

ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS



ASEMATIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS

30.8.2018

Kaavan laatija:
Arkkitehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy
Kasper Järnefelt
p. 050 589 2002
kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

Raaseporin kaupunki:
kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
p. (019) 289 3843
simon.store@raasepori.fi

	<u>käsittely</u>	
vireilletulo	18.4.2018	
OAS	18.4.2018	
kaavoituslautakunta (luonnos)	22.8.2018	
kaavoituslautakunta (ehdotus)		
kaavoituslautakunta		
kaupunginhallitus		
kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)		
lainvoimainen		

julkisesti nähtävillä

1 PERUSTIEDOT

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa. Kaava-alue kattaa kaupunginosassa 5, korttelissa 54 sijaitsevat tontit no 283-286. Kaava-alue sijaitsee Asematien varrella, Erottajankadun ja Ystadinkadun välissä. Kaavamuuosalueen pinta-ala on noin 6 573 m².



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteina on mukauttaa asuin- ja liiketilojen kerrosalojen suhde vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita ja tavoitteita. Tarkoituksena on mahdollistaa liiketilojen rakentaminen katutasoon ja asuntojen rakentaminen ylempiin kerroksiin. Kaavamuuoksen tavoitteena on myös mahdollistaa nelikerroksisen rakennuksen rakentaminen tontille 283. Asemakaavan muutoksella tarkastellaan myös sopivan rakennusoikeuden määrää suunnittelualueella siten, että saadaan alueelle lisää asuntoja ja että alueen kaupunkikuvallinen laatu parane.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 Perustiedot	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Kaavan tarkoitus	2
2 Tiivistelmä	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaavan muutos	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet	12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	12
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
5 Asemakaavan kuvaus	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	18
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
6 Asemakaavan toteutus	20
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3 Toteutuksen seuranta	20

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Lähtötiedot:

A1. Ote kantan kartasta ja muutosalueen rajaus

Asemakaava:

B1: Kaavakartta

B2: Kaavamerkinnot ja -määräykset

B3: Viitesuunnitelma

B4: Lähiympäristökortit/rakentamistapaohje (täydentyy ehdotusvaiheessa)

B5: Asemakaavan seurantalomake

LUETTELO MUISTA KAAVA-ALUETTA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

Aluetta koskevat, voimassa olevat kaavat

- Uudenmaan maakuntakaava
- Vaihemaakuntakaava 2
- Tammisaaren lähiseutukaava (ei oikeusvaikutteinen)
- Alueen voimassa oleva asemakaava 731-71, saanut lainvoiman 21.1.2002
- Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.4.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Asunto Oy Ekecenter:in toimesta.

- kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- kaavaluonnos
- ehdotus
- hyväksyminen

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamutoksen tavoitteena on sovittaa asuin- ja liiketilojen pinta-alojen keskinäinen suhde niin, että se vastaa paremmin nykypäivän ja toivottavasti tulevaisuuden tarpeita.

Muuttamalla samanaikaisesti neljän tontin kaavaa luodaan edellytykset alueen kokonaisvaltaiselle suunnittelulle. Suunnitelmassa huomioidaan asuin- ja liikekerrosalojen suhde, kaupunkikuva, suojellun pankkirakennuksen edustalla oleva aukio ja kaikkien näiden liittyminen alueen pohjoispuolella sijaitseviin vanhoihin asuntotontteihin.

Työn kuluessa on selvitetty asuin- ja liikerakennuksen eri sijoitteluvaihtoehtoja tontille 283, ja tontilla 285 on selvitetty asuinrakennuksen sijoittelua ja kokoa. Tonteilla 284 ja 286 sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema, suojeltu rakennus. Kaikkia tontteja koskevia erilaisia pysäköintijärjestelyjä on myös selvitetty.

Voimassa oleva asemakaava sallii tontille 283 50 % asuntokerrosalaa, ja tontille 285 20 %, ja vastaavasti 50 % ja 80 % liikekerrosalaa. Tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa, kun yhä useammat liikkeet sijoittuvat keskustan ulkopuolelle, 50 % ja 80 % liiketilaa ovat epärealistisen korkeita prosenttilukuja. Tämän takia tontit 283 ja 285 ovat jääneet rakentamatta.

