



RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

FÖRSLAG EHDOTUS, SKALA MITTAKAAVA 1:1000

GÄLLER: 5:E OCH 7:E STADSDELEN,
 KVARTER 85 SAMT TORG-, HAMN-,
 SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-,
 PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

GENOM ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN BILDAS:
 KVARTERER 85 OCH 87 SAMT TORG-, HAMN-,
 JÄRNVÄGS-, SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-,
 PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

KOSKEE: 5. JA 7. KAUPUNGINOSIA,
 KORTTELIA 85 SEKÄ TORI-, SATAMA-,
 YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON,
 PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
 KORTTELIT 85 JA 86 SEKÄ TORI-, SATAMA-,
 YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON-, RAUTATIE-,
 PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Järnvägsområde. på vilket får byggas ett utsprång i en våning, som tillhör kvarters 85 riktgivande tomt 1.



Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa korttelin 85 ohjeelliseen tonttiin 1 kuuluvan yksikerroksisen ulokkeen.

På utsprångets yta är det tillåtet att bygga däckkonstruktioner och byggnader som hör till kvarteret. På trafikområdet är det tillåtet att placera bärande konstruktioner som krävs för däckbyggnad ifall de inte stör användningen av trafikområdet. Innan byggandet inleds bör byggaren förhandla med Trafikverket. Innan bygglov beviljas bör utlåtande om planen begäras från Trafikverket.

Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista neuvotella Liikenneviraston kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on pyydettävä Liikenneviraston lausunto.

I planeringen av byggandet och konstruktionerna på järnvägsområdet bör man beakta en dimensionerande explosionstrycklast på 100 kN/m² i en eventuell olycksituation. I planeringen bör man dessutom beakta åtgärder som krävs med tanke på en pöbrand i tunneln och förhindra farliga flytande ämnen och rökgaser från att spridas till utrymmen inomhus samt beakta uppsamling av farliga ämnen ur tunneln.

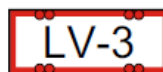
Rautatiealueelle sijoittuvan rakentamisen ja rakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon mahdollisen onnettomuustilanteen mitoittava räjähdyspaine kuorma 100kN/m². Lisäksi on suunnittelussa otettava huomioon tunnelissa tapahtuvan allaspalon varalta tehtävät toimenpiteet, estettävä vaarallisten nestemäisten aineiden tai savukaasujen kulkeutuminen sisätiloihin sekä vaarallisten aineiden kerääminen tunnelista.

Järnvägsområde.



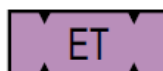
Rautatiealue.

Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för områdets verksamhet på anvisade delområden. På området får placeras en försäljningsplats för drivmedel för båttrafikens behov.



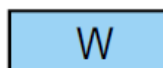
Pienvenesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia osoitetuille osa-alueille. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman veneliikennettä varten.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Vattenområde.


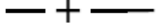



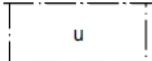
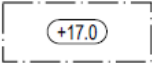
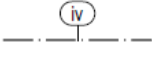

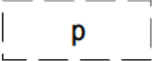
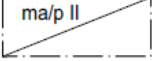

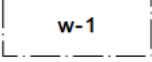
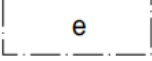



Vesialue.

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

3 (6)

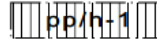
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdels- eller kommunaldelsgräns.		Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Stadsdels- eller kommunaldelsnummer.	7	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Kvartersnummer.	86	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	KRUUNUTORI	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.
Utsprång. På utsprångets yta får man bygga en byggnadsdel som hör till kvarteret. Under utsprånget skall det lämnas ett minst 4 meter högt utrymme för underfart.		Uloke. Ulokkeen alalla saa rakentaa kortteliin kuuluvan rakennusosan. Ulokkeen alle tulee jättää vähintään 4 metriä korkea alikulkutila.
Byggnadens vattentak eller det högsta stället på en annan del av byggnaden.		Rakennuksen vesikatkon tai rakennuksen muun osan ylimmän kohdan korkeusasema.
Del av område, där det får byggas tekniska utrymmen på vindsvåningen i tillägg till den byggnadsrätten som har anvisats i de allmänna bestämmelserna.		Alueen osa, jolla saa rakentaa ullakon tasalle teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.		Säilytettävä/istutettava puurivi.
Parkeringsplats. På delområdet får placeras bilplatser för kvarter 85.		Pysäköimispaikka. Osa-alueelle saa sijoittaa korttelin 85 autopaiikkoja.
Underjordiskt utrymme med riktgivande läge. På området kan byggas en parkeringsanläggning som betjänar kvartersområdet. Romersk siffra anger mängden våningar som får byggas under jorden, utöver det antalet våningar som anges i kvarterets våningstal.		Maanalainen tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Alueelle voidaan rakentaa korttelialuetta palveleva pysäköintilaitos. Roomalainen numero osoittaa maan alle sijoittuvien, korttelin kerrosluvun lisäksi rakennettavien kerrosten suurimman sallitun määrän.
För järnvägstrafik reserverad bro.		Raideliikenteelle varattu silta.
Bro.		Silta.
Planskild korsning.		Eritasoristeys.
Öppen plats eller torg. Området får inte inhägnas. Servicetrafik och infart till tomt är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial.		Katuaukio tai tori. Aluetta ei saa aidata. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

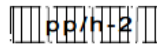
4 (6)

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial. Utrustning för båthamnens verksamhet får placeras på området.



