

BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAGET



YSTADSGATAN 17

ÄNDRING AV DETALJPLANEN

23.9.2015

planläggare
Arkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen
tfn (09) 4355 320
fornamn.efternamn@arkturtiainen.fi

Raseborgs stad:
stadsplaneringsarkitekt
Simon Store
tfn (019) 289 3843
simon.store@raseborg.fi

anhängiggörande	<u>behandling</u>	<u>offentligen framlagd</u>
PDB	20.05.2015	
planläggningsnämnden (utkast)	20.05.2015	
planläggningsnämnden (förslag)	20.05.2015	03.08.-04.09.2015
planläggningsnämnden	23.09.2015	
stadsstyrelsen		
stadsfullmäktige (godkännande)		
laga kraft		

1 GRUNDUPPGIFTER

1.1 PLANOMRÅDETS PLACERING

Föremål för detaljplaneändringen är en tomt i centrum av Ekenäs i Raseborg. Planområdet omfattar tomt nr 10 i kvarter 57, stadsdel 5. I norr gränsar planområdet till Stationsvägen och i öster till Ystadsgatan.



Planområdets placering på guidekartan.

1.2 PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggandet av ett 3-4 våningar högt bostadshus på tomten i hörnet av Stationsvägen och Ystadsgatan.

BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.1	PLANOMRÅDETS PLACERING	2
1.2	PLANENS SYFTE	2
2.1	PLANLÄGGNINGENS SKEDEN	4
2.2	DETALJPLANEÄNDRINGEN	4
3.1	UTREDNING AV FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANOMRÅDET	5
3.1.1	<i>Allmän beskrivning av området</i>	5
3.1.2	<i>Naturmiljö</i>	5
3.1.3	<i>Byggd miljö</i>	5
3.1.4	<i>Markägare</i>	6
3.2	PLANERINGSSITUATION	6
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar gällande planområdet</i>	6
4.1	BEHOVET AV DETALJPLANERING	8
4.2	PLANERINGSSTART OCH BESLUT	8
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	8
4.3.1	<i>Intressenter</i>	8
4.3.2	<i>Anhängiggörande</i>	9
4.3.3	<i>Deltagande och växelverkan</i>	9
4.3.4	<i>Myndighetssamarbete</i>	9
4.4	DETALJPLANENS MÅL	10
4.4.1	<i>Målsättningarna i utgångsmaterialet</i>	10
4.4.2	<i>Mål som uppstått under processens gång</i>	10
4.5	ALTERNATIVA DETALJPLANELÖSNINGAR	10
5.1	PLANENS STRUKTUR	14
5.2	uppnåendet AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET	15
5.3	områdesreserveringar	15
5.4	PLANENS KONSEKVENSER	15
5.4.1	<i>Konsekvenser för den byggda miljön</i>	15
5.4.2	<i>Konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet</i>	15
5.5	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	15
6.1	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET	16
6.2	GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING	16
6.3	UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET	16

FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

Utgångsuppgifter:

A1. Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet

Detaljplan:

B1. Plankarta

B2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

B3. Referensplan

FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA UTREDNINGAR GÄLLANDE PLANOMRÅDET

Planer som är i kraft på området:

- Nylands landskapsplan
- Etapplandskapsplan 2
- Ekenäs omnejdsplan
- områdets ikraftvarande detaljplan 545-62 (30.8.1991)
- Raseborgs stads byggnadsordning
- Plan för deltagande och bedömning 20.5.2015

2 SAMMANDRAG

2.1 PLANLÄGGNINGENS SKEDEN

Arbetet med detaljplaneändringen inleds på initiativ av Andelsbanken Raseborg

- planens anhängiggörande, plan för deltagande och bedömning, detaljplaneutkast
- förslag
- godkännande

2.2 DETALJPLANEÄNDRINGEN

Planändringens målsättning är att möjliggöra byggandet av ett kompakt flervåningsbostadshus på planområdet. Under ändringsarbetets gång har man undersökt olika alternativ för hur man kan placera ett bostadshus inklusive parkeringsplatser på tomten. Den gällande detaljplanen för tomten är svår att förverkliga, i synnerhet för parkeringslösningens del, varför tomten tillsvidare har förblivit obebyggd. I samband med planändringsarbetet har det gjorts upp tre jämförbara förslag till hur man kan förverkliga ett bostadshus och en parkeringslösning. Utgående från det förslag som utsågs till det bästa, har det gjorts en referensplan (BILAGA B3).

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 UTREDNING AV FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANOMRÅDET

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget i centrum av Ekenäs. Det omfattar tomt nr 10 i kvarter 57, stadsdel 5. I norr gränsar planområdet till Stationsvägen och i öster till Ystadsgatan. Planändringsområdets yta är ca 925 m².

3.1.2 Naturmiljö

Området är i sin helhet bebyggt och omfattar ingen naturmiljö.

3.1.3 Byggd miljö

På detaljplanens ändringsområde finns för nuvarande en kiosk och ett parkeringsområde. På ändringsområdet finns inga bestående byggnader.

I samma kvarter, inom detaljplanens influensområde, finns flera byggnader av varierande ålder, varav de flesta är byggda i början av 1900-talet. Alla byggnader från sekelskiftet är skyddade med beteckningen sr1 enligt den gällande detaljplanen. Detaljplanens ändringsområdes västra gräns ligger fast i en byggnad från 1971.



Vy över kioskbyggnaden på tomten och den byggnad från 1971 som står fast i planområdets kant.

3.1.4 Markägare

Tomten ägs av Andelsbanken Raseborg.

3.2 PLANERINGSSITUATION

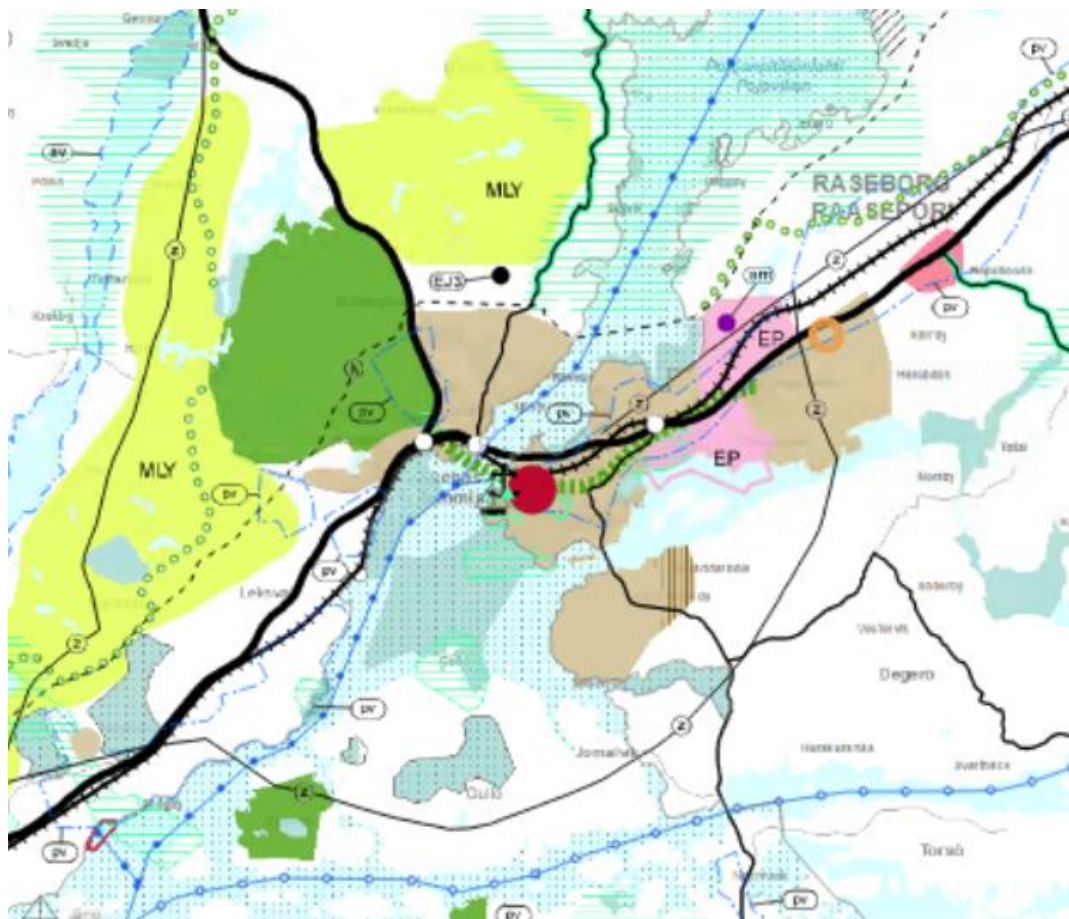
3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

