

RASEBORG

Stationsbacken, Detaljplan

Beskrivning/Utkast

Plannr 7676
Dnr 660/2017

Planutkastet framlagt för påseende:
Planförslaget framlagt för påseende:
Kommunstyrelsen:
Kommunfullmäktige:

Innehållsförteckning

1	Bas- och identifieringsuppgifter.....	3
1.1	Identifieringsuppgifter	3
1.2	Planområdet	4
2	Sammandrag	4
2.1	Planprocessens olika skeden	4
2.2	Detaljplanens syfte och målsättningar	5
2.3	Förverkligande av detaljplanen	6
3	Utgångsläge.....	6
3.1	Utredning över förhållandena på området	6
3.1.1	Allmän beskrivning av området	6
3.1.2	Naturmiljö, landskap och jordmån	6
3.1.3	Den byggda miljön	7
3.1.4	Markägare	8
3.1.5	Service	8
3.1.6	Samhällsteknik, körförbindelser	8
3.2	Planer, beslut och utredningar gällande planområdet	8
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändning	8
3.2.2	Landskapsplanen för Nyland	8
3.2.3	Generalplan	9
3.2.4	Detaljplan	10
3.2.5	Byggnadsordning	12
3.2.6	Baskarta	12
3.2.7	Tekniska nätverk	12
4	Detaljplanens olika planeringskedan.....	12
4.1	Planeringen inleds och beslut gällande den fattas	12
4.2	Växelvekan under planläggningens gång.....	12
4.2.1	Respons som erhållits under beredningsskedet.....	12
5	Beskrivning av detaljplanen.....	13
5.1	Planläggningens skeden.....	13
5.2	Planens struktur	14
5.3	Förverkligandet av målsättningarna för omgivningens kvalitet.....	14
5.4	Dimensionering	15
6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	16
7	Konsekvensbedömning	16
7.1	Planens konsekvenser	16
7.1.1	Konsekvenser för den byggda miljön.....	16
7.1.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	17

Sippola Arja

9.5.2018

7.1.3	Konsekvenser för hälsa och säkerhet	17
8	FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN	18
8.1	Förverkligande och tidtabell	18

BILAGOR:

1. Plankarta och -bestämmelser (förminskning)

Förteckning över andra dokument och bakgrundutredning gällande planen

- Plan för deltagande och bedömning
- Naturinventering

Sippola Arja

9.5.2018

Stationsbacken, Detaljplan

1 Bas- och identifieringsuppgifter

1.1 Identifieringsuppgifter

Planens namn:	Stationsbacken, detaljplan
Planens datering: (beredningsskedet) och(förslagsskedet)
Planens skede:	Utkastsskedet
Definition av området:	Detaljplanen gäller följande fastigheter i Raseborgs stad: R:nr: 710-55-401-28, 710-55-401-29, 710-606-2-35, 710-55-5101-2, 710-55-401-12, 710-55-9903-0, 710-55-444-6 och 710-55-444-10.
Planen är uppgjord av:	Arja Sippola, arkitekt SAFA YKS-256 Milla Rusanen, arkitekt SAFA
Adress:	FCG Suunnittelu ja Tekniikka Osmovägen 34, PB 950 00601 HELSINGFORS
Telefon:	044 748 0315
E-post :	fornamn.efternamn@fcg.fi
Projektnummer:	P31674
Anhängiggörande:	
Till påseende:	(beredningsskedet)
Godkänd av kommunfullmäktige:	

Sippola Arja

9.5.2018

1.2 Planområdet

Planområdet ligger sydost om Karis resecentrum på fastigheter öster och väster om Kilavägen. På den del av planområdet som ligger väster om Kilavägen görs närmast ändringar av teknisk art. På planområdet öster om Kilavägen ligger några småhus av trä. Områdes terräng stiger som en relativt brant sluttning ett tjugotal meter högre än bangården i nordost. Uppifrån bergskränet har man en fin utsikt över Karis centrum. I öster gränsar området till skogsområdet i bebyggelsens mitt.

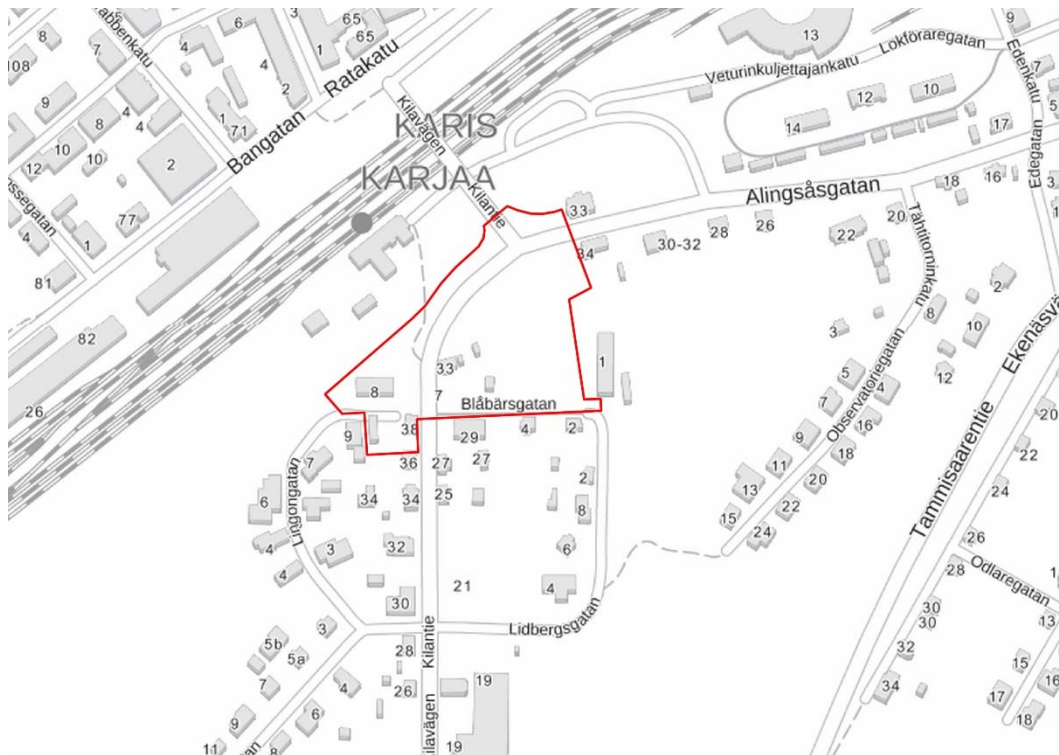


Bild 1. Planområdet är markerat med rött.