Suunnittelutyössä on tutkittu useamman vaihtoehtoisen rakennustyyppin ja pysäköintiratkaisun mitoitusta ja sijoittelua. Parhaaksi arvioidusta vaihtoehdosta on tehty viitesuunnitelma (LIITE B3)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, ja se kattaa 5. kaupunginosan 54. korttelin tontit 283, 284, 285 ja 286. Kaava-alue rajautuu etelässä Asematiehen, lännessä Erottajankatuun ja idässä Ystadinkatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6575 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei ole luonnontilassa olevaa ympäristöä. Tontilla 283 on puistomainen nurmikkoalue, jossa on muutama vaahtera, orapihlaja-aita Erottajankatua vasten ja kaksi suurta vaahteraa Erottajankadun ja Asematien kulman lähellä. Tontit 284 ja 286 on rakennettu ja rakennuksen takana on vain pieniä viherkaistaleita pysäköintipaikkojen väleissä. Torimaisella tonttien osalla kasvaa koristepuita ja istutuksia sekä kaksi isoa tammea.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tonteilla 284 ja 286 sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema suojeltu liike- ja asuinrakennus, joka on rakennettu kahdessa vaiheessa vuosina 1968 ja 1986. Tontilla 285 sijaitsee pienehkö autotalli- ja huoltorakennus. Erottajankatua ja osittain Asematietä vasten sijaitsee matala luonnonkivimuuri, Kivet ovat kenties peräisin paikalla olleen rakennuksen perustasta ja uusiokäytetty puistoalueen reunuskiviksi. Samassa korttelissa asemakaavan vaikutusalueella, Sigfrid Aroniuksen kadulla sijaitsee useita asuin- ja talousrakennuksia, jotka on rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Kaikki em. rakennukset yhtä lukuun ottamatta ovat suojeltuja sr –merkinnällä voimassaolevassa asemakaavassa.



Alvar Aallon suunnittelema liike- ja pankkirakennus tonteilla 284 ja 286.



Autotalli- ja huoltorakennus tontilla 285.



Sigrifrid Aroniuksen kadun rakennuksia.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavan muutosalue on Asunto Oy Ekecenter:in omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

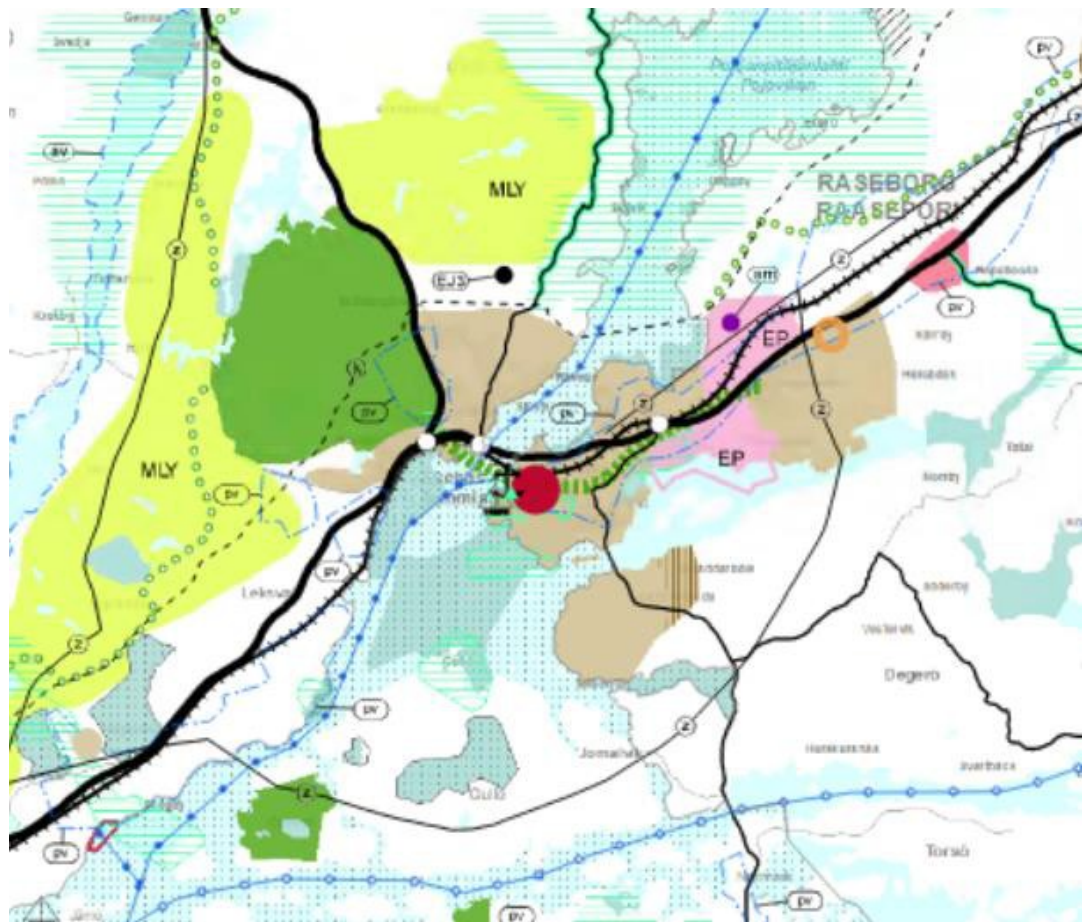
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on hyväksytty ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Suunnittelualue on Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja Tammisaaren keskustan alue on merkitty myös keskustatoimintojen alueeksi.

