



## Asemakaavan selostuksen ehdotus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

**Österby kaupunginosa 9**

### Asemakaava

**Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 9 tonttia 1 korttelissa 9031, Hiihtäjätietä joka on osa kiinteistöä 710-9-9901-0 Gator i stadsdel 9, sekä osa kiinteistöä 710-431-1-653 Österby.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 9 korttelit 9031 ja 9042, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita, sekä autopaikkojen korttelialue.**

Kaavan laatija

Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero

7722

Piirustusnumero

51-15 (asemakaavan ehdotus)

Vireilletulo

Kuulutus 5.6.2014

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavoituslautakunta 21.5.2014 § 78  
Asemakaavan muutosehdotuksen luonnos  
Kaavoituslautakunta 12.11.2014 § 147  
Asemakaavan muutosehdotus  
Kaavoituslautakunta 21.10.2015 §

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Österbyssä noin 2 km Tammisaaren keskustan luoteispuolella ja rajoittuu Österbyntiehen.

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Österby kaupunginosa 9.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) Karjaan puhelin Oy:n teknisille tiloille Hiihtäjätien päässä. Tekninen tila sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan lähivirkistysalueella
- muuttaa käänköpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että Hiihtäjätie ulottuu niin kauas että liittymästä katualueelta ET-alueelle tulee tarkoituksenmukainen
- suurentaa Österbon päiväkodin aluetta yleisten rakennusten korttelialueena (Y) siten, että lisärakentaminen on mahdollista ja että koko alue joka on päiväkodin käytössä sijaitsee Y-alueella
- muodostaa autopaikkojen korttelialueen, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- muodostaa suojaviheralueen (EV) Österbyntien viereen jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m)
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) Österbyn seuratalon ympärille ja merkitä seuratalo kaavamerkinnällä Suojeltava rakennus (sr)
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) paloasemalle
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) suunnittelualueen eteläosaan liittymällä Österbyntieltä
- muodostaa lähivirkistysalueen (VL) suunnittelualueen lounaisosaan joka liittyy yhteen lähivirkistysalueen kanssa suunnittelualueen länsipuolella.

### 1.3. Ehdotuksen 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 ehdotuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavaehdotuksen kartta sekä 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 21.5.2014 § 78.
- Vireilletulo kuulutuksella 5.6.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja osallisille 5.6.2014.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 12.11.2014 § 147 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1-19.12.2014 ja 7-19.1.2015.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>
- yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Seuratalolle annetaan kaavamerkintä *Suojeltava rakennus* (sr). Uusi rakennus saadaan rakentaa II kerroksessa. Tonttitehokkuusluku on  $e = 0,40$
- erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Jokaista tonttia saadaan rakentaa  $\frac{1}{2}klu\frac{2}{3}$  kerroksessa ja rakennusoikeus on  $250+at70$  k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysaluetta (VL)
- suojaviheraluetta (EV), jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m) rakennusoikeudella 100 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen korttelialuetta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- katua.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueella sijaitsee

- Österbyn seuratalo, joka voimassa olevassa asemakaavassa on Suojeltava rakennus (sr) ja on valmistunut vuonna 1919. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
- Österbo päiväkotijoka on valmistunut vuonna 1984
- Österbyn vapaapalokunnan paloasema joka on valmistunut vuonna 1985
- elintarvikekioski joka on valmistunut vuonna 1997
- Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila joka on valmistunut vuonna 2011.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,95 hehtaaria.



Österbyn seuratalo





Österbon päiväkoti



Österbyn vapaapalokunnan paloasema





Elintarvikekioski



Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue, joka viettää itään käsittää julkisten rakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katua. Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualuetta ympäröi pohjoisessa, idässä ja etelässä pientaloalueita joilla rakennukset ovat pääosin rakennettu 1950-luvulla, joskin osa on rakennettu 1900-luvun alussa ja uusimmat 2000-luvulla. Lännessä suunnittelualue rajoittuu lähivirkistysalueeseen. Noin 250 m suunnittelualueen koillispuolella on Österbyn koulu vuosikursseille 1-6.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on 30.1.2012 § 44 päättänyt myydä Österbyn seuratalon.

### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

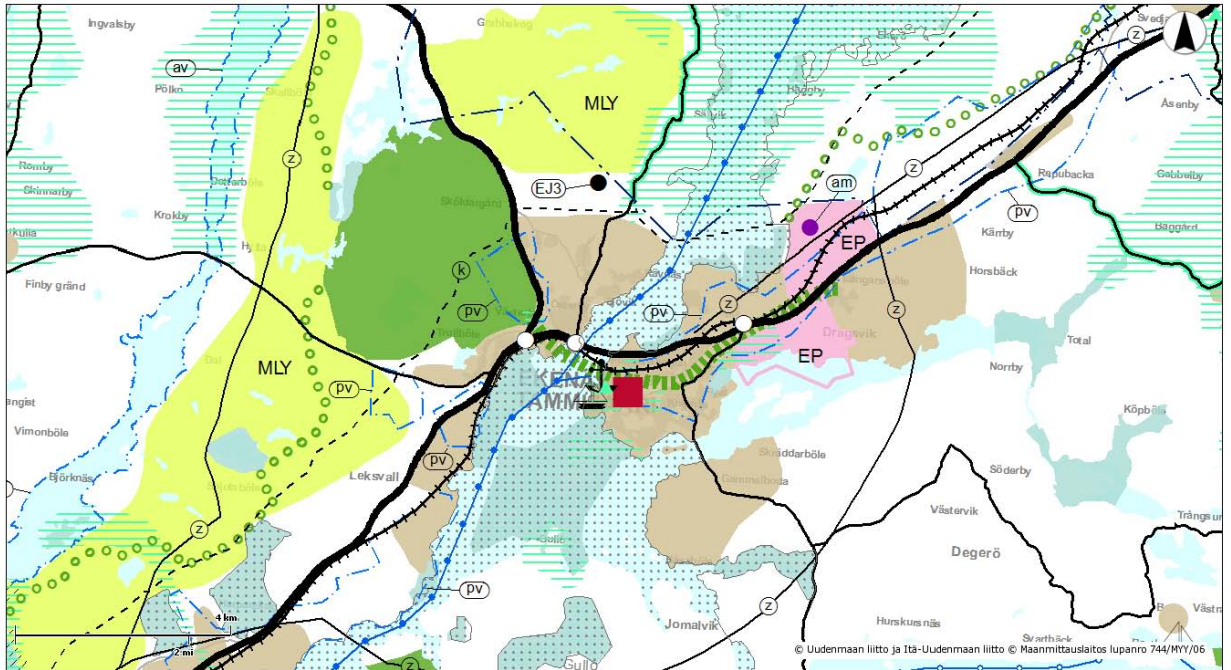
Nykyinen asemakaava on toteutettu Österbyn päiväkodin, Österbyn vapaapalokunnan paloaseman ja Österbyn seuratalon nykyisen käytön osalta, sekä Hiihtäjätien osalta.

## **3.2. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.





Karttaote on tulostettu Uudenmaanliiton karttapalvelusta 16.10.2014.

### Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

### Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:



- asemakaava 475-59, vahvistettu 17.3.1988





- asemakaava 594-66, vahvistettu 18.3.1994.

### **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 kaupunginhallituksen aloitteesta 30.1.2012 § 44, samanaikaisesti päätettiin että kaavamerkintä tontille seuratalon ympärille muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Paloasema tarvitsee siten oman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin (ET). Epävirallinen kävelytie Österbyntiestä seuratalon ohi kuntoradalle siirretään suunnitellun AL-tontin ja paloaseman eteläpuolelle ja merkitään kaavaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna tienä (pp).

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- kaavoituslautakunnassa 21.5.2014 § 78