Nylands landskapsplan

En landskapsplan som täcker hela Nyland godkändes och fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. Planområdet är i landskapsplanen för Nyland anvisat som område för tätortsfunktioner och Ekenäs centrum är dessutom anvisat som område för centrumfunktioner.

Etapplandskapsplan 2

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 den 30.10.2014. I den har beteckningen som anvisar Ekenäs centrum som område för centrumfunktioner ersatts med en beteckning som står för centrumfunktioner och regioncentrum.



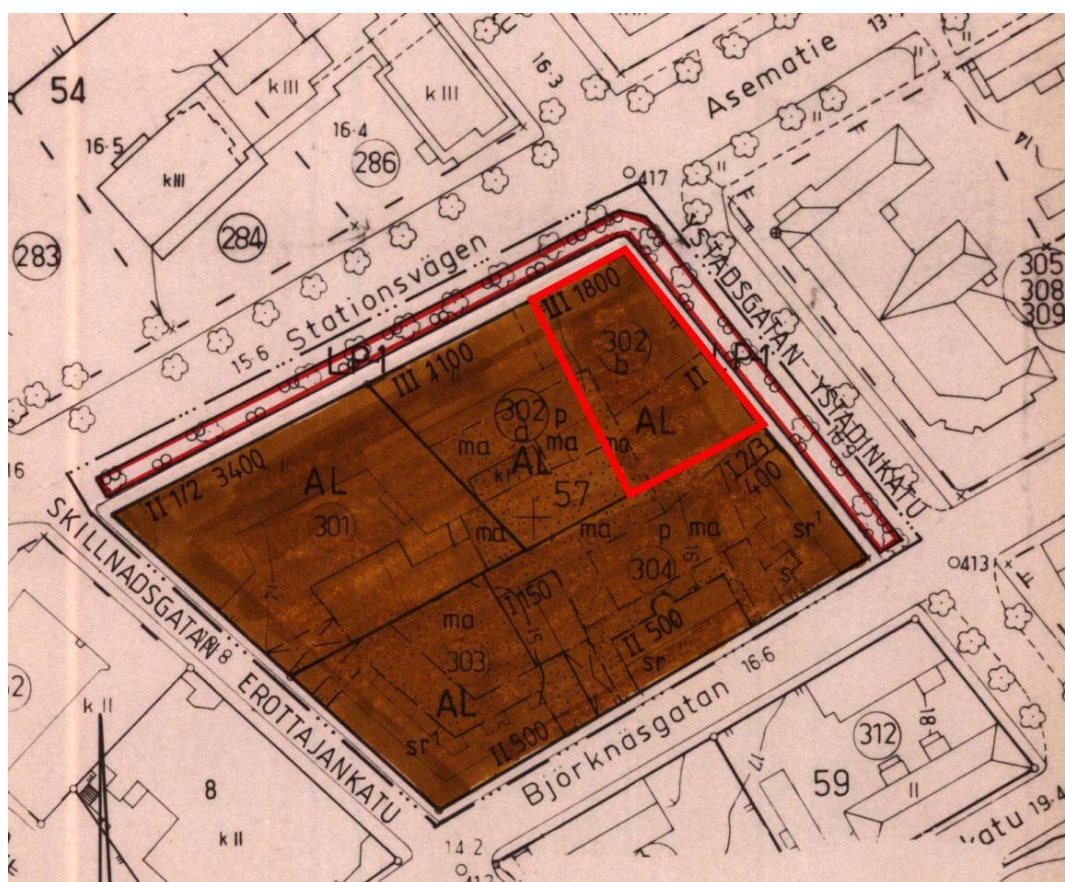
Utdrag ur den inofficiella kombinationen av landskapsplanerna

Generalplan

- På området gäller den delgeneralplan utan rättsverkan som godkändes 1980 "Ekenäs omnejdsplan".

Ikraftvarande detaljplaner

På planområdet gäller detaljplan 545-62 som godkändes 30.8.1991. I den gällande detaljplanen har detaljplanens ändringsområde beteckningen AL, kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader. Det tillåtna antalet våningar på ändringsområdet varierar mellan 2 och 3, och våningsytan är sammanlagt 1 800 k-m². Tomtens södra del omfattar delar av området för underjordisk parkering med beteckningen ma. Invid Stationsvägen och Ystadsgatan är planerat ett parkeringsområde med beteckningen LP-1, där man får placera en del av parkeringsplatserna för kvarter 57.



Utdrag ur gällande detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Målet med planändringen är att möjliggöra byggandet av ett bostadshus med flera våningar än vad den gällande planen tillåter på tomten. Det är inte möjligt att utnyttja den byggrätt som definieras i den gällande detaljplanen, som endast tillåter 2-3 våningar. Målsättningen är att det nya bostadshuset skulle ha 3-4 våningar. På detaljplaneområdet möjliggörs byggandet av affärsutrymmen i bostadshusets första våning.

Detaljplaneområdet är centralt beläget i Ekenäs centrum och är för nuvarande i ineffektiv användning. Det är i praktiken omöjligt att använda tomten på det sätt som anvisas i den gällande detaljplanen, eftersom det skulle vara synnerligen tekniskt krävande att förverkliga en underjordisk parkeringshall som delvis ligger under de redan bebyggda granntomterna. Vid en granskning av de olika alternativen framkommer det också att det inte går att bygga tillräckligt med parkeringsplatser ovan jord inom ramen för våningshöjderna i den gällande detaljplanen.

En ändring av detaljplanen innebär att byggrätten på planområdet minskar och stadsbildens kvalitet förbättras.

4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT

Arbetet med detaljplaneändringen inleds på initiativ av Andelsbanken Raseborg. En plan för deltagande och bedömning (PDB) har uppgjorts och finns till påseende under hela planlägningsprocessen.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Intressenter

Som intressenter betraktas enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § de invånare, samfund, företagare och övriga berörda på planområdet vars boende, arbete eller andra förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Som intressenter betraktas åtminstone:

- Markägare och arrendatorer på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Invånare, företag och föreningar på området och i dess omedelbara näromgivning
- Ur trivselns och centrumutvecklingens synvinkel alla invånare i stadsdelen Ekenäs
- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk

- De av Raseborgs stads tjänstemän och organ vars verksamhetsområde kan beröras av planändringen

4.3.2 Anhängiggörande

Planläggningsnämnden kungör planens anhängiggörande och planen för deltagande och bedömning, samt möjligheterna att påverka.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Information om Raseborgs stads planläggningsärenden finns på stadens hemsida www.raseborg.fi.

