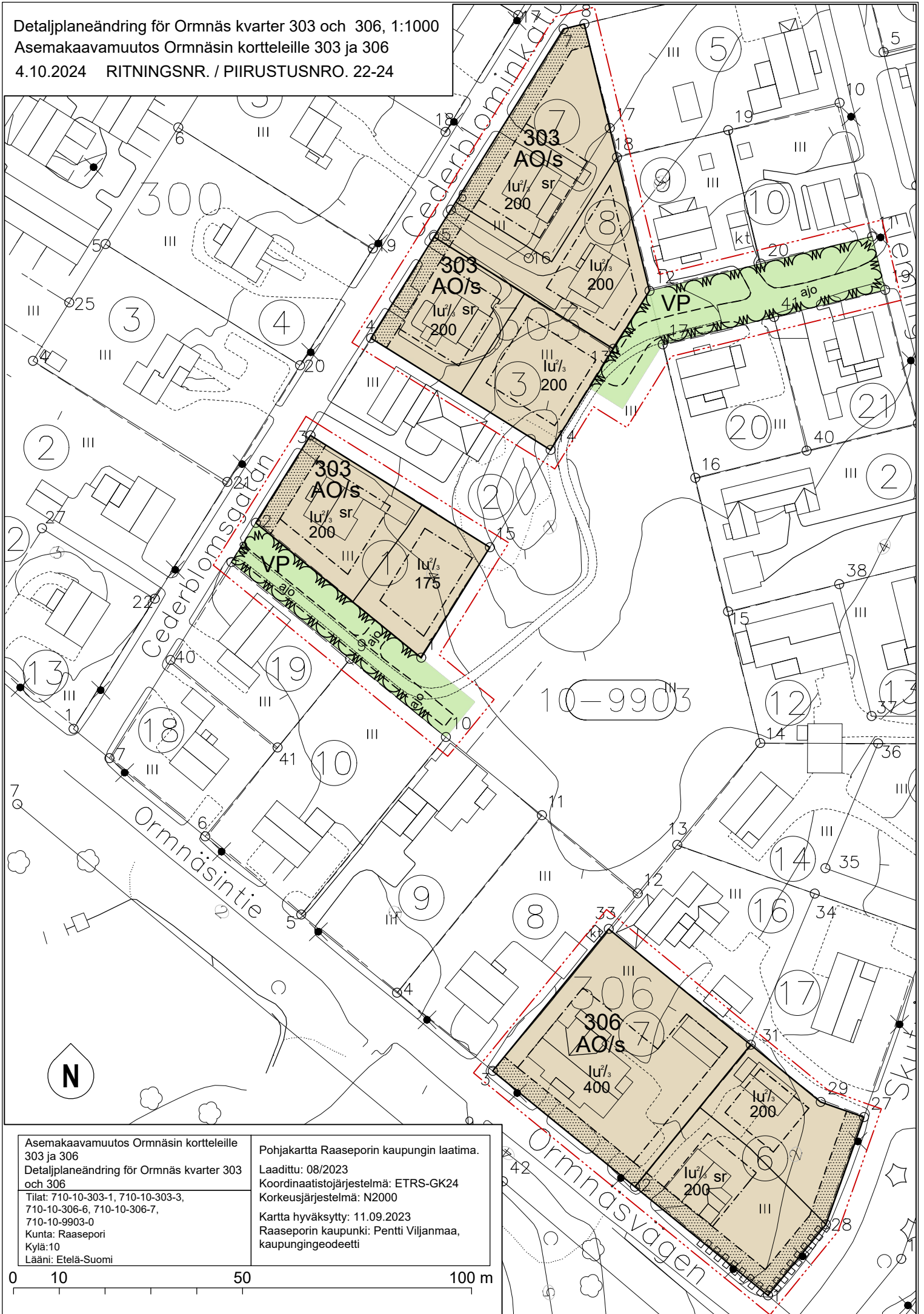
Osoite kirjallista palautetta ja kommentteja varten:

Raaseporin kaupunki
Suunnitteluyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306, 1:1000
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306
4.10.2024 RITNINGSNR. / PIIRUSTUSNRO. 22-24



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille

303 ja 306

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306

Tilat: 710-10-303-1, 710-10-303-3,

710-10-306-6, 710-10-306-7,

710-10-9903-0

Kunta: Raasepori

Kylä: 10

Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 08/2023

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 11.09.2023

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,

kaupungeingeodeetti

0 10 50 100 m

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna:
710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7,
710-10-303-8, 710-10-303-11 710-10-306-6,
710-10-306-7 samt del av fastigheten
710-10-9903-0

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns



Stadsdelsnummer.

