

# Asemakaavan selostus, ehdotus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Punasuo**

## Asemakaava

**Asemakaavamuutos koskee tontit, 710-51-43-5,8,9,10,11,18,19,22; 710-51-44-7,8; 710-51-51-4,5; 710-51-55-3, osa yleisestä alueesta 710-51-9901-0, kiinteistö 710-673-2-258 Kilen sekä osa kiinteistöistä 710-606-2-57 Hinders ja 710-606-3-11 Klockars.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 51 asuinpienalojen korttelialuetta, pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Kaavan laatija  | Kaupunkisuunnitteluosasto  |
| Kaava numero    | 7753   |
| Piirustusnumero | 2-18 (asemakaava)  |
| Vireilletulo    | Kuulutus 8.6.2017  |
| Käsittely       | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u><br>Kaavoituslautakunta 31.5.2017 § 61<br><u>Asemakaavan muutosehdotus</u><br>Kaavoituslautakunta 25.10.2017 § 115<br><u>Kaavan hyväksyminen</u><br>Kaavoituslautakunta 18.4.2018 §<br>Kaupunginhallitus xx.xx.2018<br>Kaupunginvaltuusto xx.xx.2018 |

# **1. PERUSTIEDOT**

## **1.1. Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan keskustassa rajoittuen Nils Grabbenkatuun, Niittyvillankatuun, Sarakujaan, Waldemarinkujaan, Keskuskatuun ja Läntiseen ohikulkutiehen.

## **1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavasta käytetään nimeä Punasuo.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muodostaa korttelialueita asumiselle lähellä keskustaa. Ajanmukaisten kaavojen ylläpitämisen ja kunnallistekniikan toteuttamisen kannalta on perusteltua laatia sellaisia kaavamuutoksia, jotka mahdollistavat paremman ja kustannustehokkaamman kokonaisratkaisun. Tavoitteena on suunnitella kaupungin maa-alueet yhtiömuotoista asumista varten. Kaavan muita tavoitteita ovat kävely- ja pyöräilyreittien mahdollistaminen alueen läpi, luonnonmukaisemman hulevesijärjestelmän rakentamismahdollisuuksien parantaminen ja kustannustehokkaamman katuverkon rakentaminen alueelle.

Kaavamuutoksella kumotaan suunnittelualueen asemakaavaa, joka on vahvistettu 1979 ja ei voida katsoa olevan ajanmukainen, jolloin alueen toteuttaminen sellaisenaan ei olisi mahdollista. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Punasuon alue on pääosin toteuttamatta, mikä johtaisi todennäköisesti maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin mukaiseen menettelyyn, mikäli kaupungille jätettäisiin uusia rakennuksia koskevia rakennuslupahakemuksia.

## **1.3. Selostuksen sisällysluettelo**

- 1. PERUSTIEDOT**
  - 1.1 Kaava-alueen sijainti
  - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
  - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
  - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
  - 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista
- 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 selostuksen liiteasiakirjoista

- 1. Asemakaavan seurantalomake
- 2. Sijaintikartta
- 3. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- 1. Rödmosse, vesihuollon työselostus, Sito 2018.
- 2. Rödmosse, meluselvitys, Ramboll 2018.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laatimiseen ryhdyttiin kaupunginhallituksen aloitteesta 24.4.2017 § 165.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 31.5.2017 § 61.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 31.5.2017 § 61.
- Kaavoituslautakunta käsittelee kaavaehdotusta 25.10.2017 § ja päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 6.11 - 18.12.2017.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 18.4.2018 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero 2-18, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueita (AKR)
- asuinpienalojen korttelialueita (AP)
- lähivirkistysalueita (VL)
- suojaviheralueita (EV)
- katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan keskustassa ja rajoittuu Nils Grabbenkatuun, Niittyvillankatuun, Sarakujaan, Waldemarinkujaan, Keskuskatuun ja Läntiseen ohikulkutiehen. Lähistöllä on asuinalueita, lähinnä omakotitaloja lukuun ottamatta

pohjoisessa jossa alue Lätisen ohikulkutien pohjoispuolella on rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on noin 5,9 hehtaaria.