### **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 5.6.2014.
- Asemakaavaluonnos asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla 1-19.12.2014 ja 7-19.1.2015 (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-1) Karjaan puhelin Oy:n teknisen tilan ympärille. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennus sijaitsee lähivirkistysalueella
- muuttaa kääntöpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että liittymä Karjaan puhelimen tekniseen tilaan tapahtuu katualueesta ja että alue joka Österbon päiväkotia käyttä ulkoiluun ei enää ole katualueella kaavan mukaan vaan suurennetulla päiväkotitontilla
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2) paloaseman ympärille siten, että hälytysajoneuvoilla on riittävästi tilaa kääntyä tontilla paloaseman edessä
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) seuratalon ympärillä siten, että noin pinta-ala täyttyy tarjousliitteen 44/1 mukaisesti kaupunginhallituksen myyntipäätöksellä 30.1.2012 § 44. Seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr-3) suojeltava rakennus
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) käsittäen kolme tonttia liittymällä Österbyntiestä. Jokaiselle tontille saadaan rakentaa yhden asuintalon
- muodostaa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- muodostaa lähivirkistysaluetta (VL), joka on yhteydessä isompaan lähivirkistysalueeseen
- muodostaa autopaikkojen korttelialuetta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- muodostaa suojaviheraluetta (EV) yleisen pysäköintialueen ja Österbyntien väliin jolla on rakennusala elintarvikekioskille (m), rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>
- muodostaa katualuetta jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) Österbyntien ja suunnittelualueen länsipuolella olevan kuntopolun väliin, joka korvaa kävelytien kuntopolulta Österbyntielle seuratalon ja paloaseman välistä
- laajentaa Österbyntien katualuetta siten, että kaikilla kaavan tonteilla on liittymä kadusta.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Kaava koostuu

- erillispientalojen korttelialueesta (AO-1). Pinta-ala noin 4298 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 930 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-1), jossa seuratalolle on annettu merkintä (sr-3), suojeltava rakennus. Pinta-ala noin 3228 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku e = 0,40
- yleisten rakennusten korttelialueesta (Y). Pinta-ala noin 4047 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1600 k-m<sup>2</sup>



- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-1). Pinta-ala noin 225 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-2). Pinta-ala noin 1944 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysalueesta (VL). Pinta-ala noin 1651 m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen korttelialueesta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1). Pinta-ala noin 1013 m<sup>2</sup>
- suojaviheralueesta (EV) elintarvikekioskin rakennusoikeudella 100 k-m<sup>2</sup>. Pinta-ala noin 508 m<sup>2</sup>
- katualueesta. Pinta-ala noin 2503 m<sup>2</sup>.

## 5.2. Kaavan vaikutukset

### **Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavan toteuttaminen lisää asukkaiden määrää kaava-alueella. Kaava ei vaikuta mainittavasti lähialueen asuinviihtyvyyteen.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella 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**

Suunniteltu uudisrakennus sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Österbyn seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr) Suojeltava rakennus.

## 5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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 asemakaavan määräysten lisäksi.

## **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

## **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 21.10.2015

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	13.10.2015
Kaavan nimi	Österby kaupunginosa 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9417	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9417

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9417</b>	<b>100,0</b>	<b>4341</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2211</b>
A yhteensä	0,7526	38,8	2221	0,30	0,7526	2221
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4047	20,8	1600	0,40	-1,2334	-4952
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1651	8,5			0,0301	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3516	18,1			0,1830	
E yhteensä	0,2677	13,8	520	0,19	0,2677	520
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