Kungörelser om Raseborgs stads planläggning publiceras på staden hemsida www.raseborg.fi och på stadens officiella anslagstavla. Då planen anhängiggörs, meddelas detta dessutom i de lokala tidningarna:

- Etelä-Uusimaa (på finska)
- Västra Nyland (på svenska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägarintressenter som staden har kännedom om och läggs fram till påseende på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planeringstiden. Beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen läggs fram till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i servicepunkten på Ystadsgatan 3, Ekenäs samt på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, Karis. Intressenter och kommuninvånare har möjlighet att skriftligt eller muntligt ge utlåtanden om planen.

Förslaget till detaljplaneändring framläggs till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Servicepunkten på Ystadsgatan 3, Ekenäs samt på stadsplaneringsavdelningen på Elin Kurcksgatan 11, Karis. Under den tid förslaget är framlagt har intressenter och kommuninvånare möjlighet att göra en skriftlig anmärkning gällande förslaget. I förslagsskedet ordnas vid behov ett informationsmöte för allmänheten.

Under arbetets gång ordnas vid behov också särskilda samråd med invånare, markägare och övriga intressenter.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planförslaget inbegärs av berörda myndigheter och samfund. Vid behov ordnas samråd med myndigheterna.

4.4 DETALJPLANENS MÅL

4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

Kommunens målsättningar

Kommunens målsättning är en förtätad samhällsstruktur enligt målen i etappplansplan 2. Detaljplanens ändringsområde ligger mitt i Ekenäs centrum och en ändring av detaljplanen siktar till att utnyttja den existerande stadsstrukturen. Om den tomt som detaljplaneändringen gäller bebyggs, stöder det skapandet av en enhetlig stadsbild. På grund av det centrala läget eftersträvar man byggnader av hög kvalitet.

Mål som härletts ur planeringssituationen

Ändringen av detaljplanen är i enlighet med den fastställda landskapsplanen för Nyland och Nylands etappplansplan 2.

Mål som härletts ur områdets förhållanden och egenskaper

I kvarter 57 utnyttjas för nuvarande tomt nr 10 inte till fullo. Målet är att komplettera kvartershelheten och förenhetliga stadsbilden på Stationsvägen och Ystadsgatan.

4.4.2 Mål som uppstått under processens gång

Detaljplanens kvalitetsmål

Målet för detaljplaneändringen är en liten och kompakt byggnad som passar in i stadsbilden. Detaljplanens ändringsområde ligger i ett kulturhistoriskt värdefullt kvarter, varför nybyggnaden ska ha hög kvalitet och passa bra in i stadsbilden. Till sitt utseende ska byggnaden vara stadsaktig. Med tanke på en enhetlig stadsbild, ska i synnerhet byggnadens fjärde våning förverkligas med eftertanke. Den översta våningen ska vara indragen och fasadmaterialet ska avvika från de andra våningarnas material.

Tomten ligger vid centrala gator, varför affärsutrymmen förslås byggas i bostadshusets första våning.

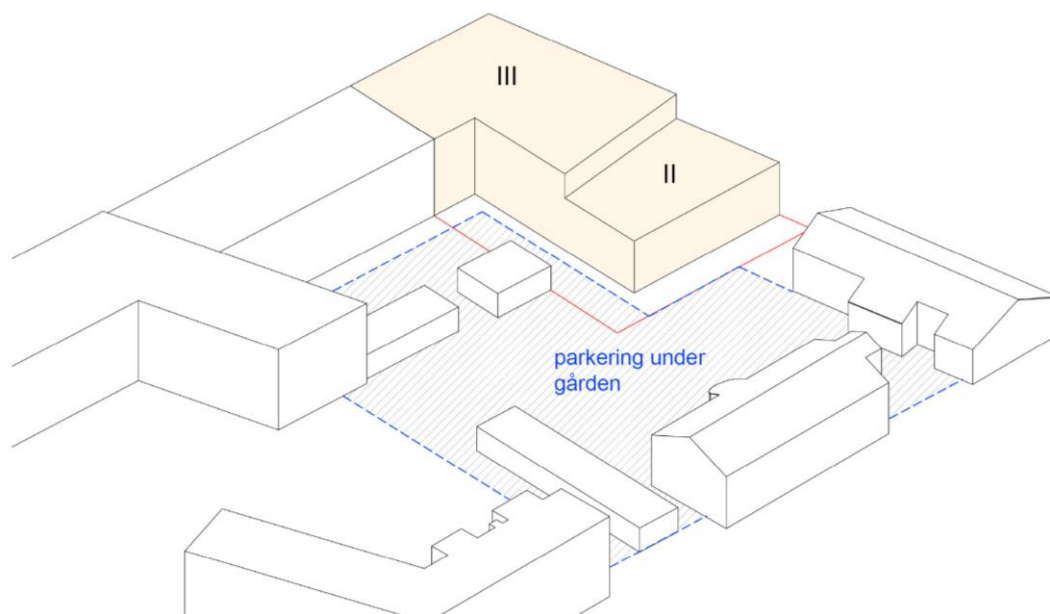
4.5 ALTERNATIVA DETALJPLANLÖSNINGAR

I ändringsarbetets inledningsskede har man undersökt olika alternativ för hur man kan bygga ett flervåningsbostadshus på planområdet. I samband med planläggningen har man jämfört tre olika alternativ. De centrala skillnaderna mellan alternativen hänför sig till parkeringsarrangemangen.

Den detaljplan som gäller för tomten är i synnerhet gällande parkeringslösningarna svår att förverkliga, varför tomten tillsvidare har förblivit obebyggd. I praktiken är det omöjligt att med tillåtet våningsantal förverkliga den våningsyta som anvisas i den gällande detaljplanen, eftersom den underjordiska parkeringshall som skulle sträcka sig under flera av tomterna inte har förverkligats enligt planen. Av den anledningen är den gällande detaljplanen i praktiken omöjlig att förverkliga för tomt nr 10.

I alternativen A-C presenteras olika förslag till hur bostadshusets massa ska dimensioneras och hur parkeringen kan lösas. I alternativen A och B har man strävat till att förverkliga den byggrätt på 1 800 k-m² som tillåts i den gällande detaljplanen. På grund av att tomtytan är så liten, förutsätter ett förverkligande av byggrätten i båda fallen en underjordisk parkeringslösning och ett större våningsantal än vad som tillåts enligt den gällande detaljplanen. I alternativ C har byggrätten definierats till 1 550 k-m², vilket medger att parkeringen kan placeras på marknivå.

Alternativ enligt gällande detaljplan

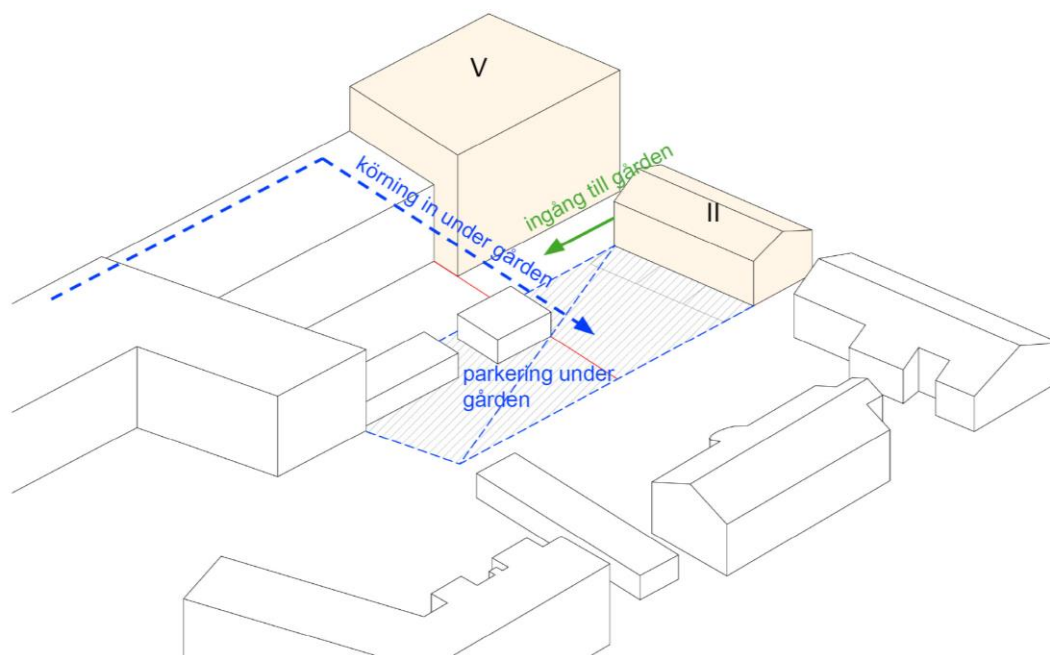


Alternativ enligt gällande detaljplan: byggrätt sammanlagt 1 800 k-m².