### **Luonnonympäristö**

Suunnitteluala, jonka rakentamattomat osat vähän aikaa sitten on hakattu, on ollut kuusivaltainen sekametsä. Alue lähimpänä Lätistä ohikulkutietä on harvennettu mäntyvaltainen keski-ikäinen metsä. Alueella ei ole sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

### **Rakennettu ympäristö**

Rakennettu ympäristö muodostuu lähinnä vanhemmista omakotitaloista rakennettu vuosina 1920-1950. Suunnittelualueella on kaksikerroksinen omakotitalo ja talousrakennus rakennettu vuonna 2010.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

### **Liikenne**

Liikenne alueelle tapahtuu Niittyvillankadun ja Sarakujan kautta.

### **Maanomistus**

Suunnitteluala on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

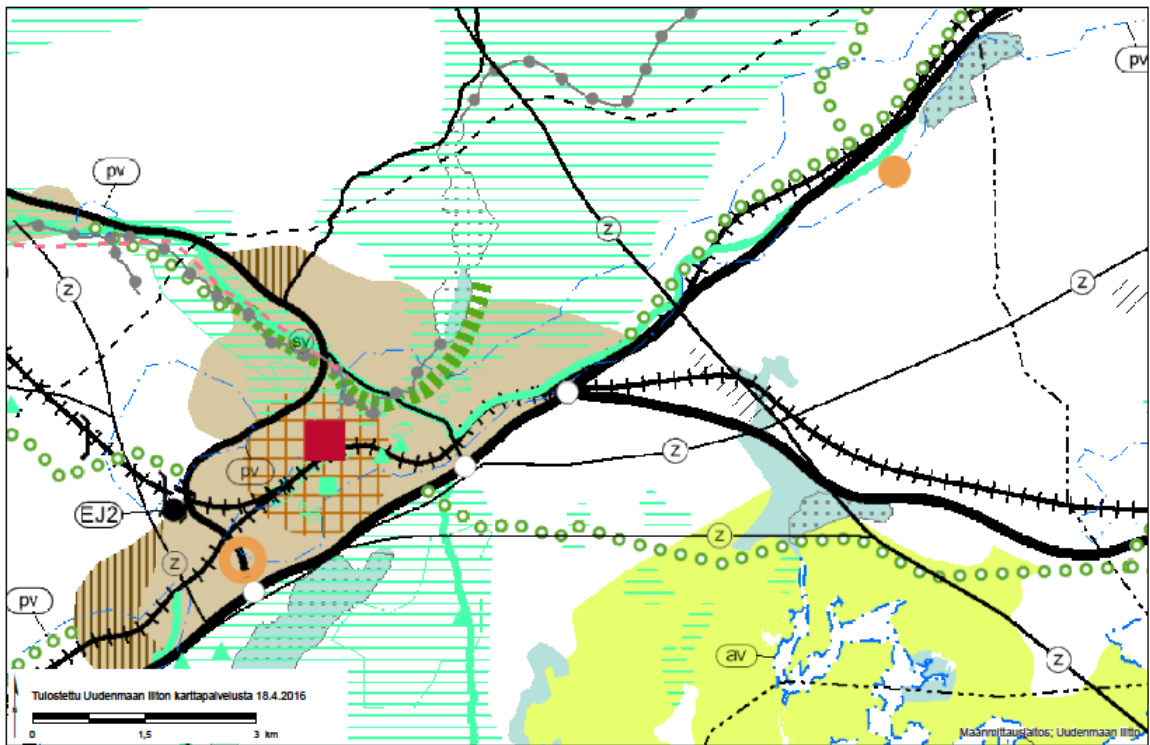
### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut, lukuun ottamatta rakennettu tontti Niittyvillankadun varrella.

## **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. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän perusteella kaava-alue on osoitettu maakuntakaavoissa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.