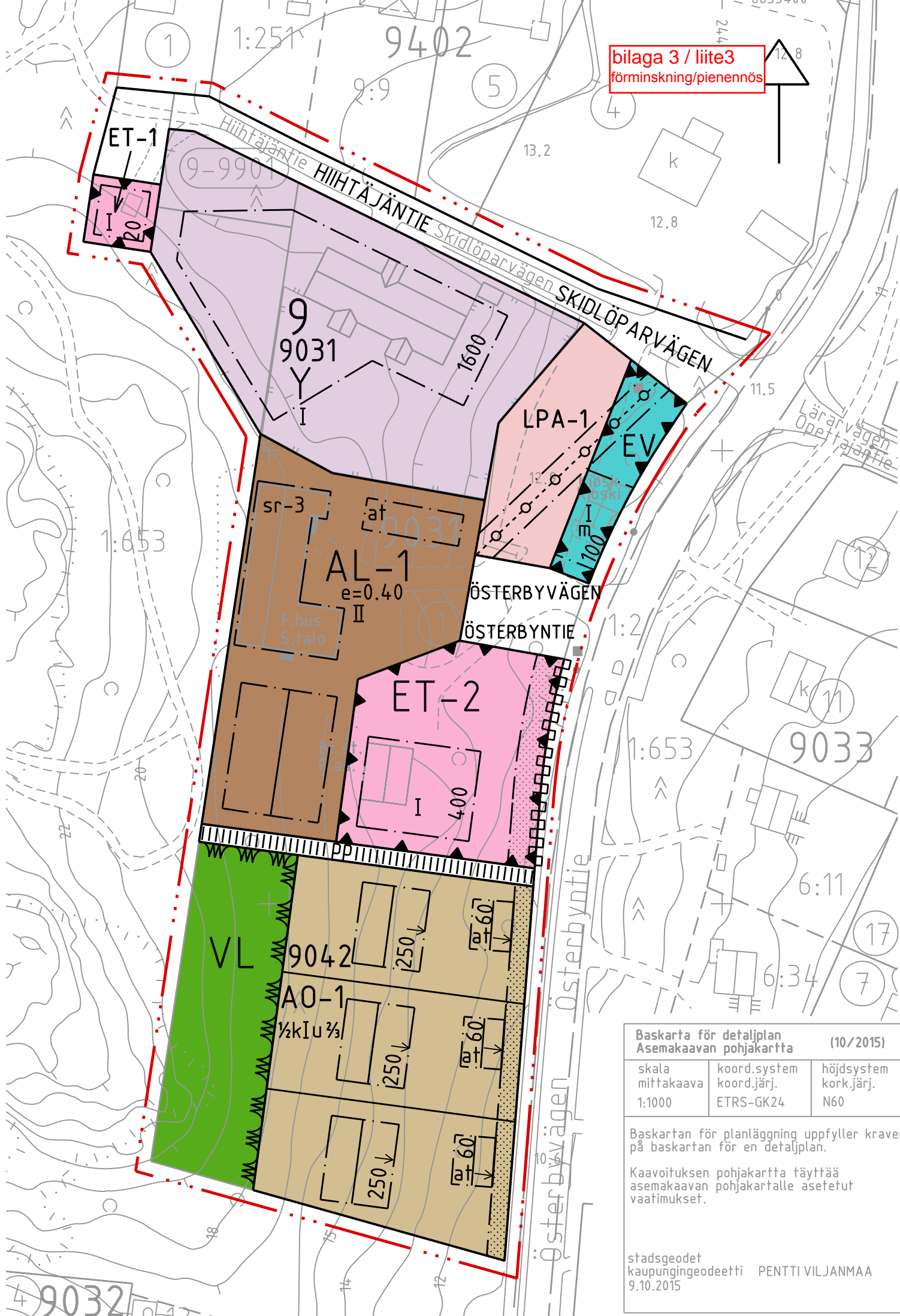
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9417</b>	<b>100,0</b>	<b>4341</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2211</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7526	38,8	2221	0,30	0,7526	2221
AO	0,4298	57,1	930	0,22	0,4298	930
AL	0,3228	42,9	1291	0,40	0,3228	1291
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4047	20,8	1600	0,40	-1,2334	-4952
Y	0,4047	100,0	1600	0,40	0,4047	1600
YL					-1,6381	-6552
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1651	8,5			0,0301	
VL	0,1651	100,0			0,0301	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3516	18,1			0,1830	
Kadut	0,2503	71,2			0,0817	
LPA	0,1013	28,8			0,1013	
<b>E yhteensä</b>	0,2677	13,8	520	0,19	0,2677	520
ET	0,2169	81,0	420	0,19	0,2169	420
EV	0,0508	19,0	100	0,20	0,0508	100
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



områdets läge: Österby stadsdel 9 / alueen sijainti: Österby kaupunginosa 9



bilaga 3 / liite3  
förminskning/pienennös



Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakartta (10/2015)

skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem korkjärj. N60
-------------------------------	--	--------------------------------

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet  
kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA  
9.10.2015



## Detaljplan

Ändring av detaljplan 475-59 och 594-66.

Gäller i stadsdel 9 kvarter 9031 tomt 1, område för närrekreation och gatuområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 9031 och 9042, område för närrekreation, skyddsgrön- o. gatuområden samt kvartersområde för bilplatser.

## Asemakaava

475-59 ja 594-66 asemakaavan muutos.

Koskee kaupunginosassa 9 korttelia 9031 tontti 1, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 9031 ja 9042, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita sekä autopaikkojen korttelialue.

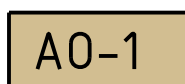


SKALA 1:1000

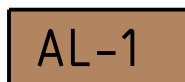
MITTAKAAVA 1:1000

### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På varje byggnadsplats får uppföras bara en bostad. Byggnaderna bör förses med grafitgrå åstak.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Våningsytan för affärsbyggnader får vara högst 400 v-m<sup>2</sup>. Ny byggnation bör anpassas till det skyddade föreningshuset. Gällande byggande på området bör begäras landskapsmuseets utlåtande.