2 Sammandrag

2.1 Planprocessens olika skeden

I planläggningsarbetet tillämpas det växelverkanförfarande som förutsätts i Markanvändnings- och bygglagen och intressenterna ges tillfälle att framföra sina åsikter (MarkByggl 62 §) under beredningsskedet. Beredningsmaterialet läggs fram till påseende och intressenterna kan skriftligen eller muntligen, på ett möte eller på annat lämpligt sätt, framföra sina åsikter inom utsatt tid. I det här sammanhanget kan också kommunens övriga invånare lägga fram sina åsikter.

Plankartan och -beskrivningen uppgörs stegvis under planläggningsprocessen gång, varvid den betjänar växelverkan under beredningen av planen.

Sippola Arja

9.5.2018

Inledande och PDB

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av markägaren. Planläggningsarbetet ingår det planläggningsprogram som godkänts av fullmäktige.

Planläggningsnämnden har på sitt möte 23.5.2018 beslutit att inleda planläggningsarbetet, godkänt PDB:n samt beslutit att lägga fram PDB:n till allmänt påseende.

SKEDE I : ANHÄNGIGGÖRANDE

- PDB:n utarbetas och läggs fram till påseende augusti-september 2017

SKEDE II : PLANUTKAST

- Idéskiss utarbetas augusti-september 2017
- Planutkastet utarbetas oktober-november 2017
- Planutkastet till påseende maj 2018

SKEDE III : PLANFÖRSLAG

- Uppgörande av planförslag och bemötanden juni 2018
- Planförslaget till påseende september 2018

SKEDE IV : GODKÄNNANDE

- Uppgörande av material som ska godkännas samt oktober 2018
- Staden behandlar och godkänner planen november-december 2018

Tidtabellen är riktgivande och justeras vid behov under planeringens gång.

2.2 Detaljplanens syfte och målsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av två eller tre flervåningsbostadshus i planområdets östra- och sydöstra del. Förutom de nya flervåningshusen blir det också möjligt att bygga flera småhus längs Blåbärsgatan. I samband med planeringen uppdateras dessutom plangränserna och -bestämmelserna för två tomter i kvarteret väster om Kilavägen.

Sippola Arja

9.5.2018

2.3 Förverkligande av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Utredning över förhållandena på området

3.1.1 Allmän beskrivning av området

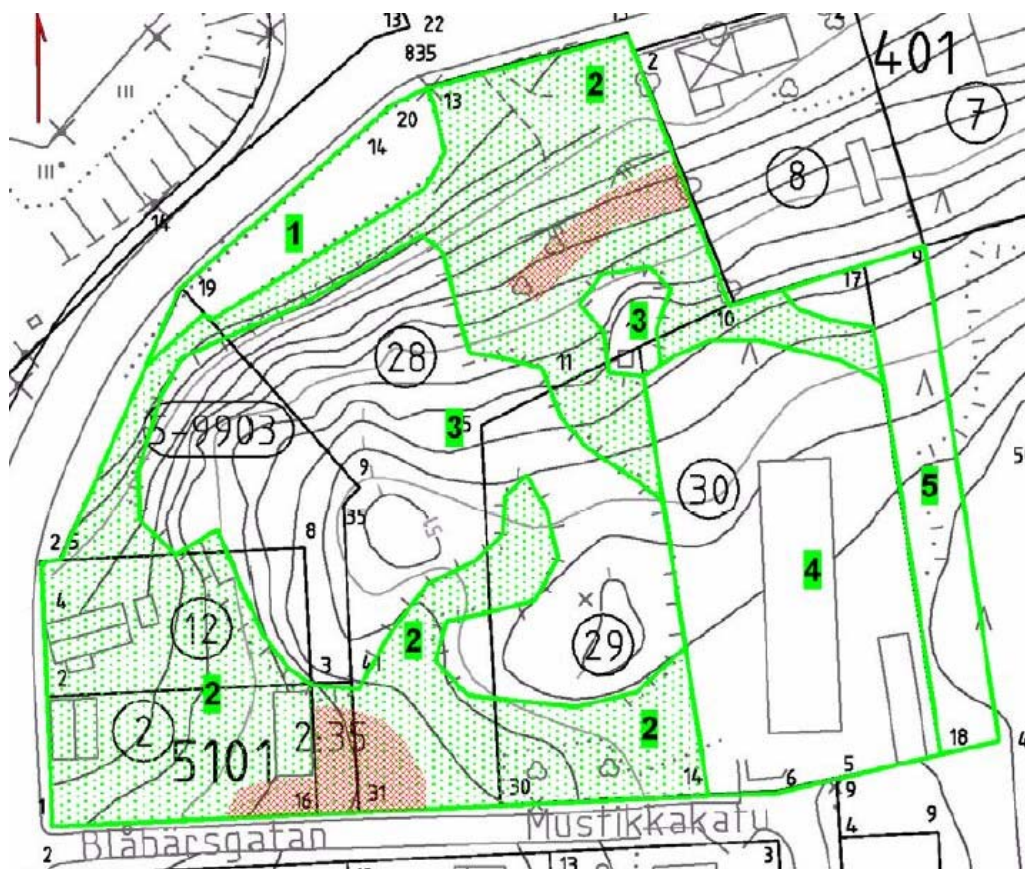
3.1.2 Naturmiljö, landskap och jordmån

Naturen i området representerar ett typiskt kulturområde i en stad, där växtligheten, förutom naturväxter, består av prydnads- och nyttoväxter från gamla gårdar och trädgårdar. På planområdet finns förutom den byggda gårdsmiljön också öppna bergsområden och talldominerad skog.

