

Asemakaavan selostuksen luonnos

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Tenholan keskusta**

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee kortteli 9 tontit 1 ja 2 kaupunginosassa 20.

Asemakaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 9 kaupunginosassa 20.

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7716

Piirustusnumero 9-14 (asemakaavan luonnos)

Vireilletulo Kuulutus 6.3.2014

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 26.2.2014 § 24
Asemakaavan muutosehdostuksen luonnos
Kaavoituslautakunta 26.3.2014 § 41

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue, tontit 1 ja 2 korttelissa 9, sijaitsee Tenholan keskustassa ja rajoittuu Kunnantalontiehen ja Pitäjätiehen.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Tenholan entinen kunnantalo.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) paloaseman ympärille, erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) Tenholan entisen kunnantalon ympärille ja rakennukselle merkintä Suojeltava rakennus (sr), sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO) tontille 2 ja mahdollistaa liittymä tontilta Pitäjäntielle. Kunnantalontien ja Pitäjätien kulmauksessa muodostuu puisto (VP).

1.3. Luonnoksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Luonnoksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo luonnoksen liitteistä
2. TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavan vaikutukset
 - 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.4 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo luonnoksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta ja kaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaava muutoksen vireille tulosta 26.2.2014.
- Vireille tulo kuulutuksella 6.3.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja osallisille 6.3.2014.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 26.3.2014 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.x.2014 – xx.x.2014.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 400 k-m²
- erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Uudet asuin- ja talousrakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä (AO/s), entistä kunnantaloa varustetaan merkinnällä Suojeltava rakennus (sr). Aluetta saadaan rakentaa kahdessa kerroksessa ja rakennusoikeus on 450+at70 k-m²
- erillispientalojen korttelialuetta (AO). Aluetta saadaan rakentaa kahdessa kerroksessa ja rakennusoikeus on 330+at70 k-m². Alueelta sallitaan liittymä Pitäjäntielle
- puistoalue jolla ympäristö säilytetään (VP/s).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueella sijaitsee

- Tenholan entinen kunnantalo joka voimassa olevassa asemakaavassa on rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen historiallista tai kyläkuvallista arvoa. Purku-, muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta
- Tenholan puolivakinaisen palokunnan paloasema
- yksikerroksinen asuintalo.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria.

Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 826-72, vahvistettu 27.3.2006

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta.

Tenholan entinen kunnantalo ei ole enää sellaisessa käytössä joka vaatii yleisten rakennusten korttelialuetta. Paloasema tarvitsee oman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin. Tontin 2 tieoikeus joka kulkee tontin 1 yli, kiinni entisessä kunnantalossa, ei ole tarkoituksenmukainen.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- kaavoituslautakunnassa 26.2.2014 § 24

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikilla kunnan jäsenillä.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 6.3.2014
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla xx.xx.2014 (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) paloaseman ympärille
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) Tenholan entisen kunnantalon ympärille merkinnällä Suojeltava rakennus (sr) entisen kunnantalon osalta
- mahdollistaa tieliittymää tontilta 2 Pitäjäntielle
- muodostaa puistoaluetta jolla ympäristö säilytetään (VP/s) puistomaisesta alueesta Kunnantalontien ja Pitäjäntien risteyksessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET). Pinta-ala noin 1281 m² ja rakennusoikeus 400 k-m²
- erillispientalojen korttelialueesta (AO) jolla Tenholan entisellä kunnantalolla on merkintä (sr) Suojeltava rakennus. Pinta-ala noin 2909 m² ja rakennusoikeus 450+at70 k-m²
- erillispientalojen korttelialueesta (AO). Pinta-ala noin 2003 m² ja rakennusoikeus 330+at70 k-m²
- puistoalue jolla ympäristö säilytetään (VP/s). Pinta-ala noin 828 m².

5.2. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteuttaminen ei lisää mainittavasti asukkaiden määrää. Kaava ei vaikuta kielteisesti lähialueen asuinviihtyvyyteen.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojeluun.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alue on rakennettu ja muodostuu hoidetuista pihoista. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavan toteutuminen ei vaikuta mainittavasti liikennemääriin alueella. Vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto on rakennettu alueella.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Suunniteltu uudisrakennus sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Tenholan entiselle kunnantalolle annetaan merkintä sr Suojeltava rakennus.