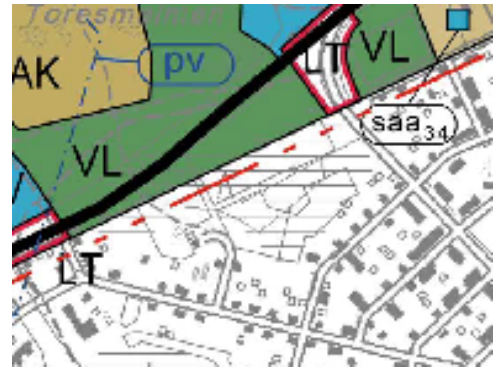
### Yleiskaava

Suunnittelualueella ovat seuraavat oikeusvaikutteiset yleiskaavat voimassa:

- Karjaan keskustan osayleiskaava, kaavamerkintä; Erillispientalojen alue (AO). Osayleiskaava vuodelta 1999 noudatetaan asemakaavassa tehokkuusluvun osalta, kun taas käyttötarkoitus pientalovaltainen asuinalue (AP) poikkeaa varmistamaan yhtenäistä rakentamistapaa.
- Mustionjokilaakson osayleiskaava (Pohja), kaavamerkintä; Lähivirkistysalue (VL). Osayleiskaava vuodelta 2005 noudatetaan osittain asemakaavassa suojaviheralueena, kun taas rakentamiselle soveltuva alue osoitetaan pienkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueeksi.



Karjaan keskustan osayleiskaava



Mustionjokilaakson osayleiskaava Pohja

Suunnittelualueella on seuraava oikeusvaikutukseton yleiskaava voimassa:

- Karjaan keskustan yleiskaava, kaavamerkintä; Pientalovaltainen asuinalue (AP). Yleiskaava vuodelta 1987 on ilmeisen vanhentunut mutta noudatetaan asemakaavassa tarkoituksenmukaisimpana käyttötarkoituksena kaava-alueelle.



Karjaan keskusn yleiskaava

### Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 119-100, vahvistettu 13.3.1979, asemakaavan mukaan alue on tarkoitettu erillisille tai kytkeyille pientaloille, erillisille enintään kaksiasuuntoisille pientaloille, puistoalueelle, leikkialueelle ja katualueille
- asemakaava 304-100, vahvistettu 20.12.1989, asemakaavan mukaan alue on tarkoitettu lähivirkistykseksi.



119-100



304-100

### Rakennusjärjestys

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

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

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaupunginhallitus päätti 24.4.2017 § 165 käynnistää alueen kaavamuutoksen. Vuonna 1979 vahvistetun asemakaavan ei voida katsoa olevan ajanmukainen, jolloin alueen toteuttaminen sellaisenaan ei olisi mahdollista. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Punasuon alue on pääosin toteuttamatta, mikä johtaisi todennäköisesti maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentin mukaiseen menettelyyn, mikäli kaupungille jätettäisiin uusia rakennuksia koskevia rakennuslupahakemuksia.

## 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 kaikki kaupungin asukkaat.

### Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 8.6.2017
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 6.11.2017 (MRA 27 §)

### Viranomaisyhteistyö

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

## 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on muodostaa asuinrakennusten korttelialueita lähellä Karjaan keskustaa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- pienkerrostalojen tai rivitalojen korttelialueista (AKR). Pinta-ala noin 0,5458 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku  $e=0,40$
- asuinpienalojen korttelialueista (AP). Pinta-ala noin 2,5959 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku  $e=0,40$
- lähivirkistysalueista (VL). Pinta-ala noin 1,0604 hehtaaria
- suojaviheralueista (EV). Pinta-ala noin 0,7644 hehtaaria
- katualueista. Pinta-ala noin 0,9517 hehtaaria.

### 5.2. Kaavan vaikutukset

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Liikenne alueelle tapahtuu Niittyvillankatua ja Sarakujaa pitkin ja lisää liikennemääriä lähialueella. Väylä jalankululle ja polkupyöräilylle kaava-alueen läpi vähentää kevyen liikenteen määrää Malmikadulla.

