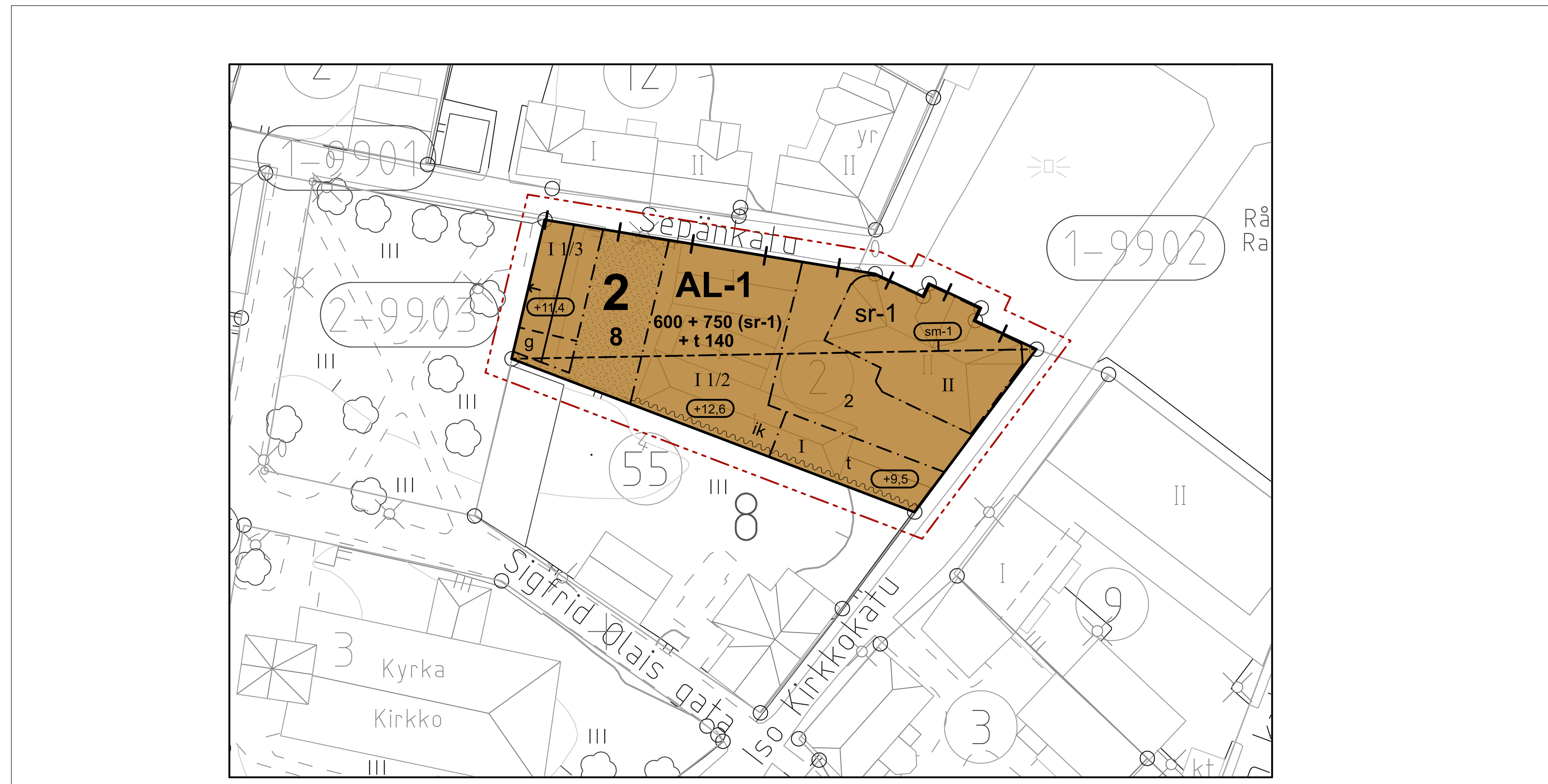

Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta 22.12.2022

skala	koord.system	höjdsystem
mittakaava	koord.järj.	kork.järj.
1:500	ETRS-GK24FIN	N2000

Baskartan för planläggning fyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaava pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungigeodeetti PENTTI VILJANMAA

RASEBORG

STORA KYRKOGATAN 20
ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLAN NUMMER 7001

Planområdet berör:
Stadsdel 2, kvarter 8, tomt 2.

