

**RASEBORGS STAD
FOKUSKVARTER
Detaljplaneändring**

Planen berör:
I stadsdel 51 kvarter 7 tomt 14
samt till området hörande gatuumråde.

Med planen bildas:
I stadsdel 51 kvarter 71 samt till området
hörande gatu- och parkområden.

**RAASEPORIN KAUPUNKI
FOKUSKORTTELI
Asemakaavan muutos**

Kaava koskee:
Kaupunginosassa 51 korttelissa 7 tonttia
14 sekä alueeseen kuuluvaa katualueita.

Kaavalla muodostuu:
Kaupunginosassa 51 kortteli 71 sekä
alueeseen kuuluvia katu- ja puistoalueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för servicebyggnader.



Palvelurakennusten korttelialue.

Park.



Puisto.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Tvärsrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



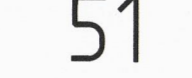
Poikkilivla osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.



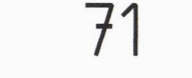
Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.



Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.



Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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



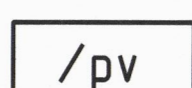
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



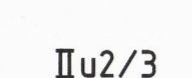
Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

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



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

Ett bräktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



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

Byggnadsyta.



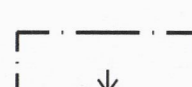
Rakennusala.

Byggnadsyta där av tomtens helhetsbyggrätt får placeras högst 300 v-m² butiks-, hobby-, arbets- eller samlingsutrymme. Övan nämnda utrymme bör ändå byggas minst 100 v-m² och de bör placeras i gatunivå.



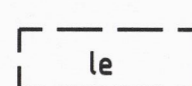
Rakennusala, jolle saa tontin kokonaisrakennusoikeudesta sijoittaa myymälä-, harrastus-, työ- tai kokouksentiloja enintään 300 k-m². Edellä mainittuja tiloja tulee kuitenkin rakentaa vähintään 100 k-m² ja ne tulee sijoittaa katutasoon.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

För lek och utevistelse riktgivande reserverad del av område.



Sijainnillaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



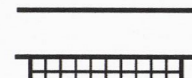
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



Katu.

Öppen plats. På området får placeras dagvatten- och parkkonstruktioner.



Aukio. Alueella saa sijoittaa hulevesi- ja puistorakenteita.

Gårdsgata.



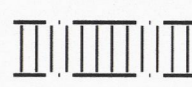
Pihakatu.

För allmän gångtrafik riktgivande reserverad del av område.



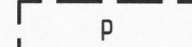
Yleiselle jalankululle varattu, sijainnillaan ohjeellinen, alueen osa.

Gång- och cykeltrafik reserverad del av gatuumråde.



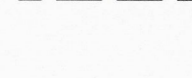
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa.

Till sitt läge riktgivande parkeringsplats.



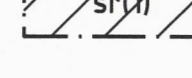
Sijainnillaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Byggnad som skall skyddas enligt MBL 957.2. Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbildens värdefull byggnad.



MRL 57.2:n mukaan suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä silleiä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä.

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasads eller vattentäcks arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, bör museimyndighetens utlåtande inbegäras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numering av byggnadsskyddsobjekt.



Rakennusluvun käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva numero viittaa kaavasetoitukseen rakennussuojelukohtaiden numerointiin.

Allmänna bestämmelser:
Nya byggnader:
Vid beviljande av bygglov bör säkerställas, att nybyggnaden anpassas till stadsbildens och stadsstrukturen. Nybyggnadet bör anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Källarvåning:
I byggnaderna får ej byggas källarvåning.

Näringsplanerings- och byggnadsdirektivplan:
Markägaren bör göra för detaljplanområdet en näringsplanerings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner.

Butik:
Med butik menas i planen affärs- och kontorsutrymme.

Obebyggda delar av tomt:
Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lek område eller trafik bör hållas i värdtat skick.

Minimiantal bilplatser:
AK-kvartersområde: 0,5 bp/bost.
butiks-, hobby-, arbets- och samlingsutrymme: 1 bp/50 v-m²

P-kvartersområde: 1 bp/200 v-m²
1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-beteckning
Parkeringsplatser, man har skyldighet att anordna, får placeras på allmänna områden.

AK-kvartersområde:
Då tomtens gränsområden gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingårda tomter som gränsar till varandra.

Där byggande mot gatsidan ska enligt bestämmelserna tänga byggnadsytan bör fasadens balkonger inte vara utskjutande. Balkonger belägna på kvartersområdets inre fasader kan byggas utanför byggnadsytan.

I tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15% av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymme utanför bostaden som betjänar boende, såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- eller dylika utrymme.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilations- och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadernas arkitektur som förstärkande teman.

Ytterväggens linje på de utrymme som placeras på byggnadernas huvudsakliga vattenrak får vara i linje med byggnadernas ytterväggar.