10

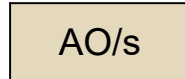
Kvartersnummer.

306

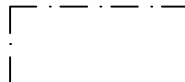
Namn på gata.

ORMNÄSINTIE

Kvartersområde för fristående småhus med särskilda kulturhistoriska, miljö- och stadsbildsvärden och där byggd miljö bevaras.



Byggnadsyta.



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200

Våningsantal.

1u²/₃

Romersk siffra anger det största tillåtna våningsantalet i byggnader eller delar därav.

Bräktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Park.

Parkering är förbjudet på parkområdet. Infarters ytmaterial bör släppa igenom vatten. Träd får endast fällas på grund av underhåll av parken och bör ersättas med motsvarande nyplantering.



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä:
710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7,
710-10-303-8, 710-10-303-11 710-10-306-6,
710-10-306-7 sekä osaa kiinteistöstä 710-10-9903-0

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Erillispientalojen korttelialue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia, ympäristöllisiä ja kaupunkikuvallisia arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään.

Rakennusala.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kerrosuku.

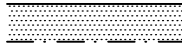
Roomalainen luku osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun keroluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Puisto.

Pysäköinti on kielletty puistoalueella. Ajoväylän pintamateriaalin oltava vettäläpäisevä. Puita saa kaataa ainoastaan puiston hoitoon perustuvista syistä ja tulee korvata vastaavanlaisilla istutuksilla.

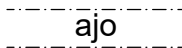
Del av område som bör planteras med buskar.



Pensailia istutettava alueen osa.

Riktgivande körförbindelse.

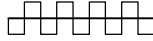
I samband med fastighetsbildningen eller bygglovsförfarandet bör avtal med staden ingås angående upprättande och underhåll av körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Kaupungin kanssa on kiinteistömuodostamisen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä solmittava sopimus koskien ajoyhteyden ylläpitämistä ja huoltoa.

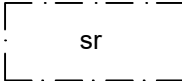
Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden.



Osa tontinrajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty.

Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnadshistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas. Yttre reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och dess historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Siihen tehtävät ulkoiset korjaus- ja muutostyöt tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Allmänna bestämmelser

Planens tomter bör anslutas till stadens kommunalteknik.

Bostadsbyggnaderna bör anpassas till omgivande bebyggelse och områdets stadsbild beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. Byggnadsåtgärder som utförs på området skall stöda stadsdelens byggnads- och kulturhistoriska värden.

På bostadstomt får inom den på tomten angivna totala våningsytan uppföras per bostad en envånings ekonomibyggnad på högst 30 v-m². Ekonomi-byggnadens fasad- och takmaterial bör anpassas till huvudbyggnadens. Med grannens skriftliga medgivande samt med hänsyn till brandföreskrifter får ekonomibyggnaden byggas fast i tomtgränsen.

På bostadstomt får utöver den i planen angivna våningsytan uppföras ett biltak som till sin storlek är högst 25 m² och höjd högst 2,5m. Biltaket får ansluta till byggnad och bör till sina sidor vara öppet till minst 1/3 av väggytan. Med grannens skriftliga medgivande samt med hänsyn till brandföreskrifter får biltaket byggas fast i tomtgränsen.

På bostadstomterna bör reserveras minst två bilplatser per bostad.

Byggnadernas bottenyta för högst täcka ¼ av tomtens areal.

Tomternas trädgårdskaraktär bör bevaras och upprätthållas. I bygglovskede ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen bör presenteras planteringar och huvudprinciperna för behandlingen av dagvatten samt körbanor, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner.

Yleiset määräykset

Kaavan tontit tulee liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan ja alueen kaupunkikuvaan yhteensovitteen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Alueella tapahtuvien rakennustoimenpiteiden tulee tukea kaupungin osan kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan puitteissa rakentaa asuntokohtaisesti yhden enintään 30m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen julkisivu- ja kattomateriaali tulee sopeutua päärakennukseen. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palo- määräyksiä huomioiden talousrakennuksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhden enintään 25m² suuruisen ja enintään 2,5m korkean autokatoksen. Katos saa yhdistää rakennukseen ja on oltava sivuiltaan auki vähintään 1/3 seinän pinta-alasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palomääräyksiä huomioiden autokatoksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto.