Enligt den naturutredning som gjorts har inga utrotningshotade arter eller skyddsvärda naturtyper iakttagits på området.

Utgående från de naturtyper som förekommer på området, antar man i naturutredningen att området inte har någon särskild betydelse för fågelbeståndet.

Jordmänen i sluttningen är moränhaltig.



Sippola Arja

9.5.2018

Kuva 2. Utdrag ur Karjaan Panoramaman luontoselvitys 2010. Delområde 2: trädgårdsväxtlighet och impediment (när området bebyggs kan man sträva till att bevara det existerande trädbeståndet), delområde 3: berget

3.1.3 Den byggda miljön

På planområdet finns tre småhus inklusive uthus. Två av småhusen är trähus med åstak som är byggda i början av 1900-talet och det tredje är ett modernt stenhus. Ett småhus i hörnet av Blåbärsvägen och Kilavägen har rivits.

Bredvid planområdet ligger ett trevåningshus i betong med plantak. Söder om planområdet vid Blåbärsvägen finns små flervåningshus, men till övriga delar består byggnadsbeståndet av småhus byggda i trä. Byggnaderna representerar olika årtionden, material och färger vilket ger Blåbärsvägen ett splittrat utseende.

Planområdet gränsar till RKY 2009-området Karis järnvägsstation med omgivning. Söder om planområdet finns dessutom några RKY-områden som ingår i Hilding Ekelunds arkitektur i Karis.

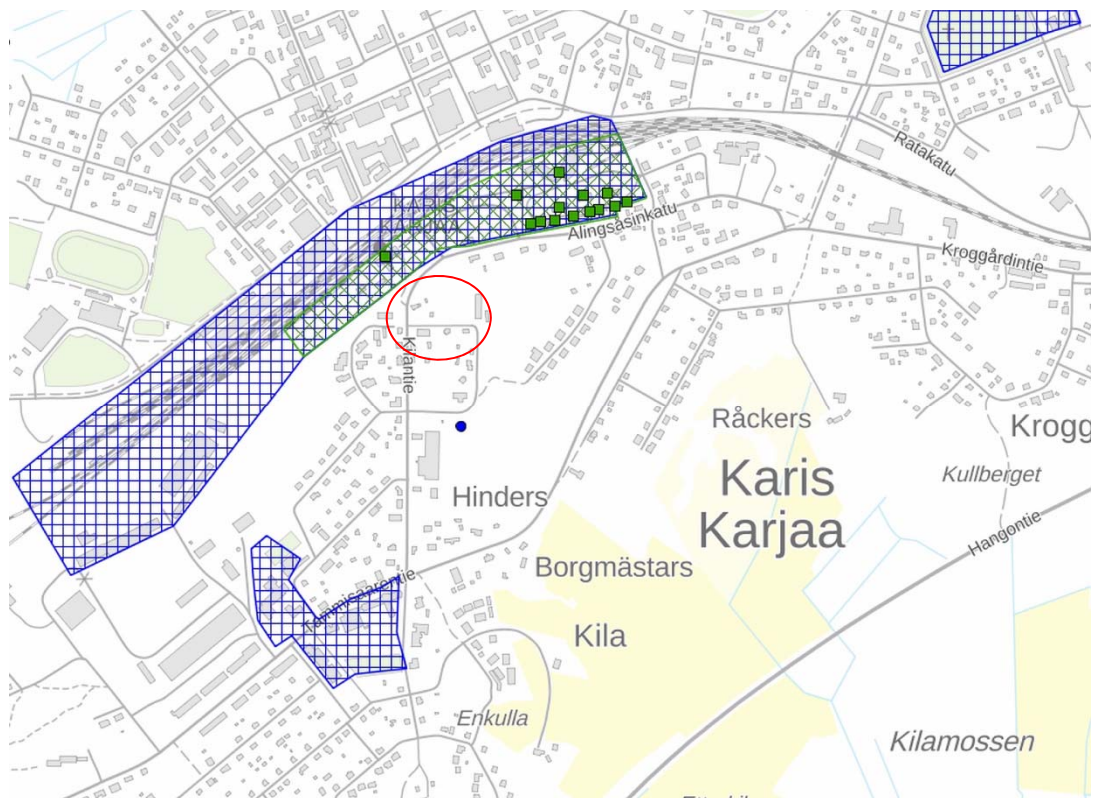


Bild 3. RKY-områdena är markerade med blått, byggnadsarvsobjekten med grönt och planområdet med rött.

Sippola Arja

9.5.2018

3.1.4 Markägare

Med undantag av gatuområdena och rekreationsområdet väster om Kilavägen är planområdet i privat ägo.

3.1.5 Service

Planområdet ligger i närheten av Karis centrum och har tillgång till många slags basservice:

- Järnvägsstation 200 m
- Dagligvaruhandel 350 m
- Kiilan koulu, Karjaan yhteiskoulu och Karjaan lukio 600 m
- Kila daghem och daghemmet Labyrinten 700 m
- Bibliotek 500 m

3.1.6 Samhällsteknik, körförbindelser

Planområdet omfattas av Raseborgs stads kommunaltekniska nät. Järnvägen går strax invid området och Karis järnvägsstation är på gångavstånd.

3.2 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Planen berör inga riksomfattande eller landskapsrelaterade frågor och är inte heller viktig med tanke på statens genomförandeskyldighet, varför det inte är nödvändigt att anordna myndighetssamråd enligt MarkByggL 66 §.

3.2.2 Landskapsplanen för Nyland

I kombinationen av de gällande landskapsplanernas 2017 är ändringsområdet betecknat som område som ska förtätas samt centrumområde. Nylandsplanen 2050 är under beredning. Materialet från beredningsskedet läggs fram för påseende i början av 2018.

