

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN
MUUTOS

Kaavan nimi **HISINGERIN KORTTELI**

Kaavanumero **7012, RBG/343/10.02.03.00/2024**

Koskee **PIIRROS NRO 9-24**
kaavakarttaa

Dokumentin **Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnoksen selostus**
tyyppi

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaupunginosassa 9, kortteli 9345, tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18 Vesterby ja 710-410-1-59 Skillnaden sekä katualue.
Kaavalla muodostuu	Kaupunginosassa 9, korttelit 9345 ja 9346 sekä lähivirkistysalueita, yleinen pysäköintialue ja katualueita.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.2024
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Trollbölessä, Trollbölentien vieressä, noin 3 km Raaseporin Tammisaaren keskustasta länteen. Kaava-alue on kooltaan noin 3,2 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on .

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hisingerin kortteli.

Kaavan ja kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, liiketoimintaan ja palveluihin samalla kun turvataan ja säilytetään alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ja ympäristöä. Lisäksi tavoitteena on parantaa viereisen ulkoilualueen saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentamista vierailijoille.

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	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne.....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	17
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.3	Toteutuksen seuranta	21
7	YHTEYSTIEDOT	22

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Lähdemateriaalit

- Geologisen tutkimuskeskuksen karttapalvelu Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Maanmittauslaitoksen karttapalvelu Paikkatietoikkuna (karta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raaseporin kaupungin karttapalvelu (karta.raaseborg.fi)
- Raaseporin kaupungin lähimetsien hoitoperiaatteet (raseborg.fi)



- Raaseporin kaupungin verkkosivut (raseb)
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), 132/1999 (finlex.fi)
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA), 895/1999 (finlex.fi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamutokseen teki Raaseporin kaupunki, ja asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyvät Raaseporin kaupungin valtuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2024. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.2024 § xx.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.2024
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.2024. Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x mielipide.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x huomautusta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL) muutetaan pientalojen korttelialueeksi (AO). Viereisen ulkoilualan yhteyteen osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP). Alueen ympäristökulttuurisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti merkittävä koulurakennus suojellaan (sr-1) ja sen ympäristö huomioidaan. Katualueita osoitetaan kortteleiden väliin ja niiden eteläpuolelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km päässä Tammissaaren keskustasta ja käsittää kiinteistön 710-9-9345-1 kokonaisuudessaan sekä osia kiinteistöistä 710-410-1-18, 710-410-1-59 ja 710-9-



9901-0 (katualue). Kyseessä on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), johon kuuluu koulu, toteutumaton asuin- ja yritysalue (AL), kaavoittamattomia metsäalueita ja katualueita. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Västerbyn virkistysalueeseen laajoine metsäalueineen ja järvineen sekä etelässä ja idässä pientaloalueeseen (AO). Meri sijaitsee noin 0,5 km kaava-alueelta etelään.

Koulutoiminta loppuu alueella, kun koulu suljetaan vuonna 2024. Asuin- ja yritysaluetta ei ole toteutettu nykyisen kaavan mukaisesti, koska sille ei ole tarvetta kaavan sallimassa muodossa. Tällä hetkellä virkistysalueen kävijät pysäköivät koulualueellatai Storträskintien varteen.

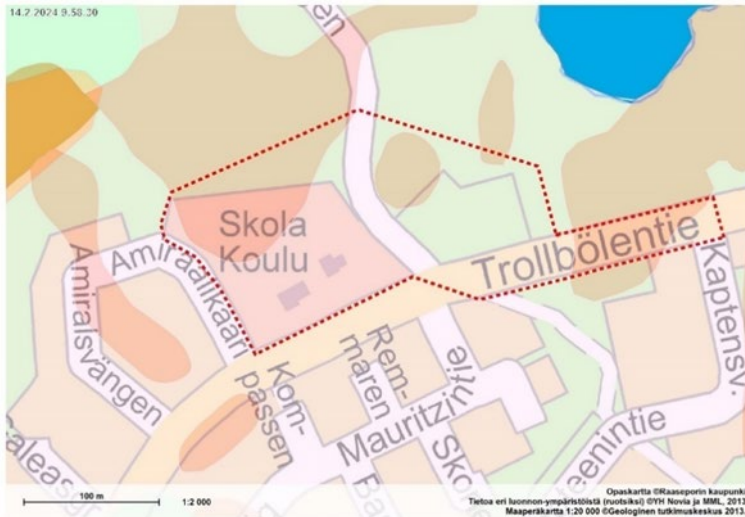
3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alueen maisemaa hallitsee 1900-luvun alun vanha koulurakennus ja sen lähiympäristö komeine puustoineen. Myös ulkoilualueen metsäalueet pohjoisessa ja idässä antavat leimansa alueeseen vehreydellään. Etelän ja lännen pientaloalue, jossa taloja on rakennettu useiden vuosikymmenten aikana, on myös tärkeä osa maisemaa. Kaava-alue on yläköä verrattuna etelän pientaloalueeseen.