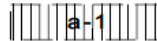
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein. Alueelle saa sijoittaa veneily- ja satamatoimintaan liittyviä varusteita.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.

Gång- och cyckelförbindelse under gata eller trafikområdet, vars läge är riktgivande. Förbindelsen betjänar närliggande kvartersområden.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen. Yhteys palvelee viereisiä korttelialueita.

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



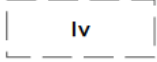
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



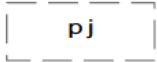
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område för båthamn eller småbåtshamn där båtbygggor får placeras.



Venesataman tai pienvenesataman alueen osa jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Del av område där försäljningsplats för drivmedel får placeras



Alueen osa jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Del av område för båthamn eller småbåtshamn, som skall bevaras som vattenområde.



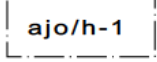
Vesialueena säilytettävä venesataman tai pienvenesataman alueen osa.

Körförbindelse för servicetrafik. Huoltoliikenteen ajoyhteys.



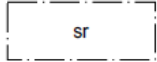
Körförbindelse för servicetrafik. Huoltoliikenteen ajoyhteys.

Körförbindelse som betjänar den tekniska försörjningen för järnvägsområdet samt kvarteren 85 och 86.



Rautatiealueen sekä kortteleiden 85 ja 86 teknistä huoltoa palveleva ajoyhteys.

Byggnad som bör skyddas. Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. I enlighet med markanvändnings- och bygglagens 57§ 2 mom. bestäms att byggnaden inte får rivras.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Reparations- och ombyggnadsarbeten bör vara sådana att byggnadens arkitektonisk värdefulla eller med tanke på stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras eller återställs.



Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

I byggnad, dock inte i ekonomibyggnad, får på vinden inredas utrymmen utöver angiven byggnadsrätt.



Rakennuksen ullakolle, talousrakennusta lukuunottamatta, saa sisustaa huonetiloja tontille merkityn kerrosalan lisäksi.

Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan, ifall åtgärden befrämjar bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild och inte äventyrar byggnadens arkitektoniska eller historiska värden:
 - nya takfönster öppnas mot gården
 - i ekonomibyggnad inredas till huvudbyggnaden anslutande bostads- eller arbetsutrymmen.



Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan historiallisen luonteen ja kaupunkikuvan säilymistä eikä vaaranna rakennuksen arkkitehtonista tai historiallista arvoa:
 - avata kattoikkunoita pihan puolelle,
 - talousrakennukseen sisustaa päärakennukseen liittyviä asuintai työhuoneita.

I samband med ansökan om bygg- och rivningslov bör museimyndighets utlåtande inbegäras.



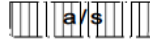
Rakennus- ja purkulupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER

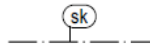
LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

5 (6)

En undergångsbro som bör skyddas, under vilken det löper en gång- och cykelförbindelse under trafikområde. Bron eller en del av den får inte rivas och där får inte utföras sådana reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar bronns historiska värden. Reparations- eller ombyggnadsarbetet ska bevara bronns särdrag. För reparations- eller omändringsarbete som utförs i bron ska utlåtande begäras av museimyndigheten.



Del av område som är viktigt med tanke på stads- eller bybild. Delen av område hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).



Område som hör till nätverket Natura 2000. Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.



Suojeltava alikulkusilta, jolla sijaitsee liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. Siltaa tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sillan historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että sillan ominaispiirteet säilyvät. Siltaan kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa. Alueen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Parkerings

Bilplatserna för kvarteren 85, 86 och LR-1-området får placeras på kvarter 86 område.

Bilplatser bör reserveras minst

- 1 bilplats / 25 v- m² för dagligvaruhandels affärs- och kontorsutrymmen och
- 1 bilplats / 50 v- m² för andra detaljhandels affärs- och kontorsutrymmen.

Vid dimensioneringen av bilplatser får man förminska högst 15% av de allmänna utrymmena samt service- och motsvarande utrymmen. På byggnadens parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör placeras 1 cykelplats / 100v-m² samt tillräckligt med bilplatser avsedda för rörelsehindre.

Byggrätt

Helhetsbyggrätten för kvarteren 85, 86 och LR-1-området är 39 000 v-m², vilket innehåller 740 v-m² byggrätt för den skyddade magasinsbyggnaden i kvarter 85.

Av helhetsbyggrätten får man använda högst 20 000 v-m² för detaljhandels affärs- och kontorsutrymmen, varav högst 5 000 v-m² får användas för dagligvaruhandels affärs- och kontorsutrymmen. I samband med dagligvaruhandels affärs- och kontorsutrymmen kan i samma affärsutrymme som dagligvaruhandeln byggas utrymmen för specialhandel.