5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 26.3.2014

Simon Store

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	18.03.2014
Kaavan nimi	Tenholan keskusta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7021	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7021

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7021	100,0	1320	0,19	0,9209	-587
A yhteensä	0,4912	70,0	920	0,19	0,2909	519
P yhteensä						
Y yhteensä					0,5019	-1506
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0828	11,8				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1281	18,2	400	0,31	0,1281	400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7021	100,0	1320	0,19	0,9209	-587
A yhteensä	0,4912	70,0	920	0,19	0,2909	519
AO	0,4912	100,0	920	0,19	0,2909	519
P yhteensä						
Y yhteensä					0,5019	-1506
Y					0,5019	-1506
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0828	11,8				
VP	0,0828	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1281	18,2	400	0,31	0,1281	400
ET	0,1281	100,0	400	0,31	0,1281	400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Områdets läge: Tenala centrum

Alueen sijainti: Tenholan keskusta



Detaljplan / Asemakaava 826-72

fastställt / vahvistettu 27.3.2006





Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning (1284/1999).
 Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

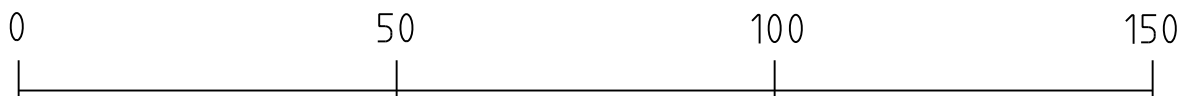
Raseborgs stad
TENALA CENTRUM
Detaljplan

Ändring av detaljplan 826-72, berör kvarter 9,
tomterna 1 och 2 i stadsdel 20

Med detaljplaneändringen bildas del av
kvarter 9 i stadsdel 20

Raaseporin kaupunki
TENHOLAN KESKUSTA
Asemakaava

826-72 asemakaavan muutos,
koskee kortteli 9, tontit 1 ja 2
kaupunginosassa 20
Asemakaavamuutoksella muodostuu
osa korttelista 9 kaupunginosassa 20

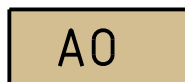


SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.



Kvartersområde för fristående småhus
där miljön bevaras. Nya bostadshus
och gårdsbyggnader skall byggas så
att de ifråga om läge, form, färgsättning
och fasadindelning följer de skyddade
byggnadernas särdrag på området.

Parkområde där miljön bevaras.



Område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning.



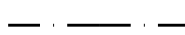
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och
områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.



Stadsdelsnummer.

20

Kvartersnummer.

9

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

400

Den första siffran anger den tillåtna
bostadsvåningsytan i kvadratmeter
och den följande siffran anger den
tillåtna våningsytan för biltak, ekonomi-
byggnader och serviceutrymmen i
kvadratmeter.

450+at70

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

II

Byggnadsyta.



Del av område som skall planteras.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue jolla ympäristö
säilytetään. Uudet asuin- ja talousrakennukset
on rakennettava siten, että ne sijainnin,
muodon, värityksen ja julkisivujen
jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien
suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Puistoalue jolla ympäristö säilytetään.

Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien
rakennusten ja laitosten alue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa
sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä
ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan,
talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliö-
metreissä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen taisen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

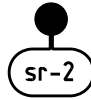
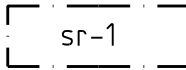
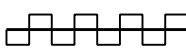
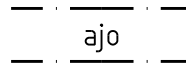
Istutettava alueen osa.

Körförbindelse.

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

Arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för byalandskapet viktig byggnad. Byggnaden får inte rivras utan byggnads- tillsynsmyndighetens tillstånd. I byggnad får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör dess historiska eller landskaps- mässiga värde. I samband med rivnings-, ändrings- och reparationsarbeten bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Jordkällare som bör bevaras.



Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen historiallista tai kyläkuvallista arvoa. Purku-, muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Säilytettävä maakellari.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomterna får inte avgränsas med plank eller omslutande staket, med undantag av ET-området. Vid trädfällningslov bör områdets landskapsmässiga värden beaktas med betoning på stora parkträd och trädgrupper.

Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats, bör planferas eller på annat sätt bringas i vårdat skick.

Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

Planområdet ligger inom viktigt grundvattenområde.

- På området bör fästas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet. Vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot ändrande av grundvattenförhållanden) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud att förstöra jordmånen) och 8 § (förbud att förstöra grundvatten) kan begränsa byggande och annan markanvändning på området.
- På området får inte uppföras anläggning som äventyrar grundvattnets kvalitet.
- Inom området får inte förvaras eller lagras separat flytande bränsle eller andra ämnen som förorenar grundvattnet.
- Samtliga cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i tät takförsedda skyddsbassänger. Bassängens volym bör vara större än den största mängden vätska som lagras.

Minimiantalet bilplatser:

AO 2 bilplatser / bostad

ET 1 bilplats / 100 m² våningsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontteja ei saa rajata lankku- tai umpi-aidoilla, lukuunottamatta ET-alue. Puiden kaatamislupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita ja puuryhmiä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AO 2 autopaikkaa / asunto

ET 1 autopaikka / 100 m² kerrosala

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.