Sippola Arja

9.5.2018

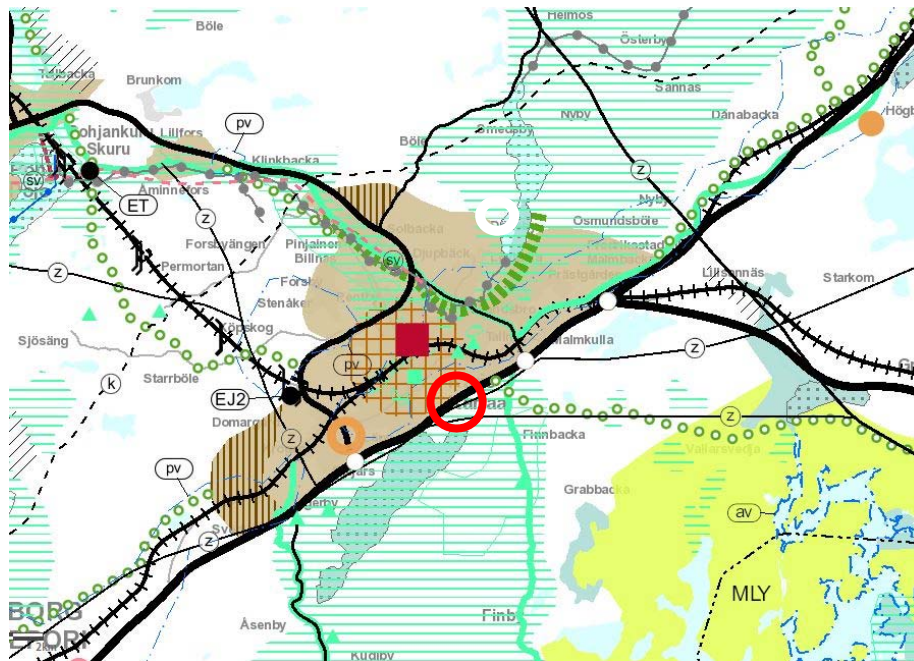


Bild 4. Utdrag ur landskapsplanen. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

3.2.3 Generalplan

I generalplanen för Karis centrum (1987) är området betecknat som område för centrumfunktioner samt område med övervägande flervåningshus. Västra sidan av Kilavägen är betecknad som småhusbetonat bostadsområde.

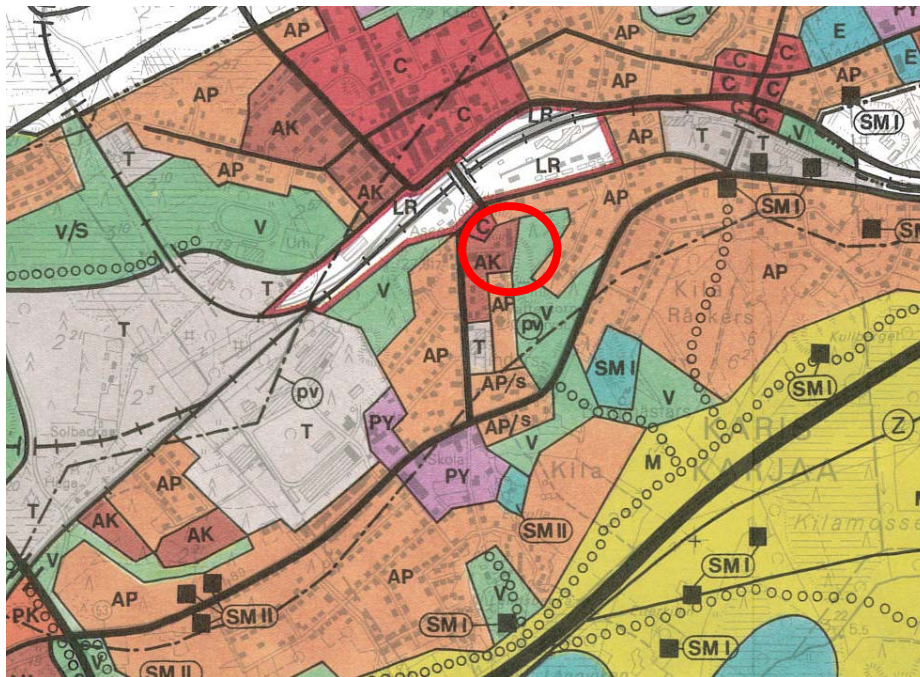


Bild 5. Utdrag ur generalplanen för Karis centrum. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Sippola Arja

9.5.2018

3.2.4 Detaljplan

På planeringsområdet gäller fyra olika detaljplaner. Den äldsta av dem är från 1984 och gäller kvarteren på östra sidan om Kilavägen. Området är betecknat som kvartersområde för flervåningsbostadshus, park och affärsbyggnader. På kvartersområdet för affärsbyggnader får byggas ett hotell. Planeringsområdets gräns går genom en AK-tomt med ett flervåningsbostadshus i tre våningar.