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

Kaava-alue sijaitsee tärkeiden pohjavesialueiden ulkopuolella. Kaavamuutos ei vaikuta maa- tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

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

Alueella ei ole sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

#### ***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta alueella. Liikenne alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa pitkin. Kunnallistekniikkaa on valmiina alueella. Kevyen liikenteen väylää suunnitellaan alueen läpi.

***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***  
Uudisrakentaminen, joka tapahtuu kahdessa kerroksessa, muuttaa kaupunkikuvaa alueella. Uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

### **5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

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

### **5.4. Nimistö**

Kaavassa annetaan uusia kadunnimiä: Suopursunkatu, Suokukankatu.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

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

### **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 18.4.2018

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |               |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 710 Raasepori | Täyttämispvm                         | 26.03.2018 |
| Kaavan nimi                         | Punasuo       |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |               | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |               | Vireilletulosta ilm. pvm             | 08.06.2017 |
| Hyväksymispykälä                    |               | Kunnan kaavatunnus                   | 7107753    |
| Generoitu kaavatunnus               |               |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 5,9182        | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |               | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 5,9182     |

## 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>5,9182</b>  | <b>100,0</b>  | <b>12567</b>                  | <b>0,21</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>3201</b>                             |
| A yhteensä      | 3,1417         | 53,1          | 12567                         | 0,40          | 0,0198                    | 3201                                    |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      | 1,0604         | 17,9          |                               |               | -1,2206                   |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      | 0,9517         | 16,1          |                               |               | 0,4364                    |   |
| E yhteensä      | 0,7644         | 12,9          |                               |               | 0,7644                    |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

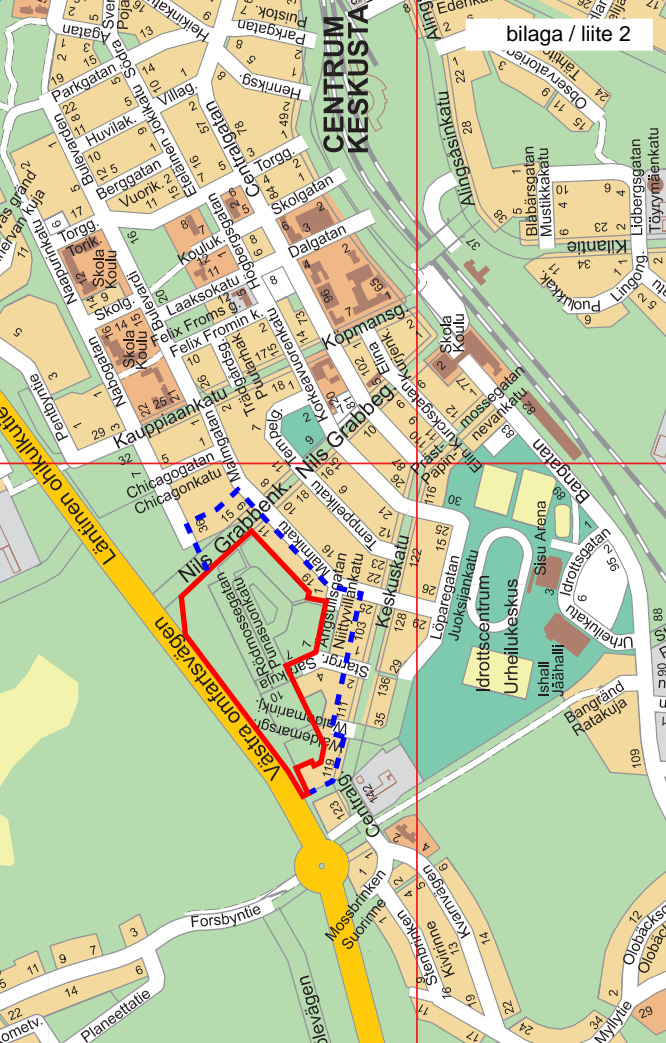
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |   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