Maaperä

Kaava-alue sijaitsee Salpausselkä I:n harjumuodostelmalla ja alue viettää etelään. Kaava-alueen pohjoisosassa on paljaita kallioita. Kaava-alueen maaperä on pääosin moreenia.



Kuva 2. Maaperäkarta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024). Kaava-alueen maaperä koostuu moreenista (vaaleampi väri) ja pinnallisesta kallioista (tummempi väri).

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. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on arvioitu erittäin pieneksi kaava-alueella karttapalvelussa Happamat sulfaattimaat (gtk.fi).

Luonnon monimuotoisuus

Kaava-alue sijaitsee Västerbyn virkistysalueen laitamilla, jossa on laajoja metsäalueita, järviä ja soita. Alue on hieman kumpuileva ja viettää pääasiassa etelään.

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosat koostuvat harvennetusta sekametsästä, jossa kasvaa pääasiassa mäntyjä, mutta paikoin löytyy myös koivuja ja muutama kuusi. Mustikka on elinkelpoinen. Pohjoisosassa esiintyy paljasta kalliota useassa kohdassa. Raaseporin kaupungin lähimetsien hoitosuunnitelman mukaan metsäalueella ei ole erityisiä suojeluarvoja.

Kaava-alueen länsi- ja eteläosat ovat vanhaa koulualuetta nurmikkoineen, istutettuine puineen ja pensaikkoineen sekä sorakenttineen, mutta alueella on myös suuria, komeita mäntyjä, tammia ja koivuja. Koulualueen pohjoisosassa on paljasta kalliota.



Kuva 3. Kaava-alueella kasvaa suuria, komeita puita.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee noin 1 kilometri kaava-alueelta lounaaseen.

Lillträsket sijaitsee noin 100 metrin päässä kaava-alueelta koilliseen. Noin sata metriä kaava-alueelta luoteeseen on Bastdal-niminen suo. Meri ja Stadsfjärden sijaitsevat 0,5 km kaava-alueelta etelään.



Kuva 4. Lillträsket sinisellä värillä koilliseen, Bastdalin suo tummankeltaisella värillä ja Stadsfjärden alakulmassa ruskealla värillä, puro Kvarnträsketin ja meren välillä vaaleanpunaisella värillä. Kaava-alue punaisella katkoviivalla. (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024)



Luonnonsuojelu

Alueeseen ei kuulu luonnonsuojelua tai Natura-alueita tai -kohteita. Lähimmät luonnonsuojelualueet ja Natura-alueet ovat suhteellisen lähellä, noin puolen kilometrin päässä. Nämä ovat Stadsfjärdenin luonnonsuojelualue ja Hagalundin luonnonsuojelualue, jotka ovat yksityisiä luonnonsuojelualueita, ja Tammisaaren ja Hangon saariston sekä Pohjanpitäjälahden merensuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.



Kuva 5. Stadsfjärdenin (1) ja Hagalundin (2) luonnonsuojelualueet sekä Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjälahden merensuojelualue (3) sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2024).

3.1.2 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue sijaitsee taajamassa noin 3 kilometrin päässä Tammisaaren keskustasta ja sen palveluvalikoimasta.

Kaava-alue sijaitsee ulkoilualan vieressä. Se rajautuu myös pientaloalueeseen ollen tälle luonnollinen jatkumo. Kaava-alueen eteläpuoleinen alue on aikoinaan ollut peltomaata, jota on rakennettu pientaloilla 1960-luvulta lähtien. Kaava-alueella on vanha koulualue, joka on peräisin 1900-luvun alusta.

Kaupunki-/ taajamakuva

Västerbyn koulu sijaitsee kaava-alueella. Vanha koulurakennus valmistui vuonna 1904 ja se on suojeltu nykyisessä kaavassa sr-merkinnällä. Vuonna 1990 vanha koulurakennus peruskorjattiin ja samaan aikaan rakennettiin uusi koulurakennus. Koulun alueella on leikkivälineitä ja muun muassa kenttä pallopelejä varten. Koulun pohjoispuolella ja Storträskintien itäpuolella sijaitsevat kaava-alueen osat eivät ole rakennettuja, vaan sijaitsevat Västerbyn virkistysalueen ja sen laajojen metsäalueiden rajalla.

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella on pääosin 1970- ja 1990-luvuilla rakennettujen pientalojen alue lukuun ottamatta yhtä taloa koulun länsipuolella. Raaseporin kaupungin karttapalvelun mukaan talo on rakennettu vuonna 1895 ja se näkyy yhdessä vanhan koulurakennuksen kanssa historiallisissa ilmakuvissa vuodelta 1949.