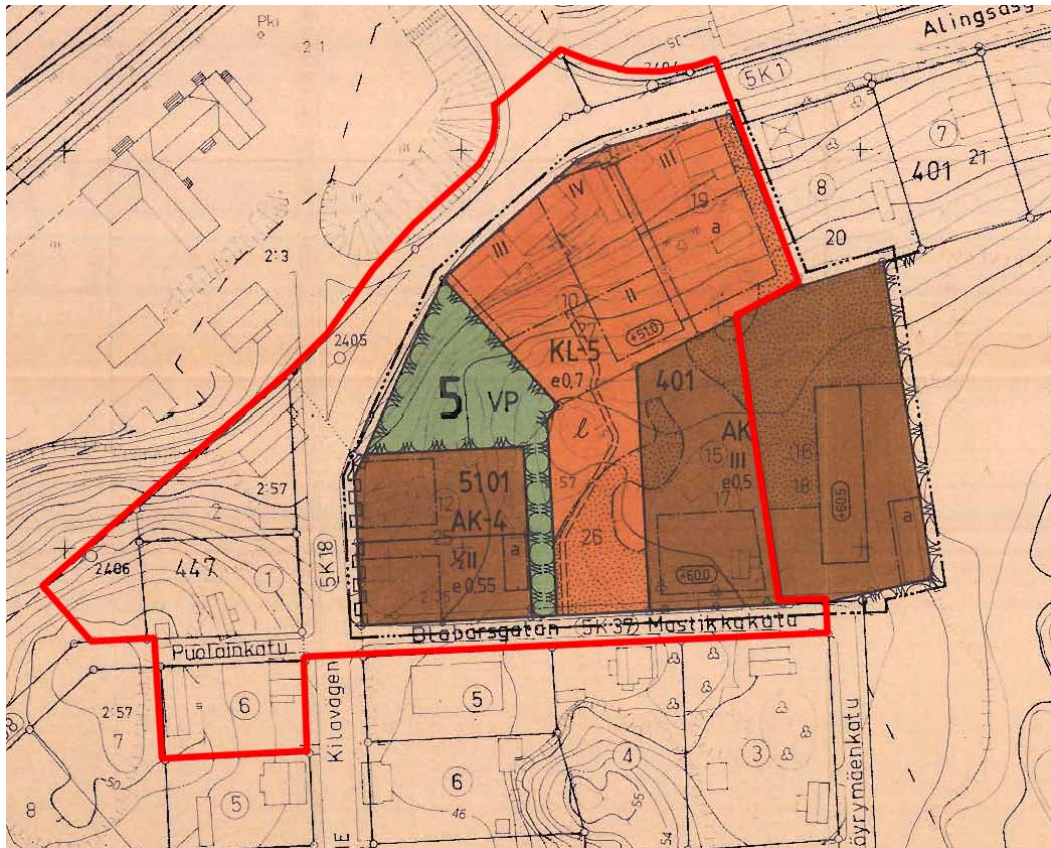


Bild 6. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdet är markerat på kartan med rött streck.

På Kilavägens västra sida är detaljplanen från 1993 i kraft. Området är betecknat som kvartersområde för flervåningsbostadshus samt parkområde. Tomterna är åtskilda med en del av ett område som är reserverat för fotgängartrafik. Planen är föråldrad när det gäller tomternas användningsområden och byggrätter. På vardera tomten finns ett fristående småhus.

Sippola Arja

9.5.2018



Bild 7. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdet är avgränsat med rött på kartan.

På planområdet gäller också detaljplanen från 1998, där det finska namnet på Lingongatan har ändrats från Puolainkatu till Puolukkakatu.



Bild 8. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är avgränsat med rött på kartan.

Sippola Arja

9.5.2018

3.2.5 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.5.2010 och trädde i kraft 19.8.2011.

3.2.6 Baskarta

En baskarta över området uppgjordes år 2016. Baskartan fyller de krav som ställs i 54 § i MarkByggL.

3.2.7 Tekniska nätverk

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsnät. Fjärrvärmenät till området är under planering.

4 Detaljplanens olika planeringsskeden

4.1 Planeringen inleds och beslut gällande den fattas

Beredningsmaterialet är framlagt till påseende:

Detaljplaneförslaget är framlagt till påseende:

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen:

Det här undermomentet kompletteras under planläggningens gång.

4.2 Växelverkan under planläggningens gång

Intressenterna samt förfarandet gällande deltagande beskrivs i planen för deltagande och bedömning (PDB).

Det här undermomentet kompletteras under planläggningens gång.

4.2.1 Respons som erhållits under beredningsskedet.

Det här undermomentet kompletteras under planläggningens gång.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planläggningens skeden

I detaljplanens beredningsskede har man gjort markanvändningsskisser, med vars hjälp man försökt beskriva områdets målsättningar och utreda möjligheterna att bygga. Det gjordes två skisser och i båda alternativen är grundtypen för byggnadsmassan punkthus, men alternativ två har tre mindre punkthus i stället för två. I båda alternativen är byggrätten ungefär lika stor.



Bild 9. Alternativ 1

I markanvändningsskiss 1 planeras två punkthus på tomterna samt småhus och radhus längs med Kilavägen.



Bild 10. Alternativ 2

I markanvändningsskiss 2 placeras tre punkthus på tomterna samt småhus och radhus längs med Kilavägen. En helhet med tre våningshus smälter till storleken bättre in i omgivningen och passar bättre in i landskapet uppe på berget tack vare sin smalare form.

5.2 Planens struktur

I detaljplanen anvisas kvartersområde för flervåningsbostadshus AK, kvartersområde för småhus AP samt rekreationsområde VL. AK-tomtarna anvisas byggrätt på sammanlagt 3400 k-m². Den AP-tomt som ligger bredvid AK-tomten har e-talet 0,3. De två AP-tomtarna på Kilavägens västra sida har också e-talet 0,3.

Utöver byggrätten är det på AK-kvartersområdet tillåtet att bygga gemensamma utrymmen och förråd som utgör högst 15 % av byggrätten. Utöver den tillåtna våningsytan får man också bygga maskinrum för ventilation. Det största tillåtna antalet våningar är fem (V) på tomt 1 och på tomterna 2 och 3 är det två (II). I kvarter 401 är byggytan placerad nära Blåbärgsgatan och kvarterets östra kant, varvid bergstoppen på tomten blir utanför byggytan. Småhuset på tomt 6 i kvarter 444 får skyddsmärkning (sr). På tomt 6 i kvarter 444 är det tillåtet att uppföra byggnaden fast i Kilavägen, liksom den nuvarande byggnaden och de byggnader som omger den.

Parkeringsområdena i kvarter 401 är anvisat på en tomt nära Blåbärgsgatan. I AK-kvartersområdet är bilplatskravet 1 bp/ 80 k-m² och i AP-kvartersområdet 2 bp/bostad. I kvarter 401 kan hälften av bilplatserna placeras på två nivåer.