2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. 2.vaihemaakuntakaavassa Tammisaaren keskustan alueelle osoitettu keskustatoimintojen alue -merkintä on korvattu keskustatoimintojen aluetta ja seutukeskusta kuvaavalla merkinnällä.



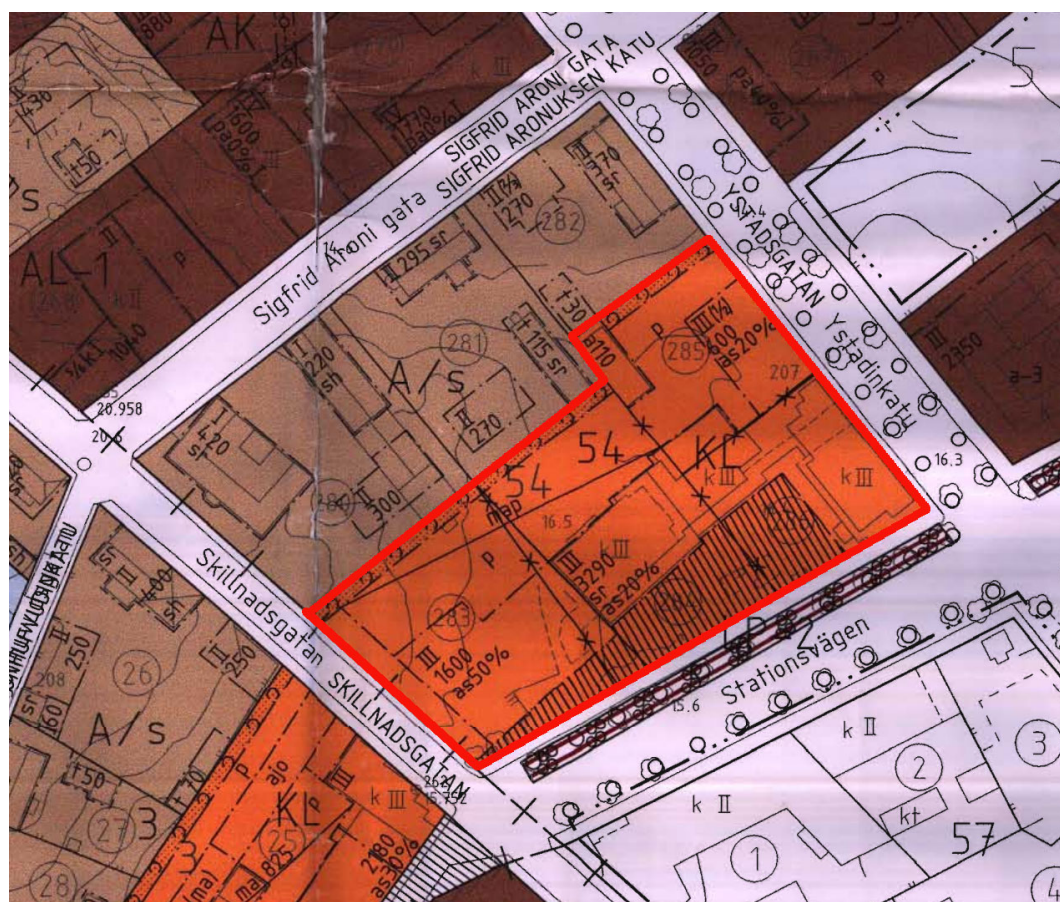
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vuonna 1980 hyväksytty osayleiskaava "Tammisaaren lähiseutukaava".

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavoitettavalla alueella on voimassa asemakaava 731-71 joka sai lainvoiman 21.1.2002. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu KL-merkinnällä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korkein sallittu kerroslukumäärä on III (osittain III(½) Ystadinkadun varrella), ja enimmäiskerrosala on yhteensä 5490 m², josta 3290 m² muodostaa Alvar Aallon suunnitteleman liike- ja asuinrakennuksen. Korttelin sisäosalla on määräys P, *Pysäköintialue, jolla 50 % autopaikoista saa kattaa.*



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutosalue koostuu Tammisaaren kenties keskeisimmistä tonteista, ja on kuitenkin nykyisellään vain osittain rakennettu. Nykyinen asemakaava edellyttää 50 % ja 80% liiketilaa tonteille 283 ja 285, mikä ei ole realistista nykytilanteessa, kun liiketiloista jo on ylitarjontaa keskustakortteleissa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on sallia tontille 283 3-4 kerroksisen asuin – ja liikerakennuksen rakentaminen, jossa kerrosalaa sallitaan nykyistä enemmän, ja jossa asuntojen osuus on isompi kuin nykyisen kaavan mukaan. Tavoitteena on että 75-80 % saa rakentaa asumiskäyttöön. Erottajankadun-Asematien risteyksessä olevat isot puut säilytetään, ja julkisivujen ja maanpinnan viimeistelylle asetetaan korkeat laatuvaatimukset.