I den gällande detaljplanen har tomten anvisats en byggrätt på sammanlagt 1 800 k-m². Byggrättens högsta tillåtna våningsantal på tomten är delvis 2 och delvis 3 våningar. Tomtens parkeringsplatser ska helt eller delvis placeras i kvarterets gemensamma underjordiska parkeringsutrymmen.

Tillsvidare har ingen underjordisk parkeringshall byggts under de övriga tomterna i kvarteret. Det är en krävande uppgift att i efterhand bygga underjordiska parkeringsplatser under redan bebyggda tomter. För att förverkliga en byggrätt på 1 800 k-m² krävs en bred byggnads massa och på tomten blir ingen plats för ovanjordsparkering eller för lek och utevistelse. Den gällande planen är av dessa orsaker mycket svår att förverkliga på ett kvalitativt sätt.

Alternativ A

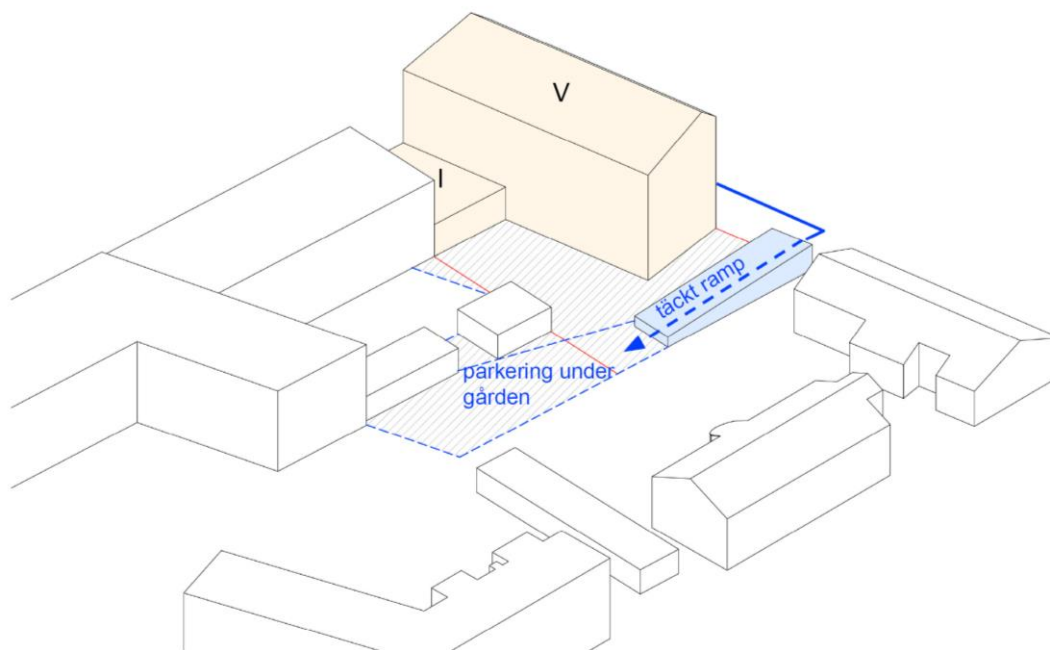


Alternativ A: byggrätt sammanlagt 1 800 k-m².

I alternativ A har man strävat till att placera den våningsyta som är definierad i den gällande detaljplanen, totalt 1 800 k-m², på tomten. Våningsytan fördelar sig mellan ett 5-våningshus vars ena sida gränsar till den invidliggande tomten och ett radhus i 2 våningar som gränsar till Ystadsgatan. Parkeringen är ordnad i en underjordisk parkeringshall, som delvis ligger under granntomtens gårdsplan. Körningen till parkeringshallen skulle ske via en ramp från Stationsvägen under den högre byggnadsmassan.

I det här alternativet har man lyckats utnyttja den våningsyta som den gällande detaljplanen berättigar till. Det är emellertid en krävande uppgift att bygga en underjordisk parkeringshall under en tomt som redan är bebyggd.

Alternativ B

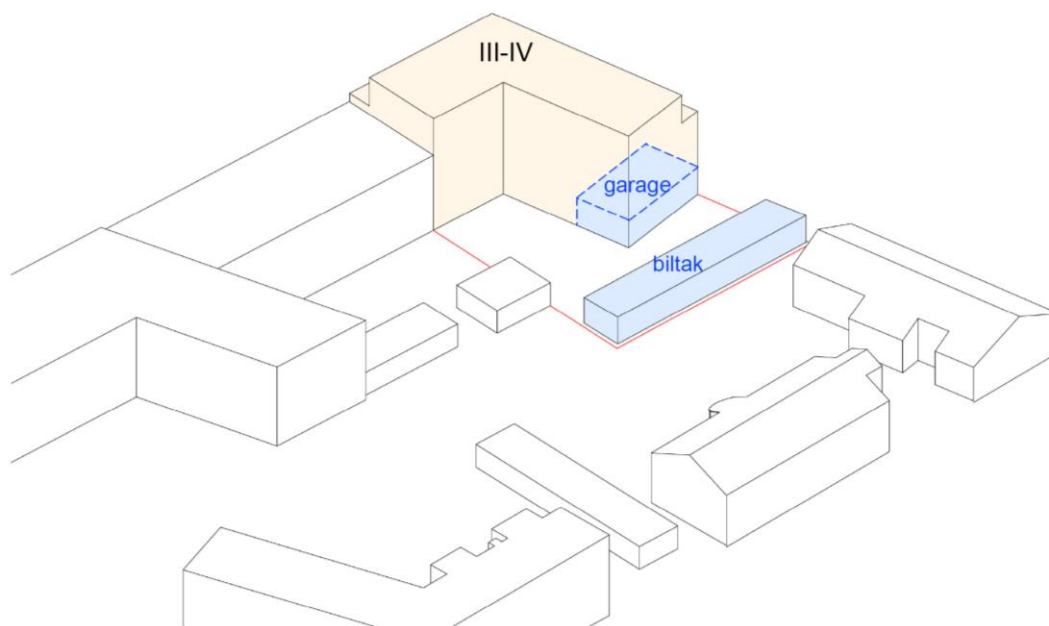


Alternativ B: byggrätt sammanlagt 1 800 k-m².

Också i alternativ B har man strävat till att på tomten placera den våningsyta på 1 800 k-m² som tillåts i den gällande detaljplanen. Våningsytan är placerad i ett 5 våningar högt våningshus längs med Ystadsgatan med en flygel i en våning. Parkeringen skulle ske i en underjordisk parkeringshall, som delvis ligger under granntomtens gårdsplan. Körning till parkeringen skulle ske från Ystadsgatan via en täckt ramp.

I det här alternativet har man lyckats utnyttja den våningsyta som den gällande detaljplanen berättigar till. Det är emellertid en krävande uppgift att bygga en underjordisk parkeringshall under en tomt som redan är bebyggd.