*Kuva 6. Vanha koulurakennus
vuodelta 1904 peruskorjattiin
vuonna 1990.*



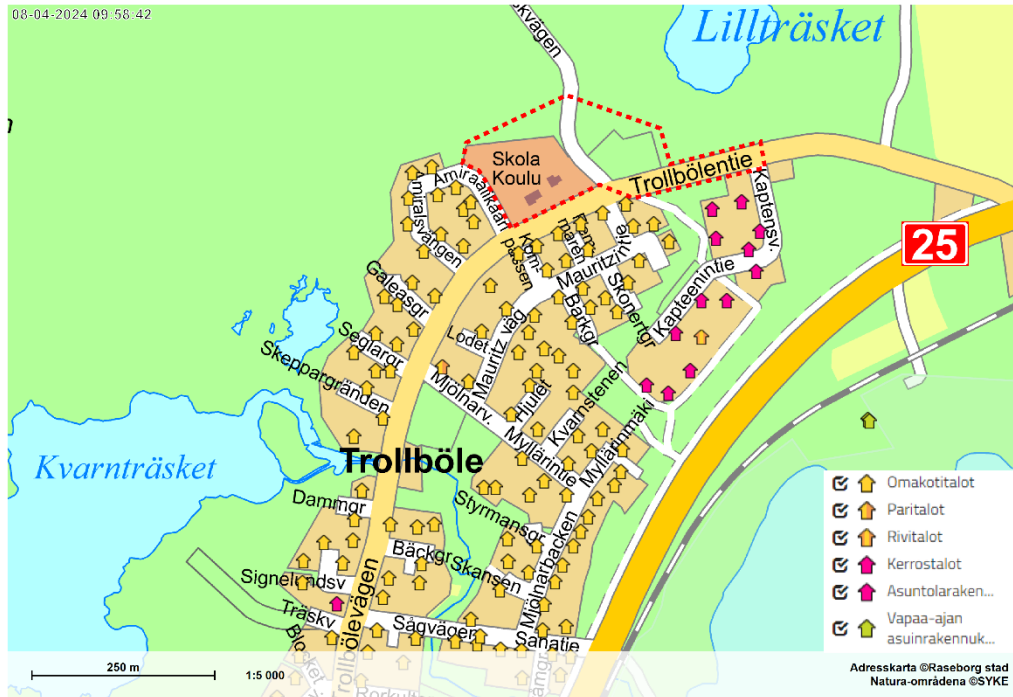
*Kuva 7. Vuonna 1990 rakennettiin uusi
koulurakennus vanhan
koulurakennuksen viereen.*



*Kuva 8. Aivan kaava-alueen vieressä
on 1800-luvulta peräisin oleva
asuinrakennus.*

Asuminen

Kaava-alue sijaitsee voimassa olevien kaavojen mukaan rakennetun pientaloalueen vieressä.



Kuva 9. Kaava-alueen vieressä on pientaloalue, jossa on pääosin omakotitaloja (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024).

Palvelut

Tammisaaren keskustan palvelut sijaitsevat 3 kilometrin päässä kaava-alueelta. Keskustassa on kauppoja, apteekkeja, pankkeja, ravintoloita, terveystaluita, kirjasto ja paljon muuta. Kävelymatkan päässä kaava-alueelta on kioski (grilli/kahvila) yksityinen Mikaeliskolan ja huoltoasema kahviloineen. Hieman yli 2 kilometrin päässä on Österbyn koulu ja toinen kioski (grilli).



Kuva 10. Palvelut ja työpaikat kaava-alueen läheisyydessä (Raaseporin kaupungin karttapalvelu 2024).

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen itäpuolella on Tammisaaren keskusta, jossa on päivittäistavara- ja erikoisliikkeitä sekä kouluja, terveydenhuoltoa, kirjasto ja ravintoloita – muun muassa liike-elämän, palveluiden, koulutuksen ja terveydenhuollon työpaikkoja pyöräilyetäisyydellä.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Västerbyn ulkoilualueen rajalla, mistä löytyy muun muassa kuntoradat, frisbeegolfrata ja grillikatokset.

Liikenne

Trollbölentie kulkee kaava-alueen etelärajalla ja osa siitä kuuluu kaava-alueeseen. Storträskintie kulkee kaava-alueen läpi ja muodostaa kaava-alueella katualueen, jota ei ole toteutettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Jalankulku- ja pyörätie yhdistää kaava-alueen Tammisaaren keskustaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mauritz Hisingerin koulu, tai Västerbyn koulu, miksi sitä nykyään kutsutaan, sijaitsee kaava-alueella. Marraskuussa 1900 Tammisaaren maalaiskunta sai lahjoituksen paroni Mauritz Hisingeriltä. Hän lahjoitti maata ja rahasumman koulun rakentamiseen Västerbyhyn. Koulurakennus valmistui lukuvuoden alkuun vuonna 1904. Siitä vuodesta lähtien koulua alettiin kutsua Vesterbyn kouluksi. Vanha koulurakennus on suojeltu nykyisessä kaavassa sr-merkinnällä.