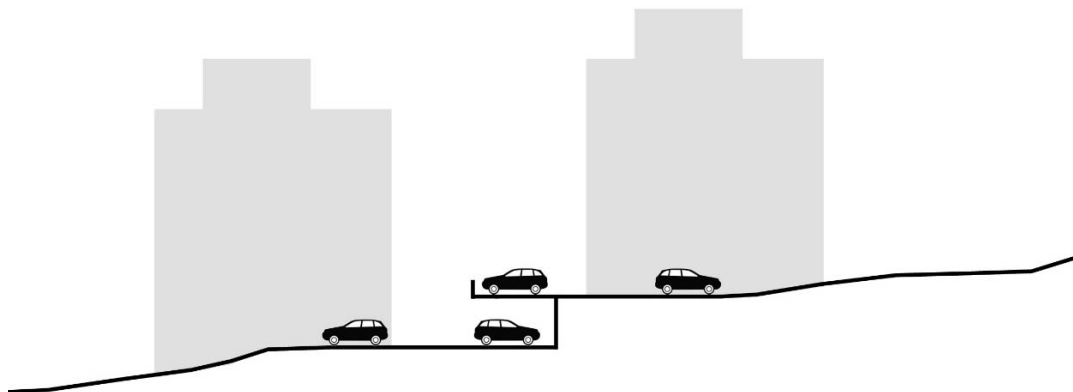


Bild 11. Bilplatserna placeras på två nivåer.

5.3 Förverkligandet av målsättningarna för omgivningens kvalitet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett trivsamt bostadskvarter som passar in i stadsbilden. Den idéplanering som gjorts för detaljplanens referensplaner utgör ett gott utgångsläge för en utveckling av området. Detaljplanen möjliggör byggandet av två eller tre flervåningshus på tomten. Våningshusen får ha högst fyra eller fem våningar, men ovanpå byggnadernas huvudsakliga vattentak får man placera ventilationsenheter och utrymmen som är gemensamma för alla invånare, som bastur. Ventilationsenheterna och övriga konstruktioner ska planeras så att de inte sticker ut och passar ihop med husets arkitektur.

I planen ges också bestämmelser om kvarterets byggnaders form, material och färger. De nya byggnaderna ska huvudsakligen ha ljusa fasader, som kan accentueras med mörkare färger och murat tegel. Fasadernas huvudsakliga material kan vara trä, tegel eller rappning, men synliga elementskarvar är aldrig

Sippola Arja

9.5.2018

tillåtna. Planbestämmelserna styr byggandet så att det uppstår ett kvarter med högklassig arkitektur och högklassiga material som passar väl in i stadsbilden.



Bild 12. Exempel på användningen av färger och material i kvarteret. Kvarnvägen 5, Helsingfors och Igelkottsvägen 8, Helsingfors.

5.4 Dimensionering

I detaljplanen anvisas byggrätt för området enligt följande:

Områdes-reservering	Areal (ha)	Våningsyta (k-m ²)	Exploatering (e)
AK	4627,8238	3400	0,7347
AP	4645,6797	1393,704	0,3
VL	3916,3998	-	-
Sammanlagt	13189,9033	4793,704	0,3634
Underjordiska utrymmen	-		

6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Övriga bestämmelser finns i bilaga 1 till plankartan.

7 Konsekvensbedömning

Enligt § 9 i Markanvändnings- och bygglagen ska planen grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Vid planeringen ska man i tillräcklig grad klarlägga planens och de olika alternativens miljökonsekvenser, inklusive samhällsekonomiska sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Utredningarna ska omfatta hela det område som planen kan antas ha en väsentliga inverkan på.

Bedömningen av konsekvenserna är en del av planeringen under hela planläggningsprocessen. Dess centrala uppgift är att ge en bild av hur väl slutresultatet uppfyller kraven i MarkByggL samt de nationella, regionala och lokala målsättningar som gjorts upp när planeringen inleddes och under planeringens gång.

7.1 Planens konsekvenser

7.1.1 Konsekvenser för den byggda miljön	
<i>Samhällsstrukturen</i>	Detaljplaneområdet är byggt tätortsområde i Karis och planen möjliggör en huvudsakligen vertikal ändring av samhällsstrukturen. Byggnadsmassorna kommer att förenhetliga området struktur och tydliggöra vilka områden som är reserverade för den byggda miljön och grönområden. Antalet bostadskvadratmeter ökar märkbart i kvarteret 401 och kan inverka på kommande lösningar i de närliggande kvarteren. Ändringarna i samhällsstrukturen blir dock små för den här detaljplanens del.
<i>Tätortsbilden</i>	Detaljplanen möjliggör mångsidiga lösningar för kvartersområdet. Förändringarna i tätortsbilden kan vara relativt stora jämfört med nuläget. Byggnaderna uppe på berget kommer att synas på långt håll. Utsikten från järnvägsstationen och centrum förändras väsentligt. Å andra sidan bildar grönområdena en mera enhetlig helhet i slutningen. Oberoende av hur planen förverkligas kommer den att leda till en klarare tätortsbild som förenhetligar närmiljön och det centrala området karaktär.
<i>Boende</i>	I och med planändringen sker en stor förändring i boendeförutsättningarna på planområdet. Antalet kvadratmeter som är avsedda för boende stiger markant när området centrala del förändras till område för flervåningsbostadshus efter att ha varit reserverat för hotell. På de områden längs med Kilavägen som huvudsakligen varit avsedda för boende sker ingen stor planmässig förändring.
<i>Service och arbetsplatser</i>	Tyngdpunkten i kvartersområdets användningsändamål kommer att förändras i och med planändringen. Möjligheterna till affärsverksamhet minskar märkbart på området när kvartersområdet för affärsbyggnader ändras till kvartersområde för flervåningsbostadshus. Området ligger dock i anslutning till Karis centrum och inverkan på den totala mängden tjänster och arbetsplatser är mycket måttlig.
<i>Trafiken</i>	Planens inverkan på trafiken är rätt liten. Antalet anslutningar till kvartersområdet 401 förblir de samma (3 st), men på grund av den ökade bostadsbyggrätten ökar trafikmängderna. I bostadskvarteret koncentrerar sig fordonstrafiken till morgon och tidig kväll. Dessutom kommer alla anslutningar till tomterna, förutom en AP-tomt, att flyttas till Blåbärgsgatan.