Rakennusten pohja-ala saa peittää enintään ¼ tontin pinta-alasta.

Tonttien puutarhamainen luonne tulee säilyttää ja ylläpitää. Rakennuslupavaiheessa tontin pihalle on laadittava erillinen pihasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä istutukset ja hulevesikäsittelyn periaatteet sekä ajoväylät, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot.

De delar av tomt som inte används för byggande bör planteras. I huvudsak skall ytmaterial som släpper igenom dagvatten användas. På området får inte stora träd (>6m) fällas utan att ersättas med nya träd ämnade att bli stora (>9m). Detta gäller inte träd som fälls på platsen för nybyggnad.

Tomtgräns som vetter mot gata bör planteras med häck. I växtval bör man utgå från arter som tidigare använts på området.

Behövliga servitut för ledningar som går till nya byggplatser bör uppgöras i samband med fastighetsbildningen eller bygglovsförhandlingen.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras på tomt. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid behandling av dagvatten under byggskede. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag. Dagvatten bör hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och stadens direktiv.

Lägsta byggnadshöjd bör vid byggande vara minst +2,6 m + vågreservation 0,4 m (N2000). Konstruktioner som placeras under byggnadshöjden skall tåla vattentryck och inte ta skada av fukt. Källare är inte tillåtna.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on istutettava. Pääsääntöisesti tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueella ei saa kaataa suuria puuta (>6m) korvaamatta ne uusilla isoiksi (>9m) tarkoitetuilla puilla. Tämä ei koske uudisrakennuksen paikalla olevia kaadettavia puuta.

Tontin kadunpuoleinen raja tulee istuttaa pensasaidoin. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin lajikkeisiin.

Uusille rakennuspaikoille kulkeville johdoille on muodostettava tarvittavat rasitteet kiinteistömuodostuksen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä.


Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Hulevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,6 m + aaltoiluvara 0,4 m (N2000). Rakentamiskorkeuden alapuolelle sijoitettavien rakenteiden tulee kestää vedenpaine eikä kosteus saa niitä vahingoittaa. Kellaria ei sallita.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja

Thomas Flemmich

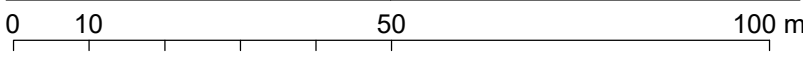
Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä		
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	xx.xx.2024		
FGE, godkännande / VALT, hyväksyminen	XX-XX	xx.xx.2024		
STDS, godkännande / KH, hyväksyminen	XX-XX	xx.xx.2024		
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen	22-24	30.10.2024		
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	6-24	27.5.- 28.6.2024		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	6-24	24.4.2024		
Offentligt framlagd, PDB och utkast / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos	6-23	16.10.-14.11.2023		
Kungörelse PDB / Kuulutus OAS	6-23	16.10.2023		
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos	6-23	27.9.2023		
 RASEBORG RAASEPORI	Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306 /FÖRSLAG Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306 /FÖRSLAG	PLANKARTA 1:1000 KAAVAKARTTA 1:1000		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty		
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	4.10.2024		
Beredare/Valmistelija	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diaarinumero	Planebeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnr./Piirustusno.
PH		RBG/1976/ 10.02.03.01/2020	7823	22-24
Ritad av/Piirtänyt				
FL				

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306
Illustration / Havainnekuva 1:1000 4.10.2024



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille
303 ja 306
Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303
och 306
Tilat: 710-10-303-1, 710-10-303-3,
710-10-306-6, 710-10-306-7
Kunta: Raasepori
Kylä: 10
Läni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.
Laadittu: 08/2023
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000
Kartta hyväksytty: 11.09.2023
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungeingeodeetti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	3.10.2024
Kaavan nimi	Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.4.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2023
Pysyvä kaavatunnus	AK-007823	Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8500	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8500

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	9
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8500	100,00	2000	0,24	0,0000	150
A yhteensä	0,7100	83,5	2000	0,28	0,0000	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1400	16,5	0	0,00	0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	800	4	800

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8500	100,00	2000	0,24	0,0000	150
A yhteensä	0,7100	83,5	2000	0,28	0,0000	150
AO	0,7100	100,0	2000	0,28	0,0000	150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1400	16,5	0	0,00	0,0000	
VP	0,1400	100,0	0	0,00	0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	800	4	800
Asemakaava	4	800	4	800