Alternativ C



Alternativ C: byggrätt sammanlagt 1 550 k-m².

I alternativ C har man frångått den totala byggrätten i den gällande detaljplanen. Byggnaden i hörnet av Stationsvägen och Ystadsgatan har endast en trappa. På gatsidan är våningarnas antal 3 och på gårdssidan 4. Byggnaden ligger fast i granntomtens gräns. Parkeringen sker ovan jord. Bilplatserna är placerade under ett fristående biltak eller i fristående garage och i ett garage i bostadshusets första våning.

I alternativ C är det av de tre alternativen där parkeringslösningen är lättast att förverkliga. Våningsantalet är i linje med kvarterets övriga byggnader på Stationsvägens sida.

För alternativ C har gjorts en referensplan som presenteras i beskrivningens bilaga B3.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 PLANENS STRUKTUR

Som grund för detaljplaneändringen valdes alternativ C. I hörnet av Stationsvägen och Ystadsgatan uppförs en byggnad med en trappuppgång. På gatsidan har byggnaden tre våningar och på gårdssidan fyra. Bilplatserna placeras under ett separat biltak eller i ett separat garage. Planområdet har en sammanlagd byggnadsrätt på 1 550 k-m², varav 1 450 k-m² är våningsyta och 100 k-m² affärsutrymmen.

Den nya byggnaden placeras fast i granntomten och gatan. På gårdssidan reserveras ett område för lek och utvistelse och det blir körförbindelse från gatan till innergården.

5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

I och med ändringen av detaljplanen kompletteras stadsbilden i Ekenäs centrum med en byggnad som passar bra in i sin omgivning. Byggnaden är stadsaktig med affärsutrymmen i första våningen. Indragningen av 4-våningshuset översta våning och fasadmaterialet bidrar ytterligare till att byggnaden passar bra in i omgivningen.

5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

Kvartersområde för flervåningshus (AK). Detaljplanens ändringsområde betecknas i sin helhet som kvartersområde för flervåningshus.

5.4 PLANENS KONSEKVENSER

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att bygga ett nytt bostadshus med affärsutrymme på gatuplan, vilket väsentligt bidrar till att komplettera och förtäta stadsbilden. Den nya byggnaden smälter in i fasadlinjen.

5.4.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet

Byggandet har inga betydande konsekvenser för naturen.

5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Byggnaderna ska passa in i miljön och till storlek, form och material bilda en enhetlig helhet tillsammans med existerande byggnader.

Fasaderna i våningarna I-III ska vara rappade, inga synliga elementfogar är tillåtna. De rappade fasaderna ska ha ljusa färger.

IV våningen ska vara indragen på gatusidan. IV-våningens fasadmaterial ska avvika från I-III våningarnas fasadmaterial. IV våningens fasadmaterial ska, utom på de fasader vilka vätter mot gårdssidan, bestå av grön, oxiderad kopparplåt.

I fasaden mot gatan ska balkongerna vara indragna. Taken över ingångarna och andra jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggnadsytan på tomten.

Parkeringsplatserna ska åtskiljas från utvistelse- och lekplatserna med låga staket eller planteringar. På den del av området som inte bebyggs, och som inte används som lekplats eller trafikområde, ska planteras träd och buskar.

På AK-kvartersområde får man, utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan, i varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överskrider 15 m². Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten.

Minimiantalet bilplatser är 0,8 bp/bostad och 1 bp/50 v-m² affärs- och kontorsutrymmen.

6 FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET

Detaljplanen omfattar en referensplan.

(Bilaga B3: Detaljplanens referensplan)

6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING

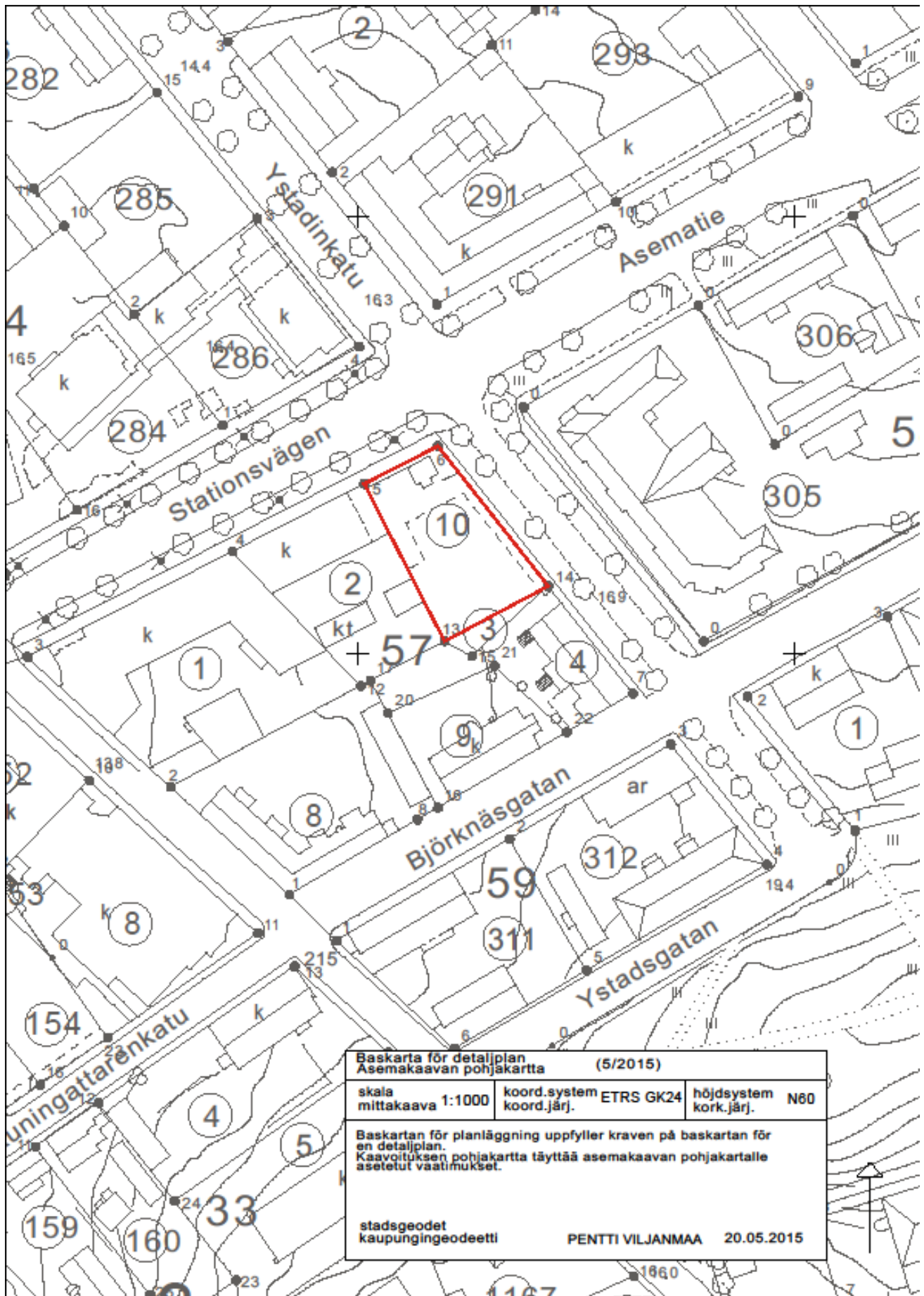
Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då den vunnit laga kraft och bygglov har erhållits för projektet.

6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET

Planläggnings- och byggnadstillsynsmyndigheterna övervakar genomförandet och instruerar byggarna.

