



Asemakaavan muutoksen selostus

(koskee kavarttaa piir.nro 4-18)

Kunta
Kaavan nimi

Raasepori

Ormnäsintie 10 **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella sallitaan ajo puistoalueen kautta tontille nro 710-10-306-10, katuosoitteena Ormnäsintie 10.

Kaavan laatija	Kaupunkisuunnitteluosasto / Konsulttityönä Arkkit.tsto A-konsultit Oy
Kaava numero	7741
Vireilletulo	Kuulutus 9.6.2016
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 25.5.2016 § 55 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § 81 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 21.2.2018 § 20 Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 81

1. Perustiedot

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa Ormnäsissa ja on osa puistoa Cederblominkadun, Fleminginkadun, Pursitien ja Ormnäsintien ympäröimän korttelin keskellä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä ”Ormnäsintie 10”

Kaksi asemakaavaa on voimassa kaavamuuotosalueella:

- asemakaavamuutos, joka koskee kortteleita nro 306 ja nro 303 sekä puistoaluetta kaupunginosassa nro 10,
 - asemakaava kortteille nro 300-3013 sekä nro 306 kaupunginosassa nro 10 (46-11).
- Ks.kohta 3.2.1

Tontille nro 710-10-306-10 ajo on nykyisellään osoitettu tapahtuvaksi etelästä käsin katualueiden kautta. Järjestely ei asemakaavan mukaisen rakentamisen toteutuessa ole optimaalinen tontin maankäytön kannalta, vaan ajo pohjoisesta olisi luontevampi ja perustellumpi.

Voimassa oleva asemakaava ei sisällä tätä sallivaa määräystä, joten kaavamuutos tähtää tontille nro 10 ajon sallimiseen pohjoisesta, Cederblominkatua ja korttelin keskipuistoa yhdistävän nykyisen asemakaavan osoittaman puistokaistaleen kautta.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.	Perustiedot.....	2
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen.....	4
3.	Suunnittelun lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonolosuhteet.....	5
3.1.3	Kunnallistekniikka.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
4.1	Asemakaava muutoksen tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
5.	Asemakaavan kuvaus.....	7
5.1	Kaavan mittatiedot	7
5.1.1	Kaavan mitoitukset.....	7
5.1.4	Muut alueet	7
5.2	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset	7
5.3	Kaavan vaikutukset.....	8
6.	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
7.	Yhteystiedot.....	8

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta ja -määräykset.
2. Tilastolomake.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty tontin 710-10-306-10 maanomistajan aloitteesta. Aloite on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.1.2016 § 9.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 25.5.2016 § 55.

Kaavaehdotusta käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 20.6.2016 § 81, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 8.8.-22.8.2016 väliseksi ajaksi.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella sallitaan ajo puistoalueen kautta korttelin nro 306 tontille nro10. Muutos on vähäinen eikä muuta mainittavasti nykyistä käytäntöä alueella.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Tontin nro 10 maanomistaja vastaa asemakaavamuutoksen toteuttamisesta kaupungin ja maanomistajien välisen solmittavan kaavoitussopimuksen ehtojen mukaisesti.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen lähiympäristö on rakennettua asuinalueita.

Kadunvarsilla sijaitsevat omakotitontit kiertävät n.0,5 ha kokoista keskellä olevaa puistoaluetta, johon yleinen kulku tapahtuu kahdesta suunnasta; lounaasta Cederblominkadulta käsin, ja pohjoisesta, Fleminginkadulta käsin kapeahkojen puistokaistaleiden kautta.

Fleminginkadun puistokaistaleen kohdalla on aiemmin vahvistettu samankaltainen asemakaavan muutos kuin mihin tämä kyseinen asemakaavamuutos tähtää.

Kaavan sallima toinen asuinrakennus (150 k-m²) on vielä toteuttamatta tontin 10 pohjoisosaan.



Kuva 2. Näkymä alueen liittymäkohdasta Cederblomintiehen.

3.1.2 Luonnonolosuhteet

Maanpinta on nurmea ja alueen halki kulkee soratie, joka yhdistää Cederblominkadun korttelin keskellä olevaan puistoon. Sisäänajokohdalla on kastanjapuu, joka säilytetään.

3.1.3 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka alueella on toteutettu.