Kuva 11. Vanha koulurakennus vuodelta 1904 peruskorjattiin vuonna 1990.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee Trollbölentien vieressä, jossa on kevyen liikenteen väylä Tammisaaren keskustaan. Alueella on kunnalliset vesi-, hulevesi- ja viemäriverkostot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.3 Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa kaava-alueen kokonaisuudessaan.



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.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestäväen käytön edistämistä,
3. elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin tarttumista.

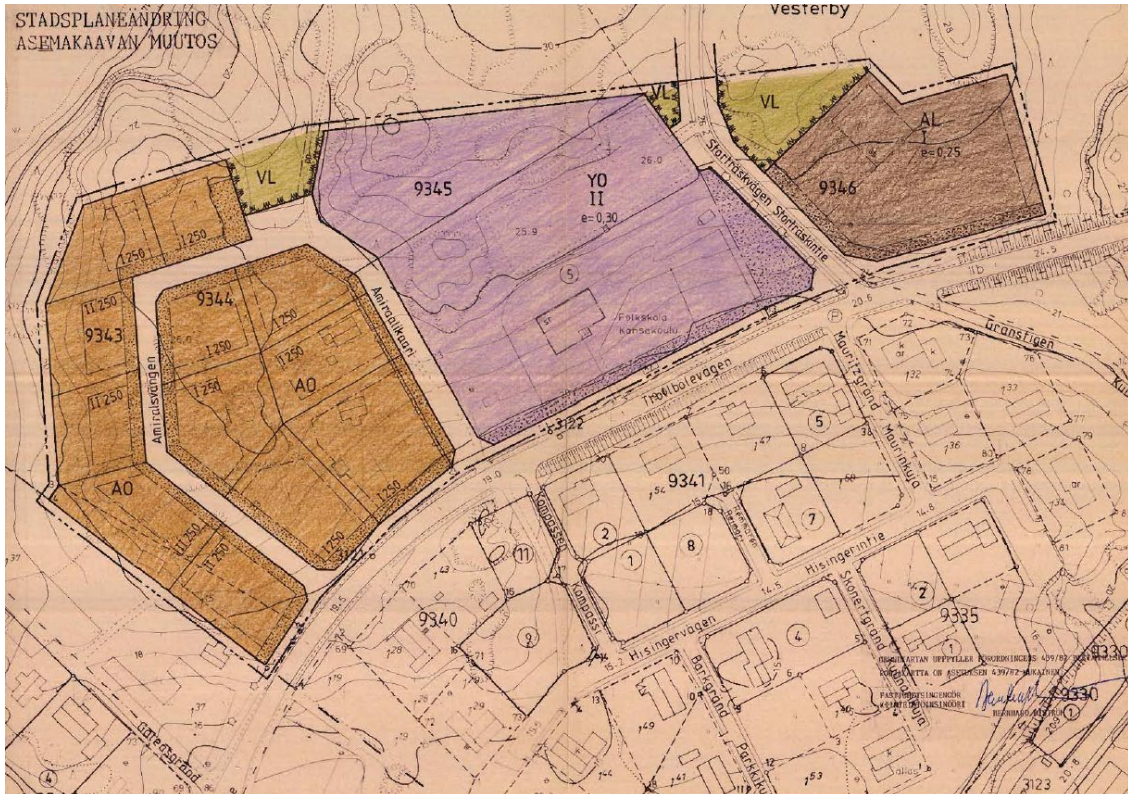
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö, ja luonnonvarat.
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla.

Kaava-aluetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 13. Ote asemakaavasta nro 527–62.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole tehty päätöstä erillisestä rakennuskiellosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa (527–62) vuodelta 1990 alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä kaduksi. Koska koulutoiminta loppuu alueella vuonna 2024 eikä toimitiloja tarvita nykyisen kaavan sallimassa muodossa, kaavaa on muutettava siten, että alueelle voidaan kehittää uutta käyttöä. Samaan aikaan tavoitteena on parantaa viereisen ulkoilualan saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentamista sen yhteyteen.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.2024 § 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
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry
- 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 vähintään paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja 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 tarpeen mukaan MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös tarpeen mukaan muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana mukaan lukien Kaavatori, jossa luonnoksesta on keskusteltu kaupungin eri sektoreiden kesken.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan ja kaavamuuoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen joustava kehittäminen asuinkäyttöön, liiketoimintaan ja palveluihin samalla kun turvataan ja säilytetään alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ja ympäristöä. Lisäksi tavoitteena on parantaa

viereisen ulkoilualan saavutettavuutta mahdollistamalla pysäköintialueen rakentamista vierailijoille.