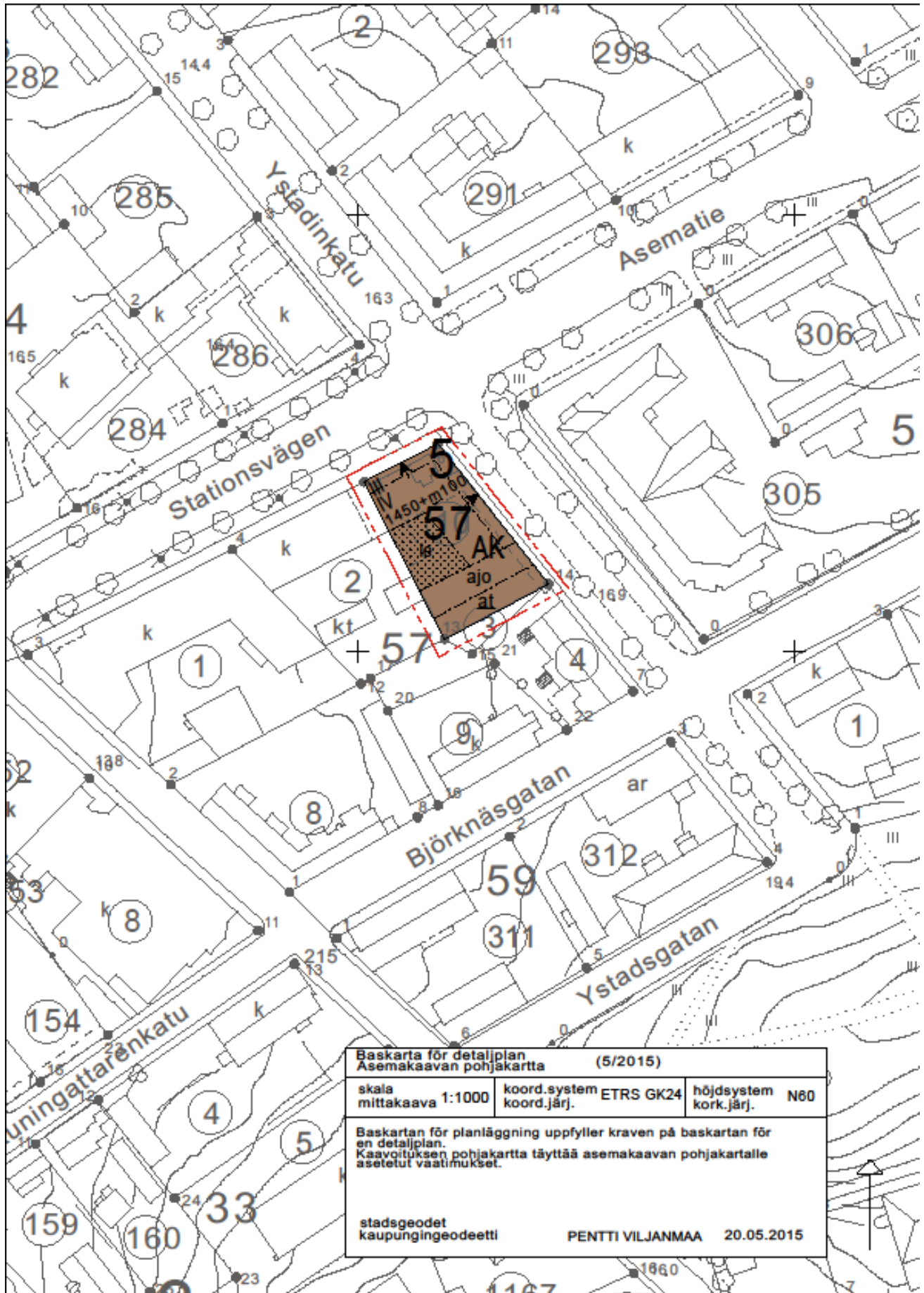
BILAGA A1

Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet



BILAGA B1

Plankarta



BILAGA B2

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

RASEBORGS STAD
YSTADSGATAN 17

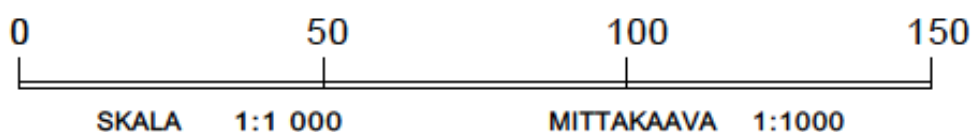
RAASEPORIN KAUPUNKI
YSTADINKATU 17

Ändring av detaljplanen

Asemakaavan muutos

Detaljplaneändringen gäller tomt nr 10 i kvarter 57.

Asemakaavan muutos koskee korttelissa 57 sijaitsevaa tonttia nro. 10.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

5

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

57

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Nummerseriens första tal uppger bostadsvåningsytas storlek i kvadratmeter och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta som bör reserveras för affärsutrymme.

1450+m100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen osa ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen osa myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Understreckad bokstav anger de kvadratmeter våningsyta som ovillkorligen ska reserveras för affärsutrymme.

m

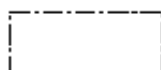
Alleviivattu kirjain osoittaa ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

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

III

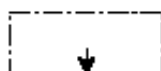
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som fasadens huvudlinje ska byggas fast i.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen julkisivun päälinja on rakennettava kiinni.

Körförbindelse.

ajo

Ajoyhteys.

Garage eller biltak. Underströckad bokstavskombination anger det delområde som ovillkorligen ska reserveras som område för garage eller biltak.

at

Autotalli tai autokatos. Alleviivattu kirjainyhdistelmä osoittaa ehdottomasti autotallin tai autokatoksen alueeksi varattavan osa-alueen.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna ska passa in i miljön och till storlek, form och material bilda en enhetlig helhet tillsammans med existerande byggnader.

Fasaderna i våningarna I-III ska vara rappade, inga synliga elementfogar är tillåtna. De rappade fasaderna ska ha ljusa färger.

IV-våningen ska vara indragen på gatusidan. IV-våningens fasadmateriäl ska avvika från I-III våningarnas fasadmateriäl. IV-våningens fasadmateriäl ska, utom på de fasader, vilka vätter mot gårdssidan bestå av grön, oxiderad kopparplåt.

I fasaden mot gatan ska balkongerna vara indragna.

Taken över ingångarna och andra jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggnadsytan på tomten.

Parkeringsplatserna ska åtskiljas från utvistelse- och lekplatserna med låga staket eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde skall planteras träd och buskar.

AK-kvartersområde:

På AK-kvartersområde får man, utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan, i varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överskrider 15 m².

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten.

Minimiantal bilplatser:

- 0,8 bp / bostad
- 1 bp / 50 v-m² affärs- och kontorsutrymmen

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee sopeutua miljöeseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

I-III kerrosten julkisivujen tulee olla rapattuja, näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Rapatuissa julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista. IV kerroksen julkisivumateriaalin lukuun ottamatta sisäpihalle suuntautuvia julkisivuja tulee olla vihreä, oksidoitu kuparilevy.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä.

Sisäntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauskein tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

AK-korttelialue:

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m².