Skala 1:500

RAASEPORI

ISO KIRKKOKATU 20
ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVANUMERO 7001

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosa 2, kortteli 8, tontti 2.

Mittakaava 1:500

	PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER	KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET
AL-1	Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.	Asuin- liike-, ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.
	Byggnadsyta.	Rakennusala.
↓	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.	Nuoli osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
t	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
g	Ungefärlig del av område där taket bör vara valmat tak. Takets lutning mot söder får ej överstiga 35°. I taket mot söder får ej placeras taklyktor.	Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°. Etelään viettävään kattoon ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.
ik	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, mot vilken fönster ej får placeras i vägg som är under 4 meter från tomtgränsen.	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita alle 4 metrin päähän tontin rajasta.
	Del av område som bör utformas som planterad innergård och där vyn mot kyrkan bör bevaras. På området får placeras lek- och utevistelsefunktioner för fastighetens behov. Planteringarna bör planeras så att de passar in i gamla stans miljö.	Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja. Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.
	Stadsdels- eller kommundelsgräns.	Kaupunginosan tai kunnanosan raja.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.	3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Korttelin-, korttelinosan ja alueraja.
	Riktgivande gräns för område eller delområde.	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Linje som anger takåsens huvudsakliga riktning.	Rakennuksen pääasiallista harjansuuntaa osoittava viiva.
+11,4	Högsta höjd för byggnadens vattentak.	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
sm-1	Del av fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att schakta, övertäcka, förändra, skada eller på annat sätt röra området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) bör höras gällande planer som berör eller anknyter till området. I enlighet med myndighetssamråd som hållits enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objektet avlägsnas när planen förverkligas, förutsatt att tillräckliga arkeologiska undersökningar av objektet har genomförts.	Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä edellyttäen, että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.
2	Stadsdelsnummer.	Kaupunginosan numero.
8	Kvartersnummer.	Korttelin numero.
2	Tomtnummer.	Tontin numero.
600 + 750 (sr-1) + t 140	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talseriens första tal anger den för nybyggnad av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan. Talseriens andra tal anger den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan i sr-1 byggnad. Talseriens tredje tal anger den för ekonomiutrymmen tillåtna våningsytan i kvadratmeter. Minst 80% av våningsytan bör placeras på byggnadsyta anvisad för ekonomibyggnader. Minst 10% av den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan bör användas för kontors- eller affärsverksamhet. Kontors- och affärslokalerna ska huvudsakligen placeras i gatuplan intill Rådhustorget.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun uudisrakentamisen kerrosalan. Lukusarjan toinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun kerrosalan sr-1 rakennuksessa. Lukusarjan kolmas luku osoittaa talousrakennuksillle sallitun kerrosalan. Vähintään 80% kerrosalasta tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalalle. Vähintään 10% asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto- tai liiketiloihin. Toimisto- ja liiketilat tulee pääosin sijoittaa katutasokerrokseen Raatihuoneentorin laidalla.
II	Romersk siffra anger högsta tillåtna våningsantal i byggnad eller del därav.	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 1/2	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens första våning man får använda i andra våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta toisessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
sr-1	Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras. Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertakets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur. I källarvåningen får placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, oberoende av anvisat antal våningar.	Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä. Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området tillhör byggd kulturmiljö av riksintresse i sin helhet: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY-2009).

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkt byggnad, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt noga.

Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö. Nybyggnadernas stomdjup ska vara högst 10 m.

Nybyggnaders huvudsakliga fasadmaterial bör vara trä. Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör takformen huvudsakligen vara sadeltak eller valmat tak och täckmaterialet maskinfalsad plåt. Nybyggnaders taklutning bör huvudsakligen följa taklutningar som är vedertagna på Gamla Stans område.

På byggnaders taksida mot gata eller park får inte placeras taklyktor. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg-, och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden.

Terrasser, tak och konstruktioner bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintliga byggnader och placeras så att de inte framträder i gatubilden.

Fönster i fasad mot park bör placeras minst 110 cm från markytan mätt. Fasad mot gata får inte ge ett slutet intryck.

Förstukvistar, vindfång, takförsedda trappor och andra med dessa jämförbara små utbyggnader i 1 våning mot gård får byggas utanför byggnadsytan, både i samband med nybyggnads- och ombyggnadsverksamhet. Den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för dessa får vara högst 1/10 av byggnadens våningsyta.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och till bostäderna hörande förråd, samt med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tomter bör inhägnas mot allmänt område och granntomten i söder med enhetliga och slutna plank, vars medelhöjd är 160-180cm. Öppningarna i planken bör i allmänhet förses med slutna portar i trä. Plank och portar målas med täckfärg.