Kvartersområde för allmänna byggnader.



Område för närrekreation.



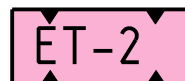
Kvartersområde för bilplatser, som även får användas för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 5 anvisas för AL-1 tomten och högst 4 för EV områdets kioskverksamhet. Placeringen av bilplatser på LPA-1 området för ovannämnda funktioner kräver slutande av avtal med staden.



Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området får uppföras brandstation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asunnon. Rakennuksilla tulee olla grafiitin-harmaat harjakatot.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liikerakennuksen kerrosala saa olla korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa yhteen suojellun seuratalon kanssa. Alueella tehtävästä rakentamisesta tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin. Alueen autopaikoista enintään 5 saadaan osoittaa AL-1 tontille ja enintään 4 EV alueen kioskitoiminnalle. Autopaikkojen sijoittaminen LPA-1 alueelle yllämainituille toiminnolle vaatii sopimuksen tekemistä kaupungin kanssa.







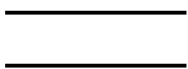
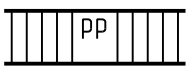
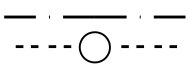
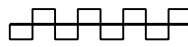
Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa paloaseman.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	9	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	9031	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	ÖSTERBYVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	400	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.
Ett 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.	½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	Iu ⅓	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadsyta för livsmedelskiosk, byggriitt 100 v-m<sup>2</sup>.

m

Rakennusala, jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin, rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där även ekonomibygnad får placeras. Området får även användas som parkeringsplats.

at

Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle myös saa sijoittaa talousrakennuksen. Alue saadaan myös käyttää pysäköimispaikkana.

Byggnad som bör skyddas. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara av sådan art, att byggnadens betydelsefulla karaktär med hänseende av stadsbilden bibehålls. Såvida i byggnaden tidigare har utförts byggnadsåtgärder som står i strid med denna strävan, bör man i samband med reparations- eller ändringsarbeten försöka iståndsätta byggnaden på ett sådant sätt som lämpar sig väl till byggnadens stil. Gällande ändringsplaner bör landskapsmuseets utlåtande begäras.

sr-3

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutossuunnitelmista tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader bör till sin höjd, färgsättning och takform anpassas till omgivningen. Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana eller parkeringsplats bör planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee korkeuden, värityksen ja kattomuodon suhteen sopeutua ympäristöön. Rakentamattomat fontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava taimuuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

### MINIMIANTALET BILPLATSER

AO-1 2 bilplatser/tomt

AL-1 2 bilplatser/bostad, 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> affärsutrymmes våningsyta, 1 bilplats/50m<sup>2</sup> kontorsutrymmes våningsyta

Y 1 bilplats/200 m<sup>2</sup> våningsyta

ET-1 1 bilplats/tomt

ET-2 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> våningsyta

m 1 bilplats/30 m<sup>2</sup> våningsyta

### AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ

AO-1 2 autopaikka/tontti

AL-1 2 autopaikka/asunto, 1 autopaikka/100m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa, 1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> toimistotilojen kerrosalaa

Y 1 autopaikka/200 m<sup>2</sup> kerrosalaa

ET-1 1 autopaikka/tontti

ET-2 1 autopaikka/100 m<sup>2</sup> kerrosalaa

m 1 autopaikka/30 m<sup>2</sup> kerrosalaa

Körning till förvaringsplats för bil/skyddstak får icke ske direkt från gata.

Ajo auton säilytyspaikkaan/suojakatokseen ei saa tapahtua suoraan kadulta.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.


Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.



Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut \_\_\_\_\_.20\_\_ under \_\_ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_\_.20\_\_ , \_\_ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		51-15	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		44-15	21.10.2015
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		30-14	1-19.12.2014 - 7-19.1.2015
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		30-14	12.11.2014
 <b>RASEBORG RAASEPORI</b>		<b>ÖSTERBY STADSDEL 9 FÖRSLAG ÖSTERBY KAUPUNGINOSA 9 EHDOTUS</b>	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 21.10.2015
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero <b>764/2014</b>	Planbeteckning/Kaavatunnus <b>7722</b>
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero <b>51-15</b>