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

Byggnadernas fasadmateriäl bör vara i huvudsak på plats murade tegel, rappning, träbäckladnad eller annat motsvarande.

Byggnadernas fasadbehandling, taklutning och takmaterial bör noggrannare definieras i anvisningarna om byggnads sätt.

P-kvartersområde:
Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbildens och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnads sätt.

Byggnadernas fasadmateriäl bör vara i huvudsak på plats murade tegel, rappning, träbäckladnad, cor-ten stålplåt eller annat motsvarande.

Byggnadernas fasadbehandling, taklutning och takmaterial bör noggrannare definieras i anvisningarna om byggnads sätt.

Reklamansökningsgränser:
I samband med bygglov ska uppgöras en plan för uter reklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymme:
Tekniska utrymme, soptransportutrymme, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymme får byggas utöver in planen antecknade byggrättar.

Dagvattnet:
På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling. Byggnadshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnet) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

I anvisningar för byggsätt och närmiljö som bör uppgöras över området för nybyggnation bör tas ställning till ledande av dagvattnet.

Området är i sin helhet grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tilläts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området som inte av kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvarmingsolja bör placeras i en vattentät skyddsbasäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbasängens volym bör vara större än den upplagrade uppvarmingsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjuda i hela området.

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggarbete och föröreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föröreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Byggnadens nedersta våning ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattnens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvattnet eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekost blir väsentligt mindre riklig eller om

- möjligheterna att utnyttja den annars försämrats eller

- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Yleisiä määräyksiä:
Uudisrakennukset:
Rakennustupaa myönnettävässä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Kellarikerros:
Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje:
Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka kaupunki hyväksyy.

Myyntiä:
Myyntialueella tarkoitetaan kaavassa liike- ja toimistotiloja.

Rakentamattomat tontin osat:
Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on pidettävä hoitotussa kunnossa.

Autopalkkojen vähimmäismäärä:
AK-korttelialue: 0,5 ap/as.
myymälä-, harrastus-, työ- ja kokouksentilat: 1 ap/50 k-m²

P-korttelialue: 1 ap/200 k-m²
1 ap/400 k-m² sr-merkinnällä osoitelluissa rakennuksissa

Velvoitepysäköintipaikat saa sijoittaa yleisille alueille.

AK-korttelialue:
Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aikaaminen ei ole sallittua.

Missä rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinni rakennusalan reunan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkaiden ei tule olla ulkonevia. Korttelialueen sisäpuolisten julkisivujen parvekkeet voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palveluvia asunon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja asuinrakennusten kaikkien kerroksin.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolle sijoitettavat ilmanvaihto- ja muut tekniset laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuurin sitä vahvistavina aiheina.

Rakennusten pääasiallisen vesikatkon päälle sijoitettavien tilojen ulkoseinällä saa olla samassa linjassa rakennuksen ulkoseinien kanssa.

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

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin paikalla murattu tiili, rapattu, puuverhoas tai muu vastaava.

Rakennusten julkisivukäsittely, kattokalveus ja katemateriaali tulee määritellä tarkemmin rakennustapaohjeissa. P-korttelialue:
Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattain.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin paikalla murattu tiili, rapattu, puuverhoas, cor-ten teräspelti tai muu vastaava.

Rakennusten julkisivukäsittely, kattokalveus ja katemateriaali tulee määritellä tarkemmin rakennustapaohjeissa.

Alueella tulee rakenteellisiin ja muunlaisiin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaajavesien virtausta.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistöille on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytyä tarvittavat viranomaislausunnot.

Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta.

Mainoslaitteet:
Rakennustalouden yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:
Tekniset tilat, jätteenhuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hulevedet:
Alueella tulee rakenteellisiin ja muunlaisiin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaajavesien virtausta.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistöille on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytyä tarvittavat viranomaislausunnot.

Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta.

Alue sijaitssee kokonaisuudessaan pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatu- tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa aineita, energiaa tai pienelöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai kunnan yksityistä etua.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteen varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-alaan, joko rakennuksen sisätiloihin tai erilliseen katoksen alle. Suoja-alaan tilaavuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energialvot ovat kiellettyjä koko alueella.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Maanalaisten rakenteiden on oltava sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta.

Rakennuksen ain kerros on sijoitettava vähintään 2 metriä luotehtavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa suikurakentein.

Pohjaveden otta tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraisa, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää färkeän tai muun vedenhankintakäytön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai

- muutoin huonontaa sen käyttökelvopisuutta taikka

- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat. Tillä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 14.10.2019, 9112 i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 14.10.2019, 9:n 112 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH



Behandling/Käsittely	Riitt./nr./Päiv.nro	Dst./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen	32-19	13.12.2019
SFGE / KVALT	32-19	14.10.2019 9112
STDS / KH	32-19	7.10.2019 9350
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	29-19	25.9.2019 9116
Öffentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	19-19	1-30.8.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	19-19	19.6.2019 987