Asumisen näkökulmasta kaavan tavoitteena on luoda viihtyisä ja hyvä elinympäristö ja samalla mahdollistaa olemassa olevien rakennusten monipuolinen käyttö rakennusten ja alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen käytön valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on luoda toimiva yhteiskunta ja kestävä liikkuamismuodot, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla. Kaava-alueella koskevat Uusimaakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueella on vanha koulurakennus 1900-luvun alusta. Rakennus on kulttuurisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas ja osoitettu sr-merkinnällä nykyisessä kaavassa. Tavoitteena on suojella rakennusta ja sen arvokasta ympäristöä.

Osallisten tavoitteet

Selkiytyy kaavoitusprosessin aikana.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda toimiva, kestävä ja vetovoimainen alue asumiselle, elinkeinotoiminnalle ja/tai palvelutuotannolle, jossa vallitseva kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö otetaan huomioon. Uudet rakennukset mukautetaan ympäristöön, ja niiden on muodostettava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja värimaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus olemassa olevien rakennusten kanssa. Osoittamalla alue, johon retkeilijät voivat pysäköidä, parannetaan ulkoilualan saavutettavuutta ja parannetaan pysäköinnin organisointia.

Muut tavoitteet

Täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Selkiytyy kaavoitusprosessin aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava mahdollistaa erilaisia asumismuotoja kaava-alueella. Lisäksi mahdollistetaan tiloja kauppoille, toimistoille, majoitustiloille, terveyspalveluille, julkisille palveluille ja vanhusten



palveluasumiseen sekä kokous-, koulutus-, päiväkot-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajantiloja sekä tiloja vastaavaan toimintaan. Ulkoilualueelle tulee pysäköintialue vierailijoille.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle osoitetaan pientalojen korttelialue (AO), jolla jokaisella kiinteistöllä voidaan rakentaa asuinrakennus ja siihen liittyvät talousrakennukset, sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP), johon voidaan sijoittaa asunto-, kauppa-, toimisto-, majoitus-, terveys-, julkisia palveluja ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkot-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä tiloja vastaavaan toimintaan. Lisäksi osoitetaan lähivirkistysalueita (VL), katualueita ja yleinen pysäköintialue (LP). Kaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa koulurakennusta ympäristöineen.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen (AO) korttelialueen rakennusoikeus on 200 k-m² tonttia kohden, kerrosten lukumäärä on II. Erillispientalojen korttelialueelle osoitetaan siten uudisrakentamiseen yhteensä 1 000 k-m².

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten (ALP) korttelialueen tehokkuusluku on 0,25 ja kerrosten lukumäärä II. Korttelialueen olemassa olevien rakennusten rakennusoikeus on noin 640 k-m². Uudisrakennuksiin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 750 k-m². Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueen (ALP) rakennusoikeus on yhteensä noin 3 390 k-m².

Näin ollen asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä noin 4 390 k-m² rakennusoikeutta. Yleiselle pysäköintialueelle mahtuu yli 30 pysäköintipaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on mahdollista perustaa erilaisia yritys- ja palvelutoimintoja (ALP), jotka voi palvella alueen asukkaita, mutta myös esimerkiksi täydentää ulkoilualueen yhteydessä olevaa palveluvalikoimaa. Tammisaaren keskustan palvelut sijaitsevat noin 3 kilometriä kaava-alueelta. Kioski, yksityinen koulu ja huoltoasema sijaitsevat kävelymatkan päässä kaava-alueelta, koulu ja muun muassa kioski reilut kaksi kilometriä alueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksella uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan vallitsevaan ympäristöön ja alueella olemassa oleviin rakennuksiin. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas koulurakennus suojellaan, lähiympäristö säilytetään ja koulurakennuksen läheisyydestä kaadetut puut korvataan uusilla. Toimenpiteiden tavoitteena on luoda viihtyisä ja kestävä alue.



5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Erillispientalojen korttelialue.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 200 m² kohti.



Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveystaluita, julkisia palveluita ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkotia, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä tiloja muihin vastaaviin toimintoihin. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusmateriaalin, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta.

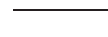
5.3.2 Muut alueet ja osa-alueet



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Katu.

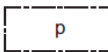


Istutettava alueen osa.

Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

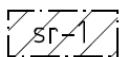


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



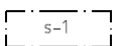
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

5.3.3 Suojelukohteet



Suojeltava rakennus.

Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti, ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.



Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita.

Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.