Tontilla 285 on tarkoitus sallia suurempi suhteellinen osuus asuinpinta-alaa kuin nykyisessä kaavassa, kerrosluvun ja rakennusoikeuden jäädessä entiselleen.

Tarkoituksena on myös järjestää kaikkien tonttien pysäköinti rakennusten pihan puolella niin, että siitä koituu mahdollisimman vähän haittaa. Pysäköinti on mahdollista järjestää myös maanalaisena, jolloin niistä voi olla suora yhteys rakennusten porrashuoneisiin.

Asemakaavan muutos selkeyttää Kuninkaankadun kävelykadun päätekohtaa, ja Alvar Aallon suunnitteleman rakennuksen vieressä oleva tyhjä tontti rakentuu. Kaupunkikuva selkiytyy, torin (Alvar Aallon visiossa ”Piazza”) luonne muuttuu urbaanimmaksi, ja Sigfrid Aroniuksen kadun puolelle jäävien vanhojen rakennusten luonne asuinkorttelina vahvistuu kun tyhjä tontti Ystadinkadulla rakentuu kaupunkipientalona.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutostyö käynnistetään Asunto Oy Ekecener:in toimesta. Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelualueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Tammisaaren keskustan viihtyisyyden ja kehittämisen kannalta kaikki Tammisaaren kaupunginosan asukkaat
- Viranomaisista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- Raaseporin kaupungin ne viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituslautakunta kuuluttaa kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä mahdollisuudesta vaikuttaa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi)
- Västra Nyland (ruotsiksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti lausua mielipiteensä kaavasta. Luonnosvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Asemakaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asiaan kuuluville viranomaisilta ja yhteisöiltä. Viranomaisneuvottelu järjestetään jos sille ilmenee tarvetta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskeisesti Tammisaaren keskusta-alueelle, ja asemakaavamuutos tähtää olemassa olevan kaupunkirakenteen parempaan hyödyntämiseen. Asemakaavamuutoksen kohteena olevien tonttien rakentaminen edesauttaa alueen kaupunkikuvan eheyttämistä. Johtuen alueen keskeisestä sijainnista, ja tulevien rakennusten liittymisestä Alvar Aallon suunnittelemaan kokonaisuuteen, tavoitteena on korkealuokkaiset rakennukset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos on vahvistetun Uudenmaan maakuntakaavan ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Korttelissa 54 tonttien 283 ja 285 käyttö on vajavaista. Tarkoituksena on korttelirakenteen täydentäminen ja kaupunkikuvan yhdenmukaistaminen Asematielle, Erottajankadulle ja Ystadinkadulle päin. Samalla koko kortteli 54:n luonne muuttuu suljetummaksi, ja korttelin pohjoislaidan vanhojen rakennusten asunnot ovat paremmin suojassa keskustatoiminnoilta. Tarkoituksena on myös, että ”piazza”, ts. Asematien ja tonttien 283, 284 ja 286 välinen aukio, jonka kasvusto on vuosien saatossa rehevöitynyt liikaa, palautetaan luonteeltaan alkuperäisen avoimeksi ja urbaaniksi toriksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tontilla 283 asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakennus joka täydentää ja viimeistelee nykyisen asemakaavan kaupunkikuvallisen vision, ja samalla täyttää nykypäivän keskusta-asumisen ja pienentyneen liiketilarakentamisen tarpeet.

Tontilla 285, Ystadinkadun varrella, rakennuksella pyritään palauttamaan katutilan mittakaavaa ja luonnetta, joka on kärsinyt siitä että pihalle rakennettiin pysäköintipaikkoja, mutta kadun varteen ei rakennettu mitään.

Korttelissa 54, jonka osaa tämä kaavamuutos koskee, on Sigfrid Aroniuksen kadulla useita sr- ja sh- merkittyjä rakennuksia. Liittyminen näiden tontteihin on tehtävä korkealaatuisesti jotta rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo säilyy ja mieluiten kohenee.