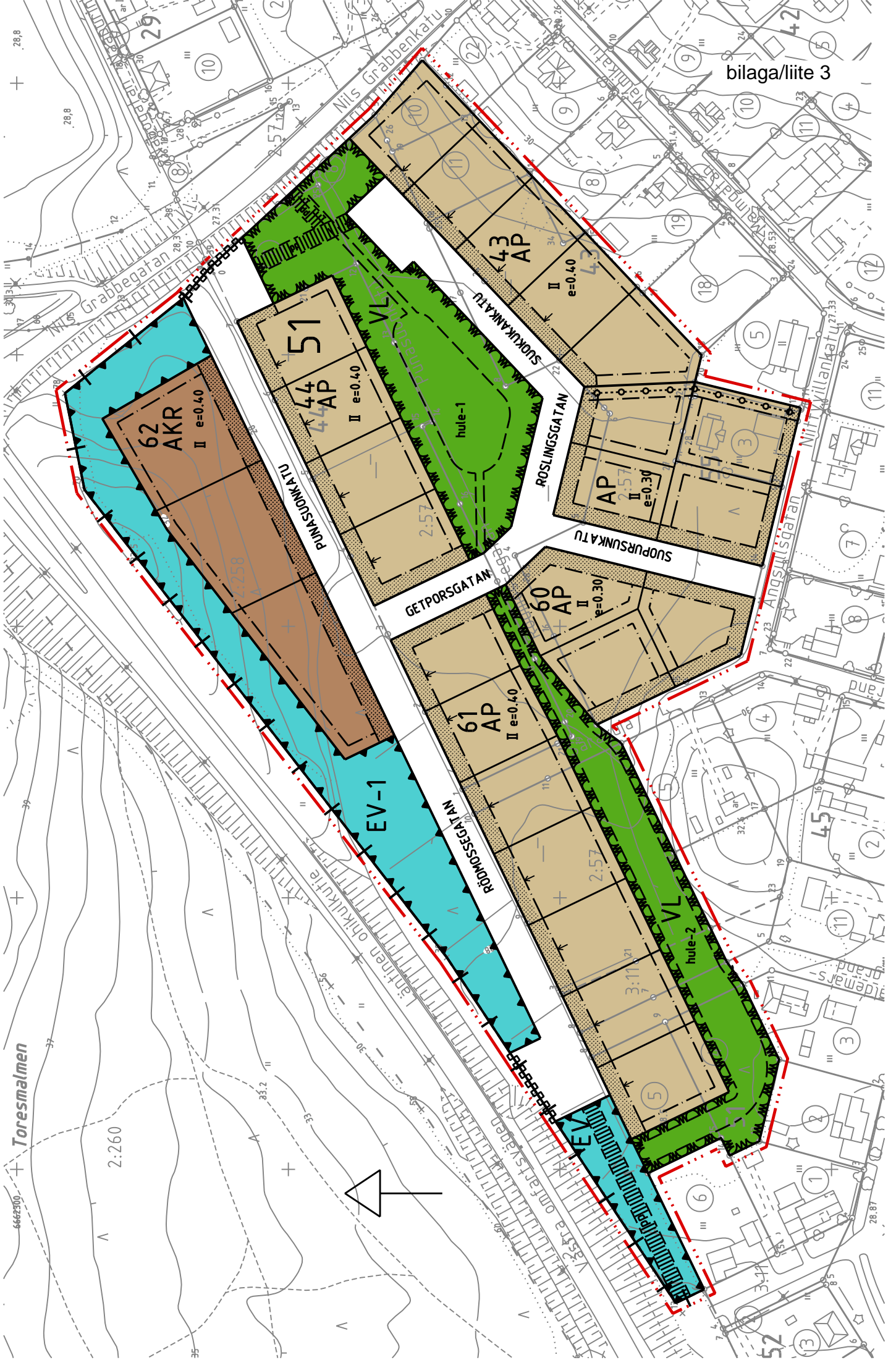
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</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>5,9182</b>  | <b>100,0</b>  | <b>12567</b>                  | <b>0,21</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>3201</b>                             |
| <b>A yhteensä</b> | 3,1417         | 53,1          | 12567                         | 0,40          | 0,0198                    | 3201                                    |
| AP                | 2,5959         | 82,6          | 10384                         | 0,40          | 2,5959                    | 10384                                   |
| AO                |                |               |                               |               | -3,1219                   | -9366                                   |
| AKR               | 0,5458         | 17,4          | 2183                          | 0,40          | 0,5458                    | 2183                                    |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 1,0604         | 17,9          |                               |               | -1,2206                   |   |
| VL                | 1,0604         | 100,0         |                               |               | -1,2206                   |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 0,9517         | 16,1          |                               |               | 0,4364                    |   |
| Kadut             | 0,9517         | 100,0         |                               |               | 0,4364                    |   |
| <b>E yhteensä</b> | 0,7644         | 12,9          |                               |               | 0,7644                    |   |
| EV                | 0,7644         | 100,0         |                               |               | 0,7644                    |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