Då man bygger på gräns mot granntomt bör gränsväggen mot granntomten utformas arkitektoniskt.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kultuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY-2009).

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Uudisrakennusten runkosyvyys tulee olla korkeintaan 10 m.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käytää puuta. Rakennettassa uudis- tai lisärakennuksia ja siipiä tulee kattomuodon pääosin olla satula- tai aumakatto ja katemateriaalin konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten kattokulman tulee pääasiassa noudattaa Vanhan Kaupungin alueella vallitsevia kattokulmia.

Rakennusten kadun- ja puistonpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Terassit, katokset ja rakennelmat tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa.

Ikkunat julkisivussa puistoon päin tulee sijaita vähintään 110 cm maanpinnasta mitattuna. Julkisivu kadun suuntaan ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjaus-rakentamisessa. Rakennusalan ylittävä kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontit on aidattava yleisiä alueita ja eteläistä naapurikiinteistöä vastaan yhtenäisellä umpinaisella lauta-aidalla, jonka keskimääräinen korkeus on 160-180cm. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla. Aidat ja portit on maalattava peittomaalilla.

Naapurin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä arkkitehtoonisesti.

Tällä asemakaava-aluella tonttijaon tulee olla erillinen.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE AVFALLSHANTERING

AL-1 kvartersområdets avfallshantering bör skötas centraliserat och oberoende av tomtindelning. Avfallshanteringen bör placeras på byggnadyta anvisad för ekonomibyggnader, fast i tomtgränsen mot Stora Kyrkogatan.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE BRANDSÄKERHET

Skyldigheten att bygga brandmur kan ersättas av tillräcklig brandsektionering. I det fall bör byggnaderna planeras så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa metoder.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE PARKERING

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats / 150m2 bostadsvåningsyta, eller minst 1 bilplats per bostad i nybyggnader
- 0,5 bilplats/ 150m2 bostadsvåningsyta, eller minst 0,5 bilplatser per bostad i sr-1 byggnad.
- 0,5 bilplats / 150m2 våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen, eller minst en bilplats per kontors- och affärslokal.

Bilplatserna ska placeras på AL-1 kvartersområdet anvisade byggnadsytor i biltak eller garage. Biltak eller garage får ej öppnas mot gata, park eller torg.

I samband med eventuell tomtindelning får bilplatserna placeras oberoende av tomtgräns.

Infart till parkering bör i första hand ske från Stora Kyrkogatan.

JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AL-1 korttelialueen jätehuolto tulee hoitaa keskitetysti ja tonttijaosta riippumatta. Jätehuolto tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalueelle, Ison Kirkkokadun tontinrajaan kiinni.

PALOTURVALLISUUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin rakennukset tulee suunnitella siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka / 150m2 asuinkerrosalaa, tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti uudisrakentamisessa
- 0,5 autopaikka/ 150m2 asuinkerrosalaa, tai vähintään 0,5 autopaikka asuntoa kohti sr-1 rakennuksessa
- 0,5 autopaikka / 150m2 toimisto- ja liikerakennusten kerrosalaa, tai vähintään yksi autopaikka toimisto- ja liiketilaa kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa AL-1 korttelialueelle osoitetuille rakennusalueille autokatoksiin tai autotalleihin. Autokatoksia tai autotalleja ei saa avata kadun, puiston tai torin suuntaan.

Mahdollisen tonttijaon yhteydessä autopaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Ajo pysäköintiin tulee ensisijaisesti tapahtua Isolta Kirkkokadulta.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut __.__.20__, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __.__.20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICHICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
FGE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	5-24	28.02.2024
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	23-23	06.11. – 07.12.2023
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	23-23	25.10.2023
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	1-23	13.2. – 15.3.2023
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	1-23	25.01.2023

STORA KYRKOGATAN 20
FÖRSLAG
ISO KIRKKOKATU 20
EHDOTUS

Konsult/Konsultti
MNY ARKITEKTER AB
Norra Strandgatan 19
10600 Ekenäs

stadsarkitekt
kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS

Daterad/Päiväys
08.02.2024

Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
NS		RBG/1472/10.02.03.01/2022	7001	5-24
Ritad av/Piirtänyt: M. NYSTRÖM				