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 Yleiskaavallinen tarkastelu

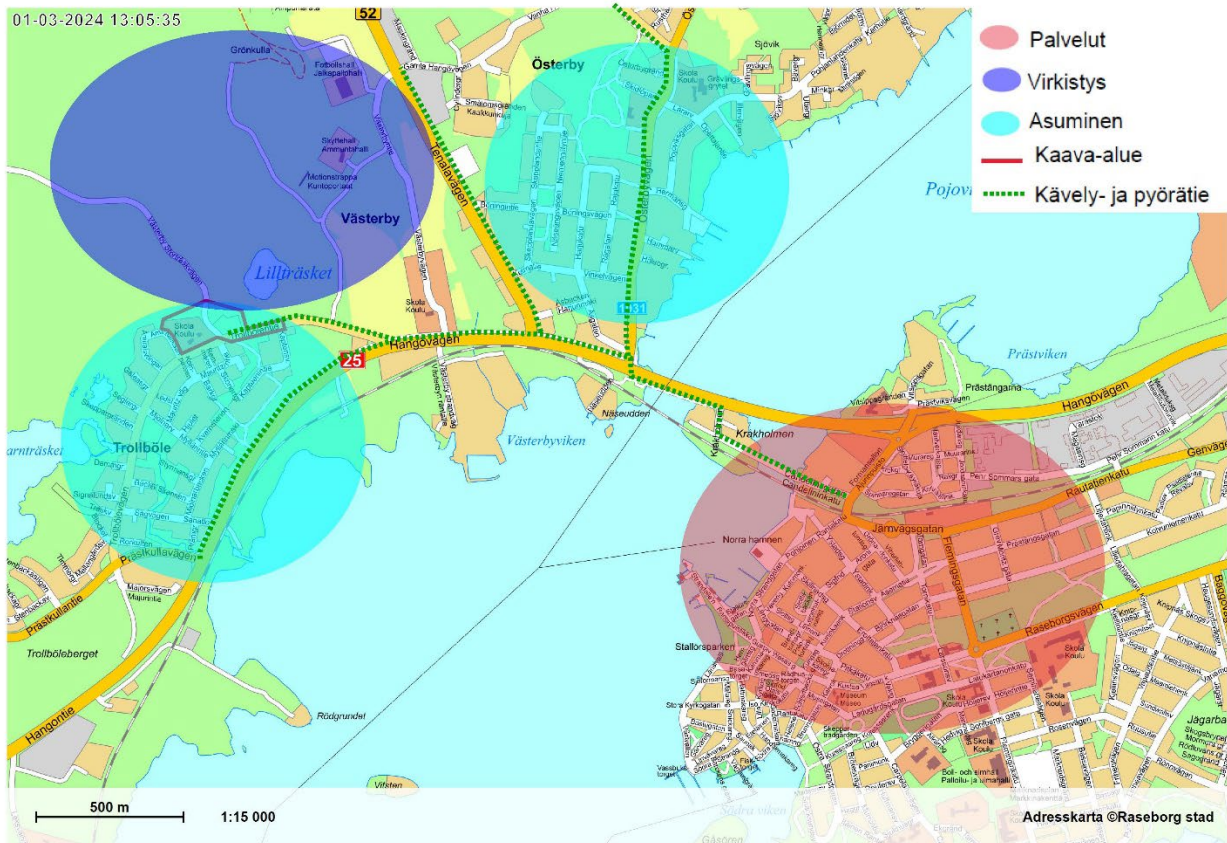
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue sijaitsee taajama-alueella, joka on rakennettu pääasiassa pientaloilla. Alueella on olemassa oleva infrastruktuuri ja sijaitsee noin 3 kilometrin päässä asukkaita palvelevista palveluista.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhteiskuntarakennetta. Kaava-alue sijaitsee kadun vieressä, jossa on kevyen liikenteen väylä. Alueella on myös vesi-, jätevesi- ja hulevesiputkia.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen vastaa muun muassa kysyntää erillispientalotonteista. Palvelut ovat saatavilla muutaman kilometrin päässä ja kaava mahdollistaa myös niitä.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuutosalue sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tammisaaren matkakeskuksesta. Jalankulku- ja pyörätie yhdistää kaava-alueen Tammisaaren keskustaan. Alueella on vesi-, viemäri- ja hulevesiputket. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevan jätehuoltojärjestelmän puitteissa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen laitamilla ja rajoittuu Västerbyn virkistysalueeseen. Kaava-alue on rauhallinen ja turvallinen asuinalue, jossa on hyvät mahdollisuudet terveelliseen elämäntapaan.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alue on asuinalue, jossa on mahdollisuus harjoittaa pienimuotoista yritystoimintaa esimerkiksi erilaisten palveluiden muodossa. Muuta liiketoimintaa on Österbyn ja Tammisaaren taajamissa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta uutta, eikä sen lähistöllä sijaitse ennestään erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva pysyvät yhtenäisenä. Laadukas maisemakuva varmistetaan määräyksillä siitä, miten ympäristöä suojellaan ja miten uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi kiinteistöillä on määräyksiä istutuksista.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Olemassa olevaa virkistysaluetta voidaan käyttää kaava-alueella, joka sijaitsee Västerbyn virkistysalueen rajalla.