Tontin 283 uudisrakennuksen luonne tulee olla urbaani ”piazzalle” päin, kun taas pihan puolella detaljointi ja mittakaava sovitetaan asumisen tarpeisiin ja tontin pohjoisosan historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Uuden rakennuksen neljäs kerros on tehtävä sisäänvedettynä, ja se tulee muodoiltaan ja korkeuksiltaan sovittaa tontin 284 olevaan rakennukseen. Samalla Erottajankadun-Asematien nurkkausta tulee korostaa rakennuksen arkkitehtuurilla ja maanpinnan pintarakenteilla, niin että kävelykadun päätös ja siirtyminen ”piazzalle” muodostavat korkealuokkaisen kaupunkitilan. ”piazzan” puolella

pohjakerroksessa tulee olla liiketiloja, mielellään esim. kahvila jolla on ulkotarjoilua.

Rakennuksen ei tule olla valkoinen (kahdesta vierekkäisestä talosta toinen antaa helposti harmaantuneen tai likaantuneen vaikutelman).

Tonin 285 rakennuksen tulee täydentää ja palauttaa Ystadinkadun katukuvaa, ja muodostaa harkittu siirtymä suojeltujen 1900-luvun alun puurakennusten ja uudempien sr-merkittyjen rakennusten välille.

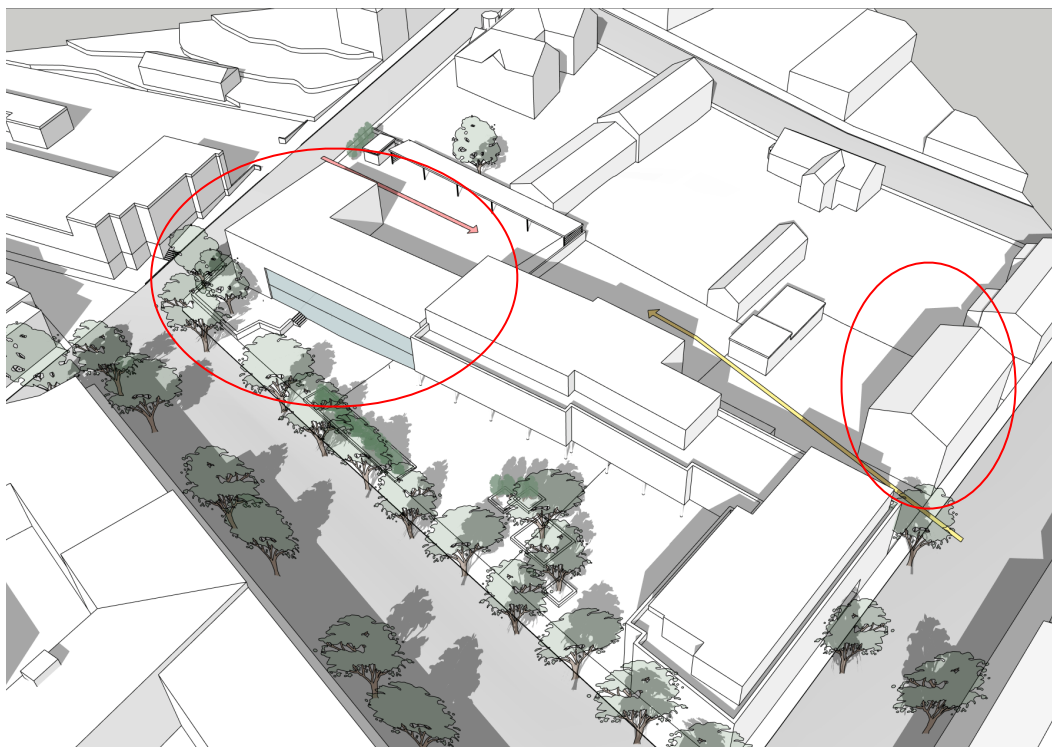
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutostyön alkuvaiheessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja asuin- ja liikekerrostalojen muodostamiseksi tonteille 283 ja 285, sekä nykyisen että ehdotetun kaavan mukaan. Kaavatyön yhteydessä on verrattu useita erilaista vaihtoehtoa. Vaihtoehtojen keskeisimmät erot liittyvät rakennusten kerroslukumäärään ja runkosyvyyteen, sekä pysäköintipaikkojen lukumäärään ja sijoitukseen.

Tonteilla voimassa oleva asemakaava on ollut vaikea toteuttaa. Kaavan vaatimus, 50 % ja 80 % liikekerrosalaa, on estänyt aikaisempien luonnosten toteutumisen, koska liikehuoneistojen sekä vuokrataso ja kysyntä ovat olleet vähäistä.