En andel på 19 000 v-m² av helhetsbyggrätten bör reserveras för parkeringsutrymmen som betjänar detaljhandels affärs- och kontorsutrymmen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti

Kortteleiden 85, 86 sekä LR-1 -korttelialueen autopaikat saa sijoittaa korttelin 86 alueelle.

Autopaikkoja tulee varata vähintään

- 1 ap / 25k-m² päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotiloille ja
- 1 ap / 50k-m² muille vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloille.

Autopaikkoja mitoitettaessa kokonaisrakennus-oikeudesta saadaan vähentää enintään 15% yleisiä-, apu- ja muita vastaavia tiloja varten. Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava polkupyöräpaikkoja 1 ppp / 100k-m² sekä riittävästi liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Rakennusoikeus

Kokonaisrakennusoikeus KM-alueille kortteleissa 85 ja 86 sekä LR-1 -alueelle on 39 000k-m², johon sisältyy korttelin 85 suojellun makasiinirakennuksen rakennusoikeus 740k-m².

Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 20 000k-m² voidaan käyttää vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja varten, josta enintään 5 000k-m² voidaan käyttää päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotiloja varten. Päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotilojen yhteyteen saa samaan liiketilaan päivittäistavaran kanssa rakentaa myös erikoiskaupan tiloja.

Kokonaisrakennusoikeudesta 19 000 k-m²:n osuus tulee varata vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja palvelevia pysäköintilaitoksia varten.

BILAGA 1: PLANKARTAN OCH BESTÄMMELSER**LIITE 1: KAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET**

6 (6)

Byggrätten för ET-områdets transformatorbyggnad i kvarter 86 är utöver ovan nämnda helhetsbyggrätt 200 v-m².

Byggrätten för hamnbyggnaderna i LV-3-området är utöver ovan nämnda helhetsbyggrätt 60 v-m².

Byggnadssätt på KM- och LR-1 -områdena

Byggnadens facader ska byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. Synliga elementfogar tillåts inte i fasader. Fasaden i markplan mot Ystadsgatan får inte ge ett slutet intryck.

Byggnad av vindsutrymmen är inte tillåtet, förutom på det område som har betecknats med delområdesbeteckningen iv. På detta område får man bygga tekniska utrymmen i tillägg till den byggnadsrätt som har betecknats i de allmänna bestämmelserna.

Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringsutrymmet ska skyddas mot insyn. Spridning av buller och lukt som uppstår där ska hindras med konstruktioner och andra behövliga åtgärder.

Medelljudnivån för inomhusbuller i affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området får inte överskrida riktvärdet på buller för affärs- och kontorslägenheter på 45 dB LAeq.

De affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området bör vid behov vibrationsisolerats så att vibrationerna inte överskrider VTT:s rekommendation för vibrationsklass D på 50, 60 mm/s.

De affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området bör planeras så att rekommendationen för planeringsvärden för stombullemnivåer, 40 dB (Lpm), som getts för kontor, handel, utställningsutrymmen och museer inte överskrids.

I samband med bygglovet skall en plan för uterekklam uppgöras med teman som stöder arkitekturen. Byggnadens utomhusbelysning ska planeras med teman som stöder arkitekturen, enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen. Kvarterets gångutrymmen får förverkligas som glastäckta och slutna utrymmen med naturljus utöver den angivna byggnadsrätten i detaljplanekartan.

Beaktande av havsöversvämningrisk

Affärs- och kontorsutrymmens golvhöjd och parkeringsutrymmernas konstruktioner som blir fuktiga bör byggas +3.0m över havsytan.

Korttelin 86 ET-alueen muuntamurakennuksen rakennusoikeus on edellä mainitun kokonaisrakennusoikeuden lisäksi 200k-m².

LV-3-alueen satamarakennusten rakennusoikeus on edellä mainitun kokonaisrakennusoikeuden lisäksi 60k-m².

Rakentamistapa KM- ja LR-1 -alueilla

Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Ystadinkadun puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Ullakon rakentaminen on kielletty, lukuunottamatta iv -osa-aluemerkinnällä osoitettua aluetta, johon saa rakentaa teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen huolto- ja lastausalue sekä jätehuoltotila on näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

KM-alueelle sijoitettavien liike- ja toimistorakennusten sisämelun keskiäänitaso ei saa ylittää melutason ohjearvoa liike- ja toimistohuoneistoille 45 dB LAeq.

KM-alueelle sijoitettavat liike- ja toimistorakennukset on tarvittaessa tärinäeristettävä niin, että tärinä ei ylitä VTT:n suosituksen värähtelyluokan D tärinäarvoa 50 ,60 mm/s.

KM-alueelle sijoitettavat liike- ja toimistorakennukset on suunniteltava siten, että toimistoille, kaupalle, näyttelytiloille ja museoille annettu suositus runkomelutasojen suunnitteluarvoiksi 40 dB (Lpm) ei ylitä.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennuksen ulkovaistavus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä. Korttelin jalankulkutilat on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Meritulvariskin huomioiminen

Liike- ja toimistotilojen lattiataso sekä pysäköintitilojen kastuvat rakenteet tulee rakentaa vähintään +3.0m merenpinnan yläpuolelle.