3.1.4 Maanomistus

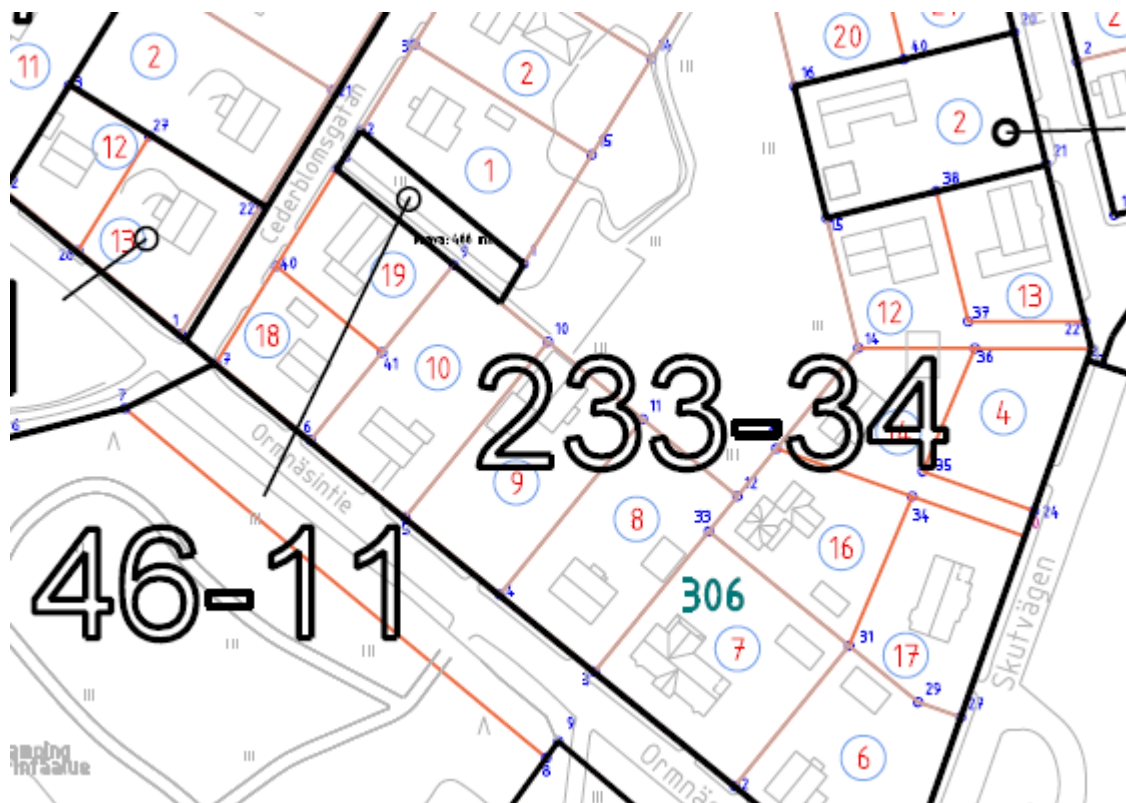
Suunnittelualue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Asemakaava

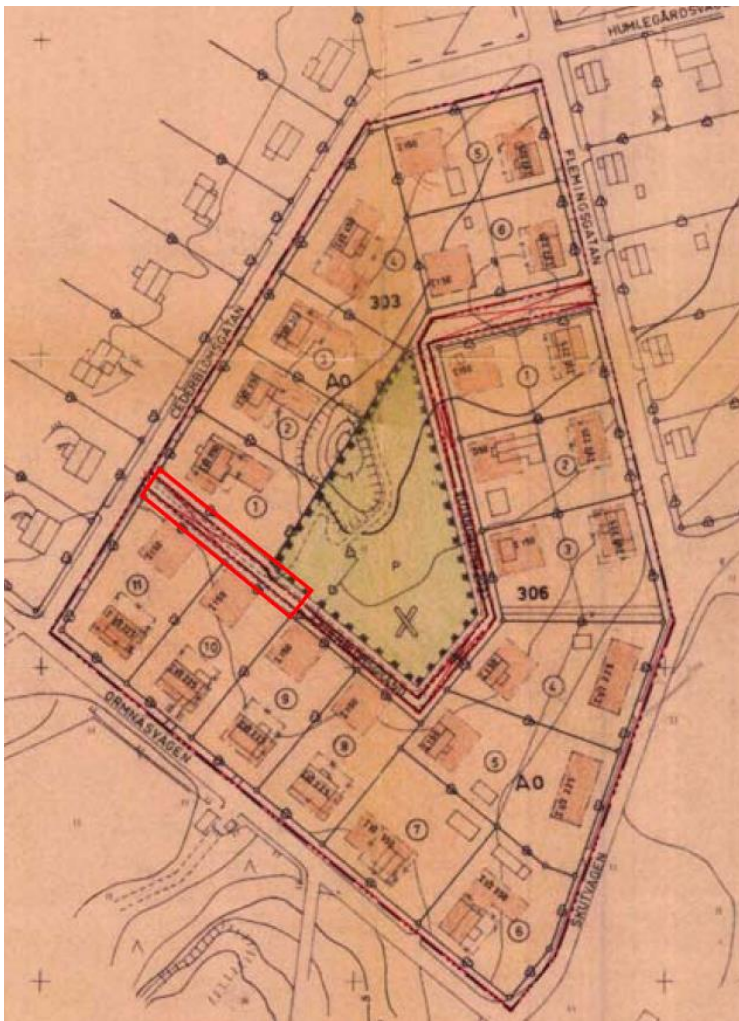
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 13.02.1974 vahvistettu ja kortteleita nro 306 ja 303 sekä kaupunginosan nro 10 puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos (233-34), sekä vuonna 1954 vahvistettu, Tammisaaren kaupungin kaupunginosan nro 10 kortteleita nro 300-3013 ja 306 koskeva asemakaava (46-11). Molemmissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu puistoksi.