Nykyisen kaavan mukaisia vaihtoehtoja

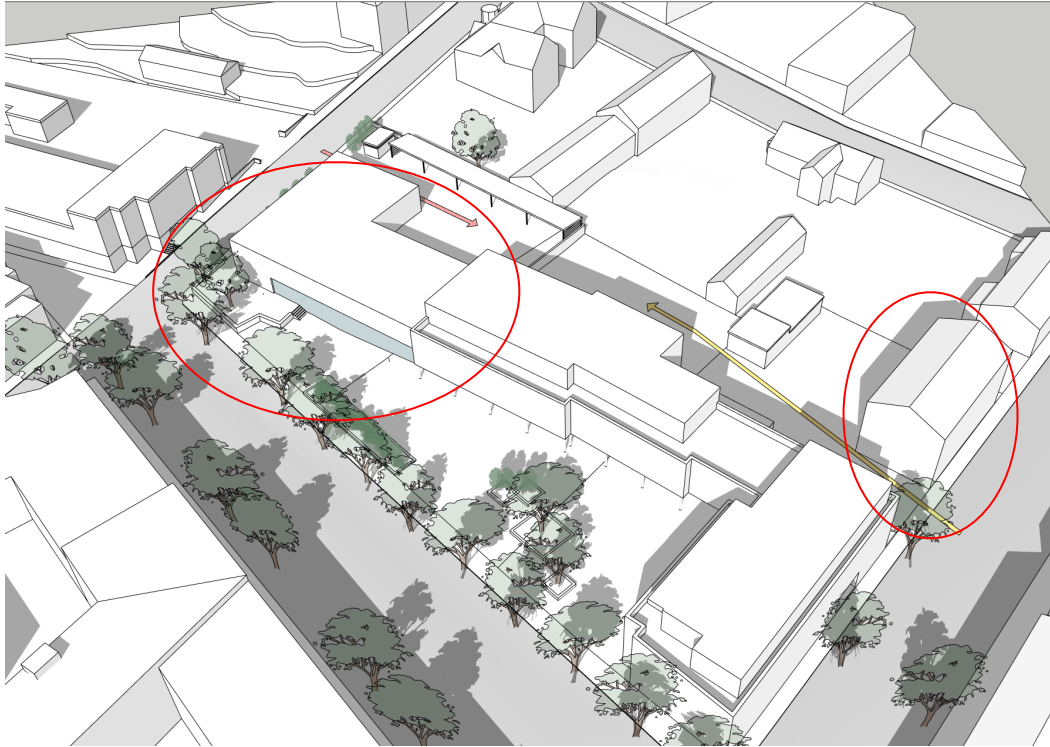
A) Jos nykyisen kaavan sallimat 1600m² jaetaan kolmeen kerrokseen, on kerrosten koko yksinkertaisimmillaan noin 533m². Jos vain 50 % saa olla asuntoja, on osa liikehuoneistoista sijoitettava toiseen kerrokseen, mikä nykyisillä rakennuskustannuksilla suhteutettuna liiketilojen vuokratason ei ole tehtävissä taloudellisesti.



Kuva A

Vaihtoehto nykyisen kaavan mukaan: Rakennusoikeus 1600 m² k-ala tontilla 283 ja 600 m² k-ala tontilla 285. Yhteenlaskettu pinta-ala 5490 m² k-ala

B) Jos 1600m² rakennusoikeus jaetaan vain kahdelle kerroksella (mikä olisi mahdollista koska rakennusala on yli 800m²) koko alakerta olisi liiketilaa ja yläkerta asuintilaa. Runkosyvyys muodostuisi suureksi ja asuntojen ilmansuunnat eivät olisi otollisia, ja parvekkeita pitäisi rakentaa myös ”piazzalle” päin. Kaksikerroksinen rakennus olisi myös kaupunkikuvallisesti liian vaatimaton.

