



RASEBORGS STAD

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 områdesgränser.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgränser.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Namn på gata.

Kvartersområde för fristående småhus med särskilda kulturhistoriska, miljö- 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.

Bräktal 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 förbjuden 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 Ormnäs 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.

10

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

AO/s

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

Rakennusala.

Rakennusala.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lu/

Kerrosluku.

Roomalainen luku osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

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 vastaavalailla istutuksilla.

Del av område som bör planteras med buskar.

Pensailia istutettava alueen osa.

Riktgivande körförbindelse.

Ohjeellinen ajoyhteys.

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. Yttere 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 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 tomtens angivna totala våningsytan uppföras per bostad en envänings 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 gärdsplan utarbetas. I planen bör presenteras planteringar och huvudprinciperna för behandlingen av dagvatten samt korbaner, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner.

Ohjeellinen ajoyhteys.

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 sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöistä tulee tukea alueellisen vastuuseen (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Yleiset määräykset

Kaavan tontit tulee liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan ja alueen kaupunkikuvaan yhteensovitteen koon, muodon, värtäyksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Alueella tapahtuvien rakennustoimenpiteiden tulee tukea kaupunginosan kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

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 sivultaan aukki vähintään 1/3 seinän pinta-alasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palomääräyksiä huomioiden autokatoksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintontilla 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, 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 ersättas med nya träd ämnade att bli stora (>9m). Detta gäller inte träd som fälls på platsen för nybyggnad.

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) tarkoitettuilla puilla. Tämä ei koske uudisrakennuksen paikalla olevia kaadettavia puita.

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

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

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

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

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +2,8 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,8 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Källare är inte tillåtna på grund av områdets läglänhet.

Kellareita ei saa rakentaa alueen alavuudesta johtuen.

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	XX-XX	xx.xx.2024
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	XX-XX	xx.x.-xx.x.2024
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	6-24	xx.xx.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

		Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306 /FÖRSLAG Asemakaavamuutos Ormnäs kortteleille 303 ja 306 /FÖRSLAG		PLANKARTA 1:1000 KAAVAKARTTA 1:1000	
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväty 5.4.2024	
Beredare/Valmistelija PH Ritad av/Piirtänyt FL		Arkiveringsnr./Arkistointino. RBG/1976/10.02.03.01/2020		Planebeteckning/Kaavatunnus 7823	
				Ritningsnr./Piirustusno. 6-24	