# CENTRUM KESKUSTA



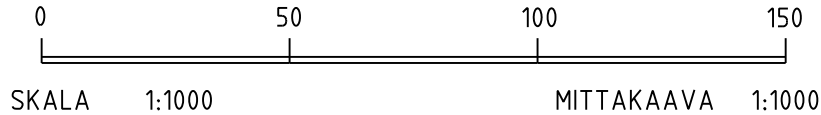


Detaljplaneändringen berör tomterna 710-51-43-10, 11; 710-51-44-7, 8; 710-51-51-4, 5; 710-51-55-3, del av tomt 710-51-43-8, del av allmänna området 710-51-9901-0, fastigheten 710-673-2-258 Kilen samt del av fastigheterna 710-606-2-57 Hinders och 710-606-3-11 Klockars.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 51 kvartersområde för småhus, kvartersområde för småvåningshus och radhus, område för närrecreation, skyddsgrönområde samt gatuområde.

Asemakaavamuutos koskee tontit 710-51-43-10, 11; 710-51-44-7, 8; 710-51-51-4, 5; 710-51-55-3, osa tontista 710-51-43-8, osa yleisestä alueesta 710-51-9901-0, kiinteistö 710-673-2-258 Kilen sekä osa kiinteistöistä 710-606-2-57 Hinders ja 710-606-3-11 Klockars.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 51 asuinpientalojen korttelialuetta, pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.



**PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Kvartersområde för småvåningshus eller radhus.



Kvartersområde för småhus.



Område för närrecreation.



Skyddsgrönområde.



Skyddsgrönområde där skyddsvall får byggas. På område som inte används för skyddsvall bör trädbestånd bevaras eller planteras.  
-För området bör uppgöras en skild plan, i vilken såväl skyddsvallens placering och utformning som maximala höjd bör ingå.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Stadsdelsgräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



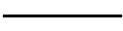
Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

43

**KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Pienkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue, johon saadaan rakentaa suojapenger. Alueella, jota ei käytetä suojapengertä varten, on puusto säilytettävä tai istutettava.  
-Alueelle on laadittava erillinen suunnitelma, joka sisältää ohjeet suojapenkereen sijoittamisesta ja muotoilusta sekä sallitusta maksimikorkeudesta.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontinraja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

II

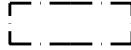
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.30

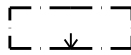
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



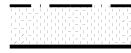
Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



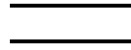
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



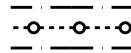
Katu.

Riktgivande del av område reserverat för gång- och cykeltrafik.



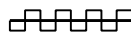
Ohjeellinen alueen osa varattu jalankululle ja polkupyöräilylle.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, fördröjnings- eller lagringsbassäng.

hule-1

Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viivyttämistä tai varastoimisallias.

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, grönsänka/dike.

hule-2

Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viherpainanne/oja.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnad anpassas till omgivningen. Byggnaderna får ej ha källarvåning. Bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmaterial bör vara trä. Byggnaderna skall i fråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. På tomtarna skall ett lämpligt sammanhängande område på minst 20% av bostadslägenheternas sammanlagda våningsyta reserveras för lek och annan vistelse.

Solfångare och -paneler tillåts som fasad- och täckmaterial. Placeringen av solfångare och -paneler på fasad mot gata ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen. Tekniska utrymmen som behövs för nyttjande av förnybar energi får byggas utöver byggrätt anvisad för tomt.