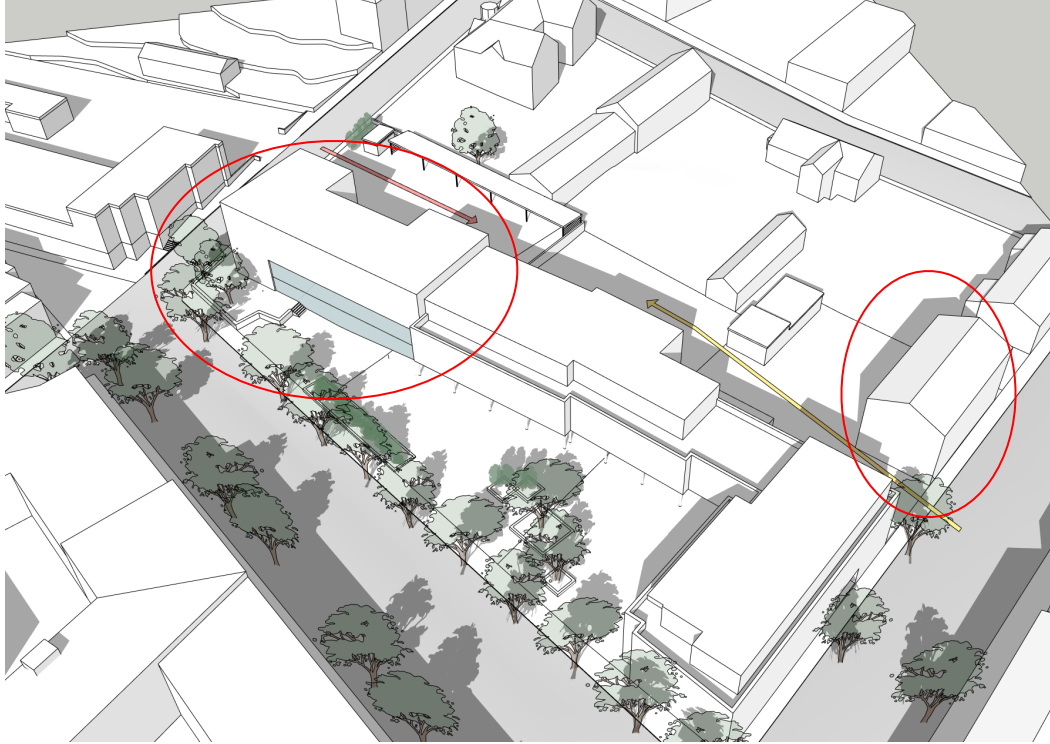


Kuva B

Vaihtoehto nykyisen kaavan mukaan: Rakennusoikeus 1600 m² k-alaa tontilla 283 ja 600 m² k-alaa tontilla 285. Yhteensä 5490 m² k-alaa.

Kaavamuutosehdotuksen mukaiset vaihtoehdot

- C) C-vaihtoehdossa tutkimme kuinka paljon rakennusoikeutta teoriassa olisi enimmillään mahdollista sijoittaa tonteille 283 ja 285, ottaen huomioon koko alueen pysäköintitarpeet, ja asuntojen viheraluetarpeet. Teoreettisesti tontille 283 mahtuisi noin 2185 m², mutta tarvittavien viheralueiden saavuttamiseksi pitäisi pysäköintiä rakentaa sekä maan alle että rakennuksen kellariin.

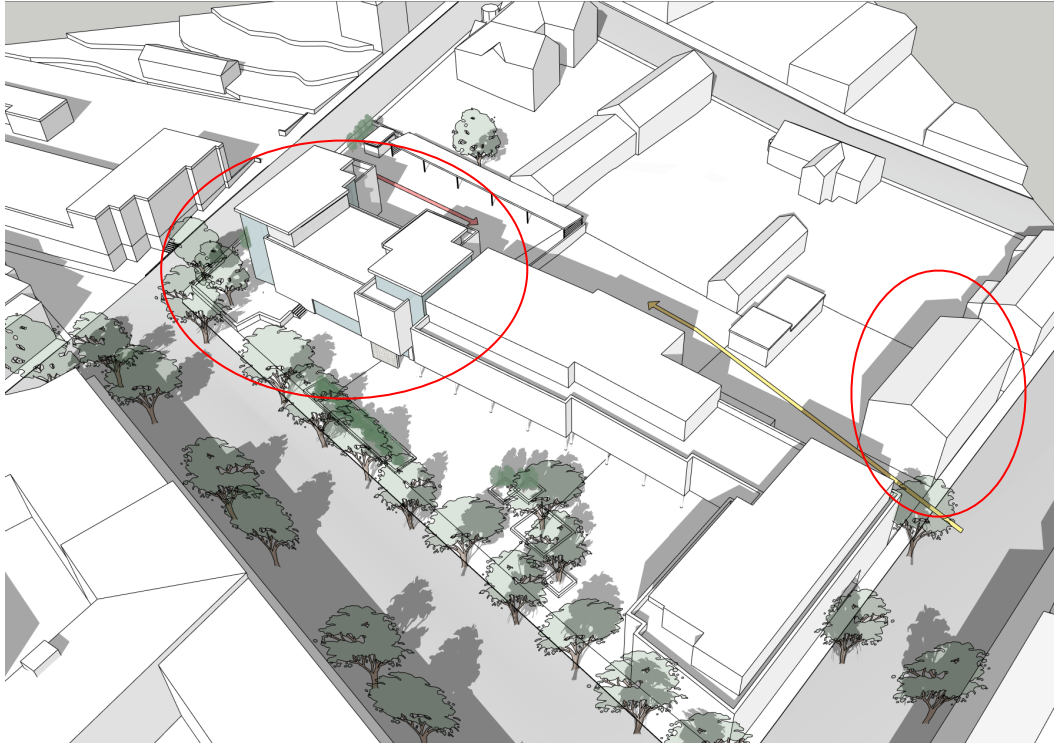


Kuva C

Vaihtoehto jossa rakennusoikeus on maksimoitu: rakennusoikeus 2185 m² k-alaa tontilla 283 ja 600 m² k-alaa tontilla 285. Yhteensä 6075 m² k-alaa.

