



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306
 Detailplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
 Pohjakartta 1:1000

Tiit: 710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-6, 710-10-306-4, 710-10-306-7, 710-10-9903-0
 Kunta: Raasepori
 Kyliä: 10
 Lään: Etelä-Suomi

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

RASEBORGS STAD

Detailplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detailplanen 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 -BESTÄMMLER

Linje 3 meter utanför planeområdet.

Kvarters-, kvartersdel- och områdesgränser.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgränser.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Namn på gata.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Våningsantal.

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

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

Park.

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

RAASEPORIN KAUPUNKI

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.

Kerrosluku.

Roomalainen luku osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun keroluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon 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.

Riktgivande körförbindelse.

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

Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden.

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 ansvarsmuseer (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.

Allmänna bestämmelser

Planens tomtar 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 tomtens angivna totala våningsytan uppföras per bostad en envånings ekonomibyggnad på högst 30 v-m². Ekonomibyggnadens 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 bygglovskeide ska en tomtspecifik gärdspan utarbetas. I planen bör presenteras planteringar och huvudprinciperna för behandlingen av dagvatten samt korbanor, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner.

Pensailia istutettava alueen osa.

Ohjeellinen ajoyhteys.

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

Osa tontinrajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty.

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

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

Yleiset määräykset

Kaavan tontit tulee liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

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

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan puitteissa rakentaa asuntokohtaisesti yhden enintään 30m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen julkisivu- ja kattomateriaali tulee sopeuttaa 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 sivultaan auki vähintään 1/3 seinän pinta-alasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palomääräyksiä huomioiden autokatoksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintontteilla 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 hulevesikäsitellyn periaatteet sekä ajoväylät, oieskelualueet ja pihan muut toiminnot.

De delar av tomt som inte används för byggande bör planteras. I huvudsak skall ytmaterialet 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 faller 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 servitör för ledningar som går till nya byggplatser bör uppgöras i samband med fastighetsbildningen eller bygglovsförfarandet.

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 försämrade förhållanden 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 + vägreservation 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 hulevetä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueella ei saa kaataa suuria puita (>6m) korvaamatta ne uusilla isoiksi (>9m) tarkoitettuilla puilla. Tämä ei koske uudisrakennuksen paikalla olevia kaadettavia puita.

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

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

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää tontilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettävällä 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/ Käsitely	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



Detailplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306 /FÖRSLAG
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306 /FÖRSLAG

PLANKARTA 1:1000
KAAVAKARTTA 1:1000

Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväty	
Arkitekturen Oy Fredrik Lindberg	Johanna Backas	4.10.2024	
Beredare/Valmistelija PH Ritad av/Piirtänyt FL	Arkiiveringsnr./Arkiostointo. RBG/1976/ 10.02.03.01/2020	Diarinummer/Diaanumero 7823	Ritingsnr./Piirustusno. 22-24