Sippola Arja

9.5.2018

<i>Den byggda kulturmiljön och fornminnen</i>	På planområdet finns inga värdefulla byggda kulturmiljöobjekt eller fasta fornlämningar, men i närheten ligger den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön Karis järnvägsstationen med omgivning.
<i>Teknisk service</i>	På planområdet finns redan kommunalteknik och övriga tekniska lösningar.
<i>Social miljö och rekreation</i>	När planändringen förverkligas bildas en ny bostadskvartershelhet, vilket förbättrar förutsättningarna för boende på tätortsområdet. Rekreation och socialt umgänge koncentreras för planrådets del till gårdsområdena och eventuella utrymmen som är avsedda för gemensamt bruk. Övrig rekreation stöder sig på de möjligheter som Karis erbjuder utanför kvartersområdet.
<i>Miljöskydd och miljöolägenheter</i>	Planändringen förorsakar inga miljöolägenheter och på området eller i dess omedelbara närhet finns inga miljövärden som särskilt måste beaktas.

7.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

<i>Landskapsstruktur, naturförhållanden</i>	Eftersom planområdet ligger mitt i en tätort och uppe på ett berg, sticker byggnaderna ut i landskapet, men döljs delvis av vegetationen. Planändringen har ingen märkbar inverkan på naturförhållandena.
<i>Mikroklimat</i>	Högre byggnader än de nuvarande kan skapa en skyddad innergård på kvartersområdet 401.
<i>Grundvatten</i>	Planområdet ligger på grundvattenområde, liksom en stor del av Karis centrum. Vid planeringen bör man se till att grundvattnet skyddas och beakta de begränsningar som grundvattnet medför. På grundvattenområde är det inte tillrådligt att använda jordvärme för uppvärmning av byggnader. Det är önskvärt att såväl existerande som nya byggnader på planområdet ansluts till fjärrvärmesätet.
<i>Naturskydd</i>	Planen påverkar inte naturskyddet.

7.1.3 Konsekvenser för hälsa och säkerhet

<i>Trafiksäkerhet</i>	Byggandet av bostäder kommer att medföra att trafiken på planområdet ökar, särskilt längs Blåbärsgatan.
<i>Människors levnadsförhållanden och hälsa, ren miljö</i>	Planändringen möjliggör goda boendeförhållanden av hög kvalitet i närheten av servicen i centrum och järnvägsstationen. Planändringen förbättrar boendemöjligheterna i Karis tätort.

Sippola Arja

9.5.2018

8 FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

8.1 Förverkligande och tidtabell

Förverkligandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft. Raseborgs stad övervakar via byggnadsloven att byggnader och grönmiljöer passar in i områdets allmänna intryck.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

9.5.2018

Uppgjord av:

Milla Rusanen, arkitekt SAFA
Arja Sippola, arkitekt SAFA YKS-415

Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	9-18	23.5.2018 § x



RASEBORG
RAASEPORI

STATIONSBACKEN, DETALJPLAN
UTKAST
ASEMANMÄKI, ASEMAKAAVA
LUONNOS

Konsult/Konsultti

Daterad/Päiväys

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

stadsplaneringsarkitekt
kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE

9.5.2018

Beredare/Valmistelija
JL

Arkivnummer/Arkistnumero

Diarienummer/Diarionumero

Planbeteckning/Kaavatunnus

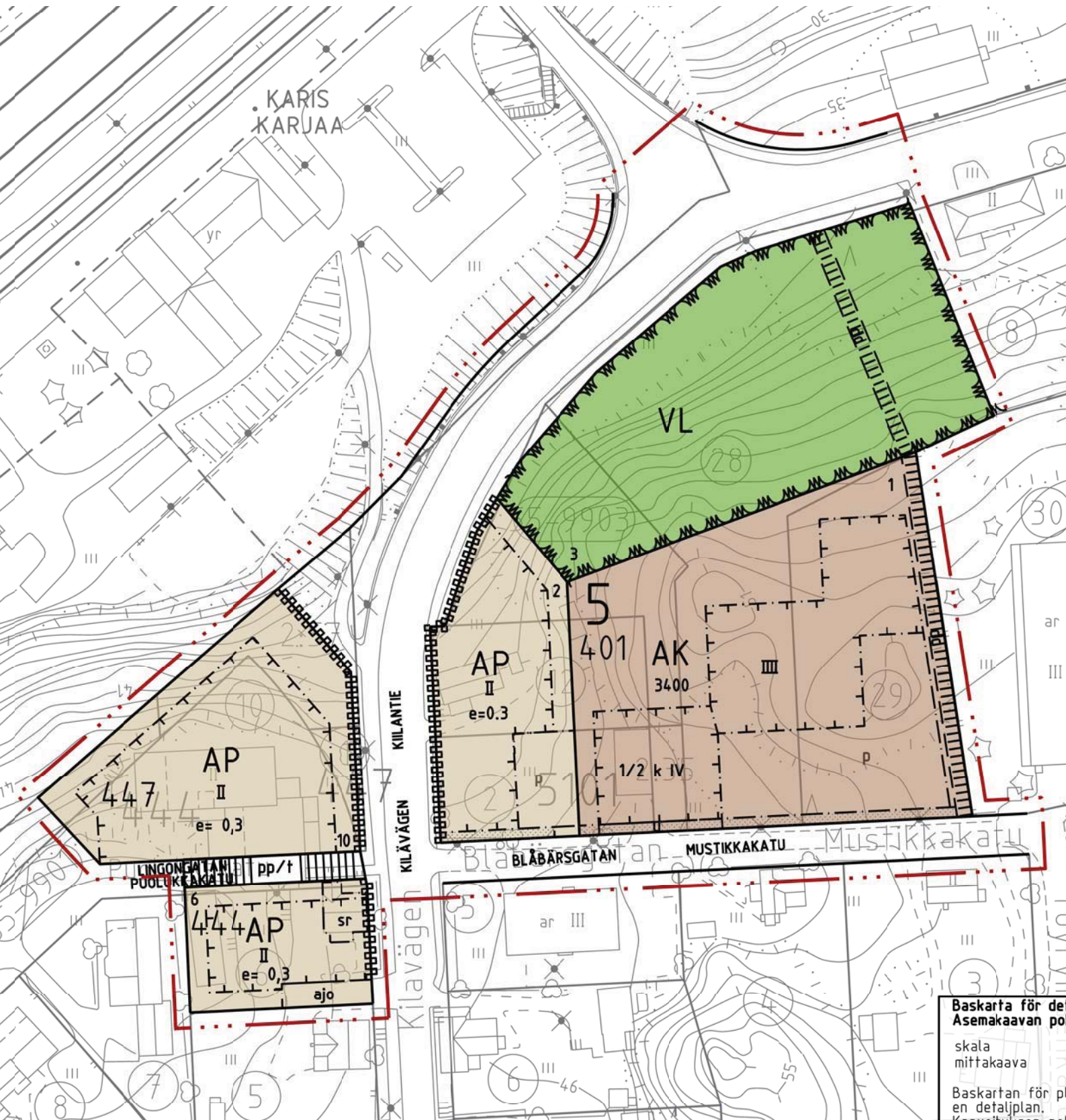
Ritningsnummer/Piirustusnumero

Ritad av/Piirtänyt
FCG/MR

660/2017

7676

9-18



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdels- eller kommundelsnummer.

5

Kaupunginosan- tai kunnanosan numero.

Kvartersnummer.

20

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

KATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Et bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

1/2k IV

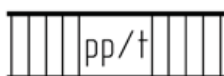
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

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



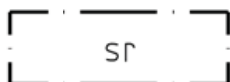
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

För allmän gångtrafik reserverad del av åmrode där infart till tomt är tillåten.



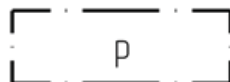
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Byggnad som skall skyddas.



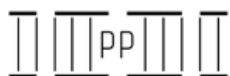
Suojeltava rakennus.

Parkeringsplats



Pysäköimispaikka

För gångtrafik reserverad riktgivande del av område.



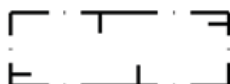
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

Del av område som ska hållas trädgårdslignande skick.



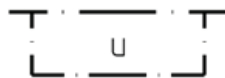
Istutettava osa.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Utsprång. På utsprångets yta får man bygga en byggnadsdel.



Uloke. Ulokeen alalla saa rakentaa rakennusosan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Användning och inhågnad av tomt

- Obebyggnad del av kvarter, som inte utnyttjas för lek och utevistelse, trafik, och service el.dyl., bör planteras.

- Bilplatser bör reserveras på tomt enligt följande
Kvartersområden för flervåningshus AK: 1 bilplats/ 80 m² våningsyta
Kvartersområden för småhus AP: minst 2 bilplats/ bostad

Kvartersområden AK

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får i flervåningshusens alla våningar och ekonomibyggnader på sammanlagt 15 % an den tillåtnavåningsytan uppföras förråds-, service-, hobby-, klubb-, m.fl utrymmen som betjänar boendet och belägnä utanför bostäderna.

Byggnadernas takform ska vara plantak eller svagt sluttande pulpettak.

I tillägg till det högsta tillåtna våningstalet får byggas bastur eller övriga hjälputrymmen som betjänar invånarna ovanpåden översta våningen.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilationsmaskinrum och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadernas arkitektur så att de inte framträder i stadsbilden.

Ytterväggens linje på de utrymmen som placeras på byggnadernas huvudsakliga vattentak ska vara i linje med byggnadernas ytterväggar.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontin käyttö ja aitaus

- Rakentamatta jäävä korttelin osa, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, liikenne- ja huoltoalueeksi tms, on istutettava.

- Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
Asuinkerrostalojen korttelialue AK: vähintään 1 ap/ 80 k-m²
Asuinpientalojen korttelialue AP: vähintään 2 ap/ asunto

- AK korttelialueilla on sallittua rakentaa 50 % autopaikoista kahteen kerrokseen

AK Korttelialueella:

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.

Rakennusten kattomuodon on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.

Rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi saa rakentaa saunoja tai muita asukkaita palvelevia aputiloja ylimmän kerroksen päälle.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuone ja muut tekniset laitteet on sovitettava rakennusten, arkkitehtuuriin niin, etteivät ne korostu kaupunkikuvassa.

Rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle sijoitettavien tilojen ulkoseinälinja tulee olla samassa linjassa rakennuksen ulkoseinien kanssa.

Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnadssätt.

Huvudfärgen på byggnadernas fasader bör vara ljus. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Tegelytos på fasaderna ska muras på plats. Vid fasadernas effektdelar bör användas röd tegel. I tillägg till detta kan även användas mörka affektfärger och mörkt trä.

Fasaderna på byggnadens våning på markplanet får inte ge ett kompakt intryck mot gård eller gata.

AP-Kvartersområdet:

Kvarter 401 tomt 2:

Huvudfärgen på byggnadernas fasader ska vara ljus. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Fasaderna kan ha trä-, tegel- eller putsyta.

Byggnadernas avstånd från varandra ska vara minst 8m.

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Tiilipintaisten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja. Julkisivujen tehosteosisissa tulee käyttää punatiiltä. Lisäksi voidaan käyttää tummia tehostevärejä ja tummaa puuta.

Rakennuksen maantasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

AP Korttelialueella:

Kortteli 401 tontti 2:

Rakennusten julkisivujen päävärin tulee olla vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivut voivat olla puu- tiili- tai rappauspintaisia.

Rakennusten etäisyys toisistaan on oltava vähintään 8 m.