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

Tontin aitaaminen ei ole sallittua.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto
- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa


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

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:
Viran puolesta:

stadssekreterare
kaupunginsihteeri

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	45-15	23.9.2015		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		3.8.-4.9.2015		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	20-15	20.5.2015		
 RASEBORG RAASEPORI	YSTADSGATAN 17 FÖRSLAG YSTADINKATU 17 EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
ARKKITEHTITOIMISTO LUKKA TURJAINEN OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	23.9.2015		
Beredare/Valmistaja	Arkivnummer/ Arkistonumero	Diarienummer/ Diarienumero	Planbeteckning/ Kaavalunnus	Ritningsnummer/ Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		570/2015	7733	45-15

BILAGA B3

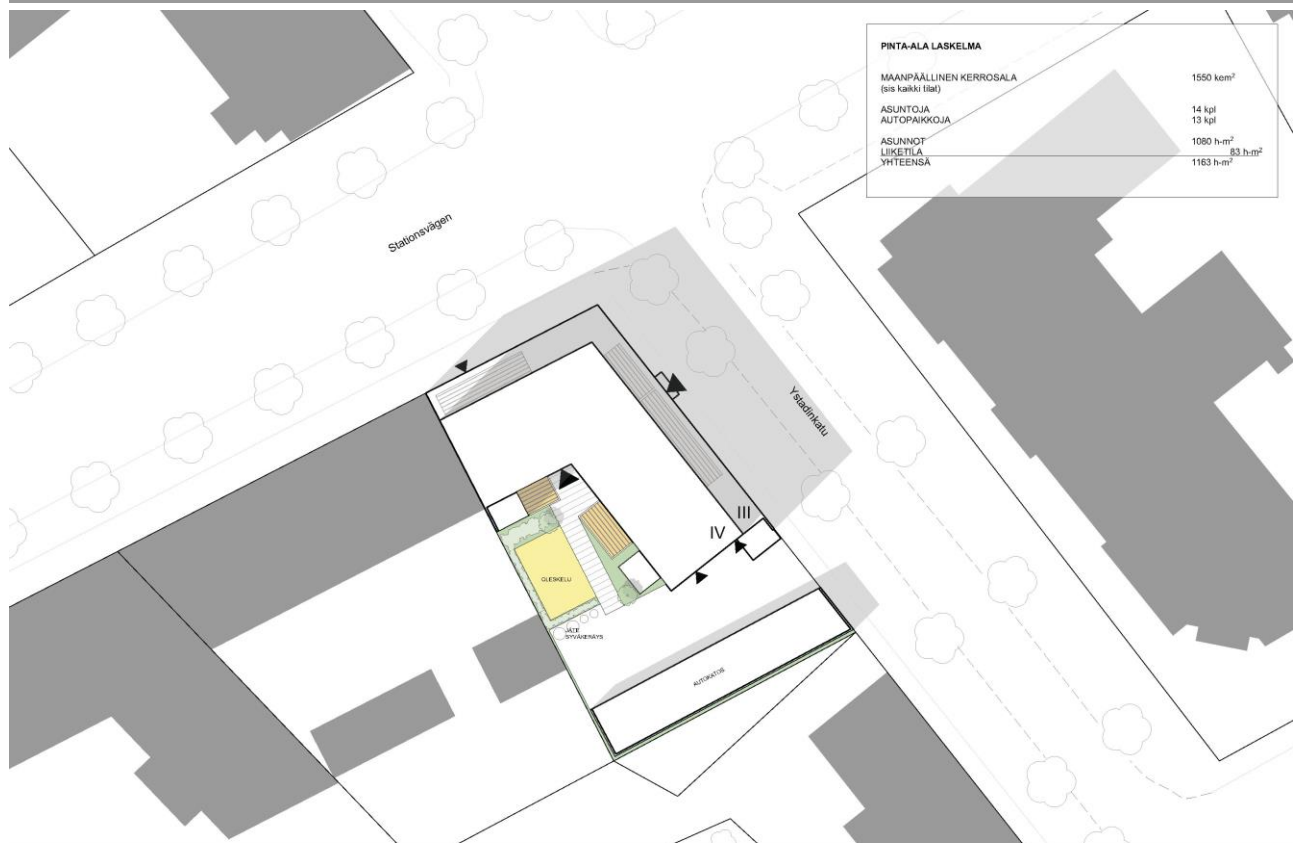
Referensplan



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURKAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

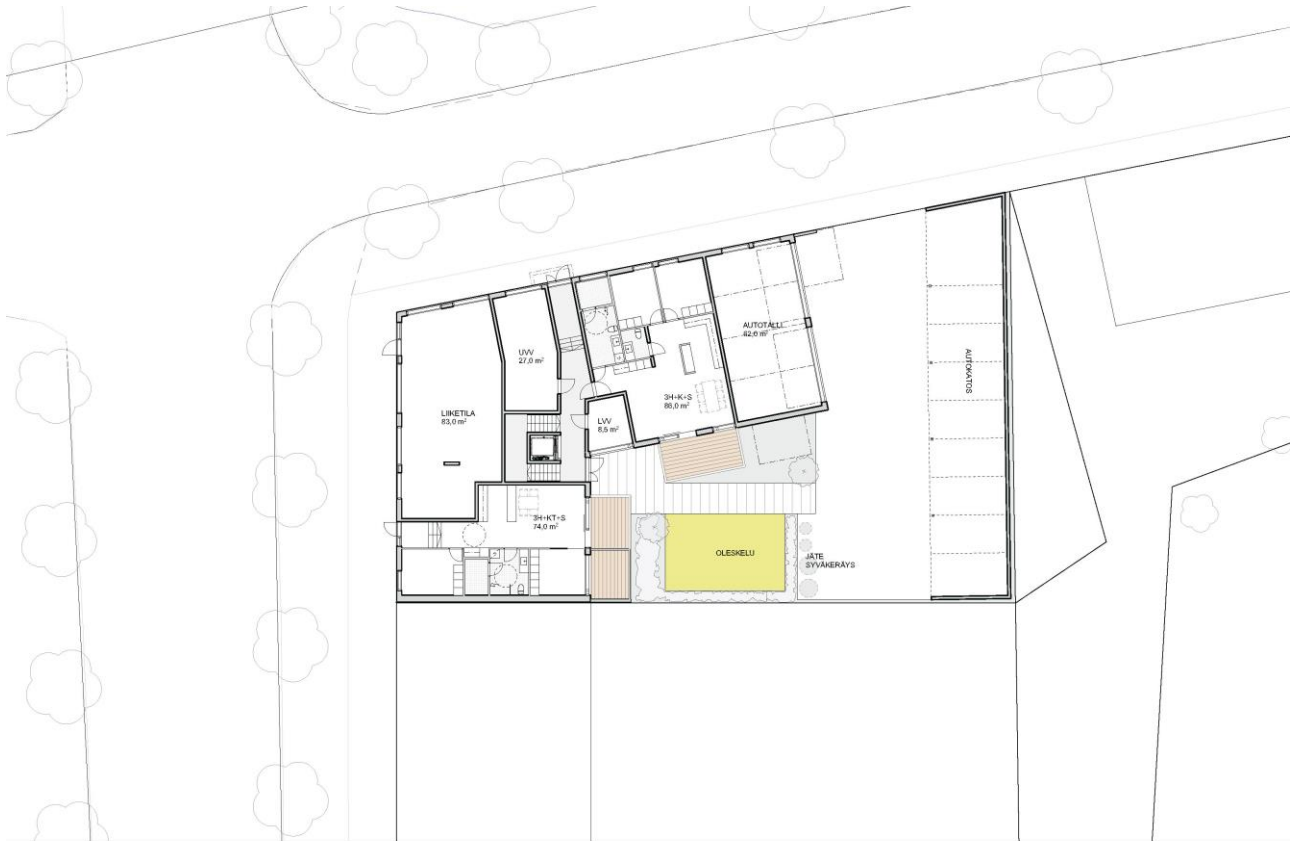
Havainnekuva
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURKAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