Kuva 14. Palvelu- ja virkistystarjonta sekä kevyen liikenteen väylät kaava-alueen läheisyydessä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ja kaavamutoksella ei ole kaupunkikuvallisia kielteisiä vaikutuksia, sillä määräyksissä on huomioitu arvokas kulttuuriympäristö ja vanha kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja maisemallisesti arvokas koulurakennus.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on jo suurelta osin rakennettua, eikä kaavalla ja kaavamutoksella pitäisi olla kielteisiä vaikutuksia olemassa olevaan luontoon. Kaava-alueen rakentamaton osa on hyvin harvennettua talousmetsää, jolla ei ole merkittäviä arvoja. Vanhan koulurakennuksen läheisyydessä olevat puut tulee pyrkiä säilyttämään, ja jos puu kaadetaan, tulee istuttaa uusi.

5.4.4 Muut vaikutukset

Selkeytyy kaavoitusprosessin aikana.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, eikä kaavasta ja kaavamuutoksesta aiheudu ympäristöhaittaa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien 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

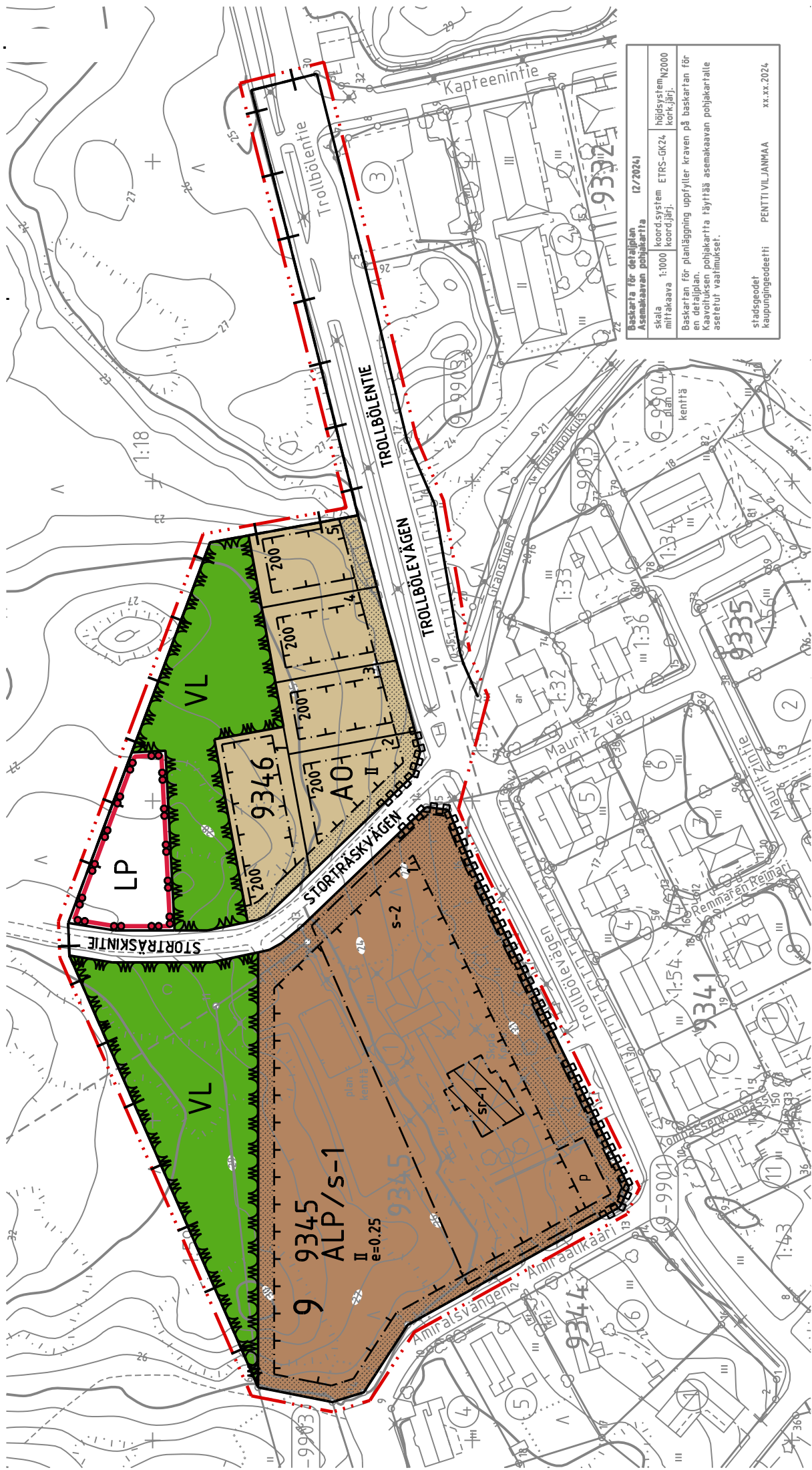
kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi





Baskarta för detaljplan		12/2024
Asemakaavan pohjakaartta		
skala	koord.system	höjdsystem
mittakaava 1:1000	ETRS-GK24	N2000
	koord.järj.	kont.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.		
Kaavoituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet	kaupungeingeodettiin	PENTTIVILJANMAA
		xx.xx.2024

Detaljplaneändring

Planområdet berör:

I stadsdel 9, kvarter 9345, tomt 1.

Del av fastighet 710-410-1-18

Vesterby och 710-410-1-59 Skillnaden samt gatuområde.

Med detaljplaneändringen bildas:

I stadsdel 9, kvarter 9345 och 9346

samt områden för närrekreation, -allmän parkering och gatuområden.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 9, kortteli 9345,

tontti 1. Osa kiinteistöistä 710-410-1-18

Vesterby ja 710-410-1-59 Skillnaden sekä katualue.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 9, korttelit 9345 ja

9346 sekä lähivirkistysalueita, yleinen pysäköintialue ja katualueita.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På tomten ska bevaras eller planteras träd så att deras antal är minst ett per 200 m² tomtyta.

Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader där miljön bevaras. I bygganderna får placeras utrymmen för boende, butiker, kontor, inkvartering, hälso-tjänster, offentlig service och serviceboende för äldre samt dessutom mötes-, skolnings-, daghems-, utställnings-, motions- och fritidsutrymmen samt utrymmen för motsvarande verksamheter. Nya byggnaders fasader bör utformas så att de i fråga om fasadmateriäl, proportioner, ytbehandling och färgsättning smälter samman med byggnader som genom en objektsbeteckning ska skyddas/ byggnader som är historiskt värdefulla i omgivningen.

Område för närrekreation.

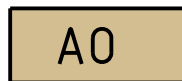
Område för allmän parkering.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

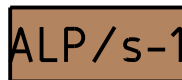
Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 200 m² kohti.



Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista, kauppoja, toimistoja, majoitusta, terveyspalveluita, julkisia palveluita ja vanhusten palveluasumista sekä kokous-, koulutus-, päiväkotit-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä tiloja muihin vastaaviin toimintoihin. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen/ympäristön historiallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusmateriaalin, mittasuhteiden, pintojen ja väriytyksen osalta.



Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.






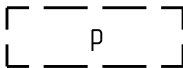
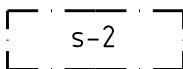
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	9	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	9345	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	1	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	TROLLBÖLEVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som ska planteras. Infart till tomt tillåten genom området.		Istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.
Gata.		Katu.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område där existerande träd i första hand ska bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.		Alueen osa, jolla ensisijaisesti tulee säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.
Byggnad som ska skyddas. Byggnaden är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och arkitektoniskt värdefull. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.		Suojeltava rakennus. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti, maisemamallisesti ja arkkitehtonisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Byggnadernas huvudmaterial ska vara trä.

På området ska byggandet sträva till hög energieffektivitet och man ska vid mån av möjlighet producera förnybar energi på tomtarna. Den utrustning som är till för att utnyttja den förnybara energin ska planeras som del av byggnadernas arkitektur.

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter.

Gränserna mellan tomtarna ska inhägnas med planteringar.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats bör planteras.

Dagvatten:

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i tomtmarken. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag.

Minimiantal bilplatser:

AO: minst 1 bilplats/bostad

ALP: minst 1 bilplats/120 m²

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, värityksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennusten päämateriaalin tulisi olla puu.

Alueella rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja mahdollisuuksien mukaan tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava.

Hulevedet:

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää maaperään tontilla. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähetyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

AO: vähintään 1 autopaikka/asunto

ALP: vähintään 1 autopaikka/120 m²

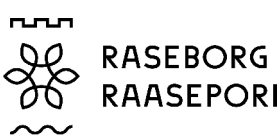
Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

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 valtuuston pöytäkirjan ____20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja 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	9-24	29.5.2024		
 RASEBORG RAASEPORI	HISINGERS KVARTER UTKAST HISINGERIN KORTTELI LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 30.4.2024		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/343/10.02.03.00/2024	7012	9-24