På tomtarna skall användas ytmaterial som släpper igenom ytvatten i alla områden också på körbanor och parkeringsområden. Dagvatten, som inte infiltreras på tomt, bör ledas via diken och vägtrummor till hule-1 eller hule-2 områden.

På samtliga bostädernas balkonger samt bostadsbyggnadernas lek- och vistelseområden bör minst uppnås riktvärden utomhus enligt statsrådets beslut 993/1992 om riktvärden för bullernivå.

Enligt bullerutredning Ramboll 2018 kan för de östligaste tomtarna i kvarteren 43 och 62 riktvärdena uppnås genom placering av minst 3 meter höga byggnadskroppar mot Nils Grabbegatan. I annat fall krävs 1 meter högt bullerräcke mitt för tomtarna invid körbanan.

Lätttrafikförbindelsen genom planområdet är avsedd att fortsätta med en underfart under Nils Grabbegatan. Förbindelsen kan förverkligas först då underfarten är byggd.

Inom VL och EV områden får placeras parktransformator, med behövliga lov av byggnads-tillsynsmyndigheterna.

Följande bilplatser bör minst reserveras på tomt

AP 2 bilplatser/tomt

AKR 1 bilplats/bostad

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

Uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön. Rakennuksissa ei saa olla kellarikerrosta. Asuinrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puuta. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Tonteilla on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan julkisivu- ja katemateriaaleina. Katujulkisivun puolella aurinkokeräimien ja -paneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopiva. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavat tekniset tilat saa rakentaa tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja kaikilla alueilla, ajoväylät ja pysäköintialueet mukaan lukien. Hulevesi, joka ei imeydy tontilla, tulee johtaa ojen ja tierumpujen kautta hule-1 tai hule-2 alueille.

Kaikkien asuinhuoneistojen parvekkeilla sekä asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melunohjearvot.

Meluselvityksen mukaan Ramboll 2018 voidaan kortteleiden 43 ja 62 itäisimpien tonttien osalta saavuttaa ohjearvot sijoittamalla vähintään 3 metriä korkeita rakennusten runkoja Nils Grabbenkadun suuntaan.

Muutoin vaaditaan 1 metrin korkuinen melukaide tonttien kohdalla ajoradan reunaan.

Kevyen liikenteen yhteys kaava-alueen läpi on tarkoitus jatkaa alikululla Nils Grabbenkadun alta.

Kevyen liikenteen yhteys voidaan toteuttaa vasta kun alikulku on rakennettu.

VL tai EV- alueelle saa sijoittaa puistomuuntamon, tarvittavin luvin rakennusvalvontaviranomaisilta.

Seuraavat autopaikat on vähintään varattava tontille

AP 2 autopaikkaa/tontti

AKR 1 autopaikka/asunto

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: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely  | Rifn.nr/Piir.nro  | Dat./Pvm.                              |
|---|---|--|
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
| Laga kraft / Lainvoimainen  |   |  |
| SFGE / KVALT  |   |  |
| STDS / KH   |   |  |
| PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen  | 2-18  | 18.4.2018                              |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus  | 31-17   | 6.11-18.12.2017                        |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 31-17   | 25.10.2017                             |
|  RASEBORG<br>RAASEPORI | <b>RÖDMOSSEN DETALJPLAN<br/>FÖRSLAG<br/>PUNASUO ASEMAKAAVA<br/>EHDOTUS</b>  |  |
| Konsult/Konsultti   | stadsplaneringsarkitekt<br>kaupunkisuunnitteluarkkitehti<br><br>SIMON STORE | Daterad/Päiväys<br>18.4.2018           |
| Beredare/Valmistelija<br>KB   | Arkivnummer/Arkistnumero  | Diarienummer/Diarionumero              |
| Rifad av/Piirtänyt<br>CL  |   | Planbeteckning/Kaavatunnus             |
|   | 487/2017  | 7753                                   |
|   |   | Ritningsnummer/Piirustusnumero<br>2-18 |