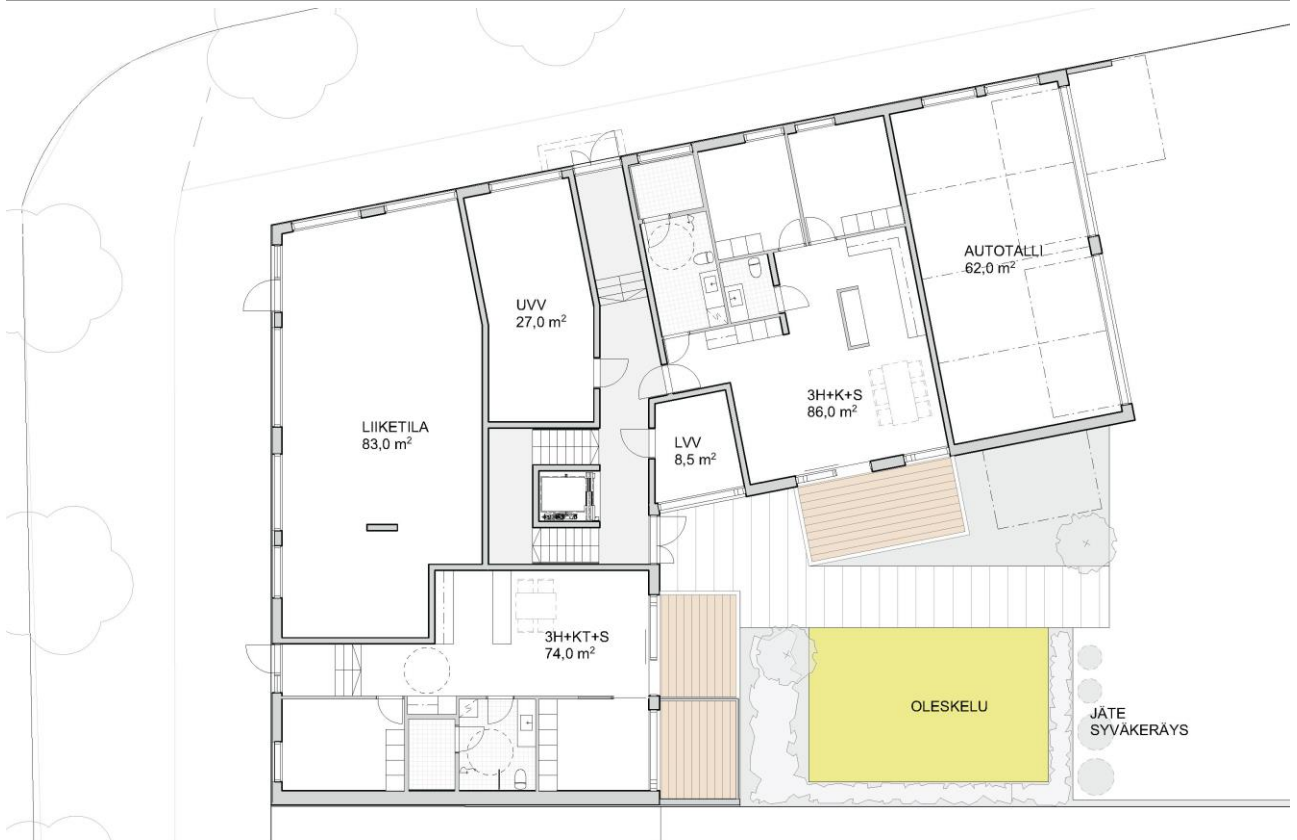
Asemapiirros 1:300
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

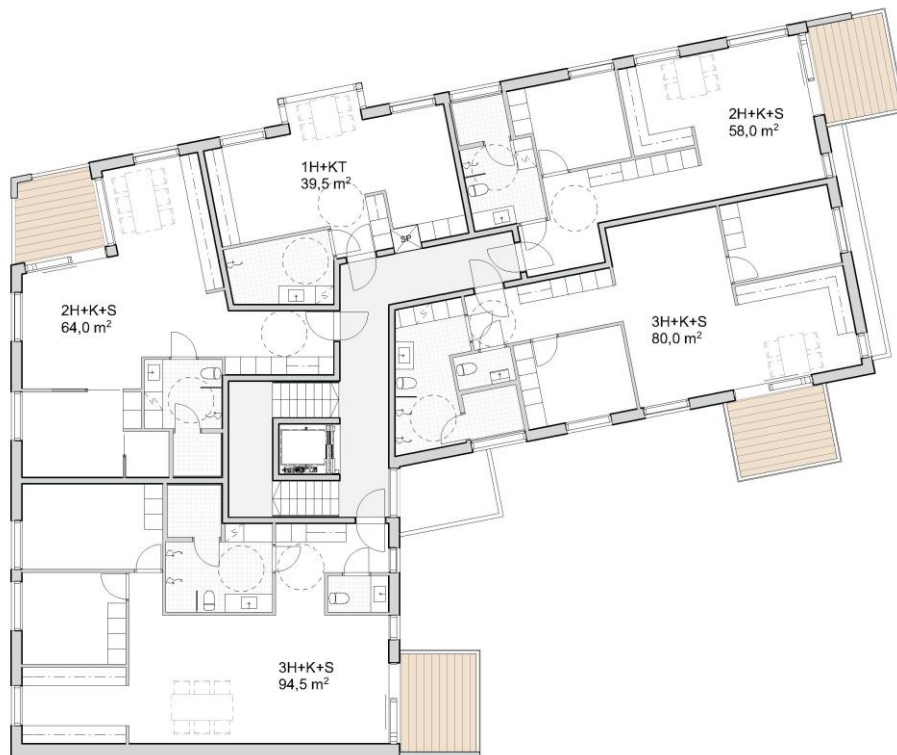
Pihataso 1:200
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

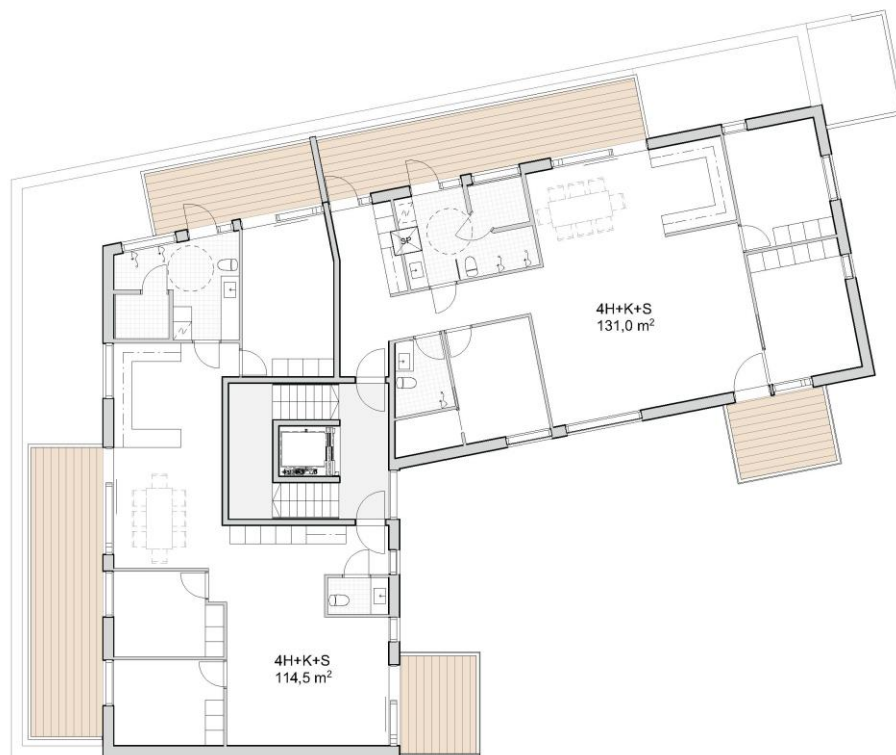
1. Kerros 1:100
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

2-3. Kerros 1:100
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

4. Kerros 1:100
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTTAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Julkisivu Koilliseen 1:200
9.12.2014



470 Tammissaari K57 T10

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTTAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Julkisivu Luoteeseen 1:200
9.12.2014