Kuva 3. Voimassa olevat asemakaavat.



Kuva 4. Ote asemakaavasta 46-11.



Kuva 5. Ote asemakaavasta 233-34.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010 ja se on astunut voimaan 19.08.2011.

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa käytetään kaupungin toimittamaa ja allekirjoittamaa tarkoitukseen soveliaista pohjakarttaa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaava muutoksen tarve

Kaupunki on hyväksynyt maanomistajan aloitteen ja perustelut tontille ajon uudesta järjestelystä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on käynnistynyt kaupungin ja aloitteentekijän välillä solmittujen tarpeellisten suunnitteluun liittyvien sopimusten vahvistuttua.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 25.5.2016 § 55. Kaava-hanke on kuulutettu vireille 9.6.2016.

Kaavaehdotusta käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 20.6.2016 § 81, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 8.8.-22.8.2016 väliseksi ajaksi.

Osallistumisen ja yhteistyön järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen ala on n. 610 m²

Muutos palvelee tontin nro 10 pohjoisempaa, yhtä asuinrakennusta käsittävää tontinosaa.

5.1.2 Muut alueet

Puistoalueen käyttötarkoitus säilyy muutoin ennallaan

5.2 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Merkinnät ja määräykset ovat sisällöltään tavanomaisia. Tontille ajo alueen kautta sallitaan merkinnällä **ajo**.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutus on vähäinen.

Ajomahdollisuuden lisäys kaavaan ei aiheuta merkittäviä muutoksia oleviin olosuhteisiin sillä sopivainen puistopolku, joka toimii kulkuväylänä tontille, on jo valmiiksi olemassa. Ajon salliminen tontille nro 10 mahdollistaa tontin kulkujärjestelyjä järkipäisesti siinä vaiheessa, kun koko kaavan sallima rakennusoikeus toteutuu.

Muut viereiset tontit ovat aiemmin rakentuneet kaavan mukaisesti ja niiden liikennejärjestelyt ovat vakiintuneet.

6. Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta kaupungin edellyttämällä ja hankkeeseen liittyvien osapuolten välisten solmittujen ja hyväksytyjen sopimusten mukaisesti.

7. Yhteystiedot

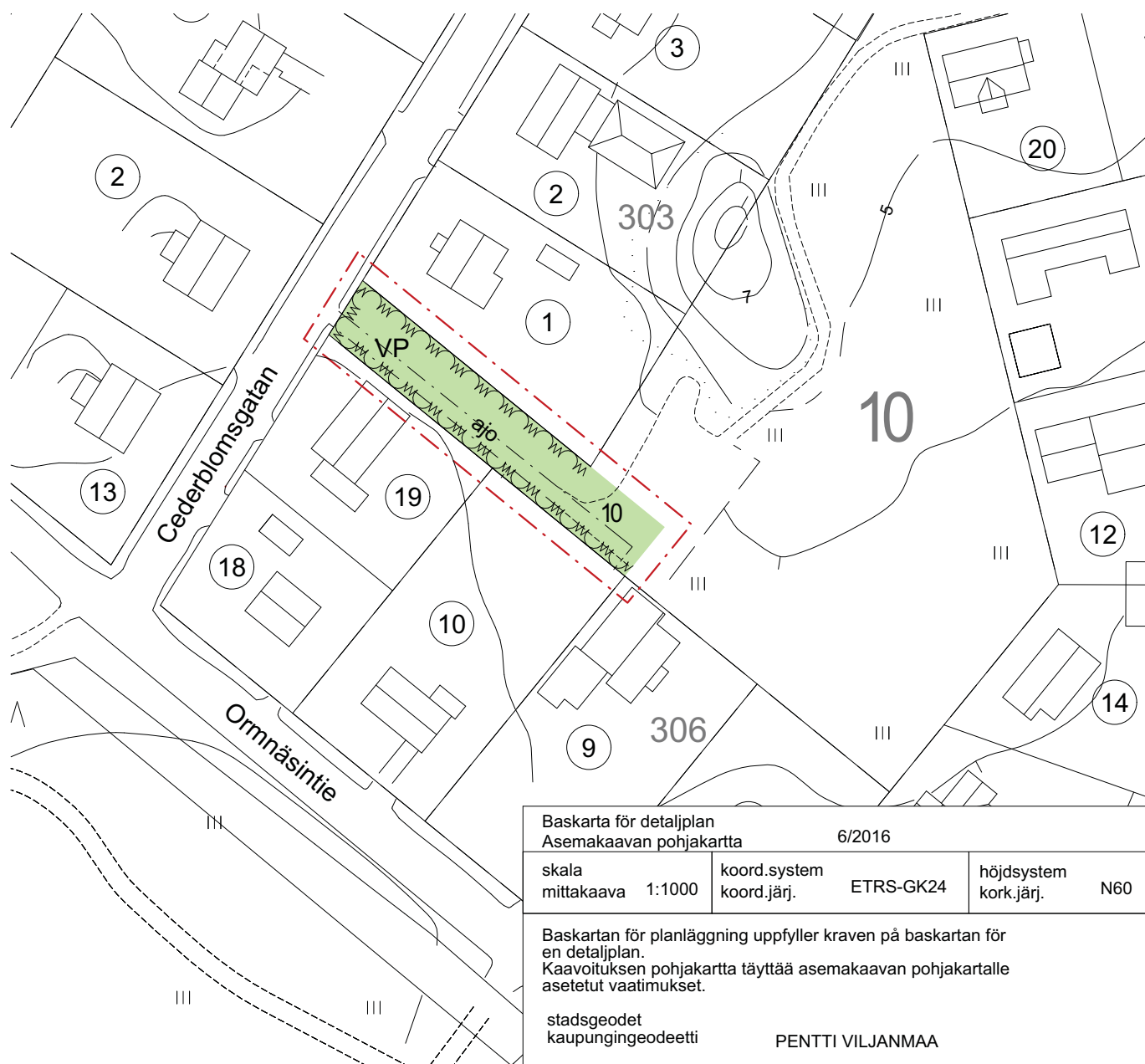
Arkkitehti Safa Hasse Hägerström
Arkkitehti A-konsultit Oy
Ratakatu 19
00120 Helsinki
puh: + 358 (0) 40 5036804
sähköposti: hasse.hagerstrom@a-konsultit.fi

sekä

Kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA
puh. 019 289 3846
sähköposti: johanna.laaksonen(at)raasepori.fi

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA
puh. 019 289 3843
sähköposti: simon.store(at)raasepori.fi

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta		6/2016	
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24 N60
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungeingeodeetti		PENTTI VILJANMAA	

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset

RASEBORGS STAD

ORMNÄSVÄGEN 10
Detaljplan

DETALJPLANEÄNDRING
FÖR EN DEL AV PARKEN MELLAN
KVARTEREN 303 OCH 306
I STADSDEL 10

RAASEPORIN KAUPUNKI

ORMNÄSINTIE 10
Asemakaava

ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLE PUISTOA KORTTELEIDEN
303 JA 306 VÄLISSÄ
KAUPUNGINOSASSA 10

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

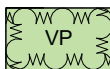
SKALA (officiell) 1: 1000

MITTAKAAVA (virallinen) 1: 1000

TECKENFÖRKLARINGAR OCH
PLANBESTÄMMELSER

MERKKIEN SELITYKSET JA
KAAVAMÄÄRÄYKSET

Park.



Puisto.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



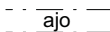
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.

10

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Liite 1. Kaavakartta ja määräykset

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses

beslut __.__.20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen

pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare

Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	4-18	21.2.2018 § x
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	21-16	8.8.-22.8.2016
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-16	20.6.2016 § 81
 RASEBORG RAASEPORI	Ormnäsvägen 10 Ormnäsintie 10	
Konsult/Konsultti A-KONSULT arkitektbyrå	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 31.1.2018
Beredare/Valmistelija J.L. Ritad av/Piirtänyt	Arkivnummer/Arkistonumero 483/2016	Planbeteckning/Kaavatunnus 7741
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 4-18

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.02.2018
Kaavan nimi	Ormnäsintie 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.06.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107741
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0610	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0610

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	0,0610	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0610	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0610	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0610	100,0	0		0,0000	0
VP	0,0610	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						