D) D-vaihtoehdossa haetaan lisääntyneen rakennusoikeuden, sopivan kokoisten liiketilojen, yksinkertaisen pysäköinnin ja kaupunkikuvallisten arvojen välille tasapainoista ratkaisua. Ehdotuksessa tontin 283 rakennusoikeus nousee 1850 m²:iin, ja liiketilojen osuus on laskettu noin 20 %:iin, jolloin vain "piazzalle" avautuva osa pohjakerrosta on liiketilaa, ja pohjakerroksen taaempan (maan alle jäävään) osaan muodostuu varasto-, väestönsuoja- ja muita aputiloja.

Rakennus on 3-4 kerroksen korkuinen "piazzalle" päin, mutta maanpinnan korkeuseroista johtuen vain 2-3 kerrosta pihalle päin. Tontin 285 rakennusoikeuden ehdotetaan säilyvän ennallaan 600 m² suuruisena III(½) kerrokseen jakautuen.



Kuva D

Tasapainotettu vaihtoehto: rakennusoikeus 1850 m² k-alaa tontilla 283 ja 600 m² k-alaa tontilla 285. Yhteensä 5740 m² k-alaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto D. Vaihtoehto on tasapainoisin ratkaisu rakennusoikeuden, asumisen ja liiketilojen määrän, pysäköinnin ratkaisujen sekä kaupunkikuvallisten arvojen suhteen.

5.1.1. Tontti 283

Asematien ja Erottajankadun kulmaan on mahdollista rakentaa enintään 4-kerroksinen kaksiportainen 1850 k-m²:n asuinkerrostalo, jonka ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedetty Asematien ja "piazzan" puolelta. Pihan puolella rakennus työntyy maan alle, joten pihan puolella näkyvät vain kerrokset kaksi-neljä. "Piazzaan" tukeutuen tontille tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 280 m². Toinen porrashuone on mahdollista sijoittaa siten, että sen hissi palvelee myös nykyistä, tontilla 284 sijaitsevaa rakennusta. Autopaikat on mahdollista järjestää maantasoon pihan puolelle; asuntojen autopaikat on sijoitettu erilliseen autokatokseen tai -talliin. Tontilla sallitaan myös maanalaisen paikoituksen järjestäminen, jolloin ajorasite mahdollistaa ajon Ystadintieltä alemmalle pysäköintitasolle ja Erottajankadulta suoraan ylemmälle tasolle ilman laajoja ramppijärjestelyitä. Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa lähiympäristökortin/rakentamistapaohjeen mukaisesti. Pihan puolella on varattu asuntoa kohti noin 12 m² leikkiä ja oleskelua varten. Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin. Pysäköintiä varten on varattava vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa kohti, ja liiketiloja varten 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa. Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita. Tontin aitaaminen katua vasten ei ole sallittua.

5.1.2 Tontti 284

Suojeltu Alvar Aallon suunnittelema rakennus säilyy. "Piazzaan" istutukset suunnitellaan uudestaan lähiympäristökortin/rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, niin että torin luonne selkiytyy.

5.1.3 Tontti 285

Ystadinkadun puolen rakennusala on lähellä tontin pohjoisinta nurkkaa, ja kerroslukumäärä on III(½). Rakennusoikeus säilyy 600 k-m²:n suuruisena, mutta asuntojen suhteellinen osuus sallitaan 100 % saakka. Rakennuksen katutasokerrokseen saa tosin sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle. Rakennuksen tulee olla yksinkertainen, mielellään perinteinen, muodoltaan, ja sen tulee toimia yhdistävänä lenkinä 1900-luvun alun ja Alvar Aallon pankkirakennuksen välillä, katukuvaa eheyttäen.

5.1.4 Tontti 286

Suojeltu Alvar Aallon suunnittelema rakennus säilyy. "Piazzaan" istutukset suunnitellaan uudestaan lähiympäristökortin/rakentamistapaohjeen mukaisesti siten, niin että torin luonne selkiytyy.

5.1.5 Pysäköinti

Tonteilla 285 ja 284 pysäköinti vie suuren osan pihasta. Läpiajo tontilta 284 tontille 283 estetään korkeuserolla joka syntyy kun tontin 283 ajo on Erottajankadulta, huomattavasti korkeammalta kuin Ystadinkadun sisäänajo. Tontille 283 on mahdollista rakentaa pysäköintikanssi. Tällöin sen sisäänajon tulee tapahtua tonttien 285 ja 284 kautta, ja näin voi korottaa koko alueen pysäköintipaikkojen määrää. Kaavamuutosalueen ulkopuolisiin, mutta samassa korttelissa sijaitseviin tontteihin 280, 281 ja 282 rajoittuvat pysäköintipaikat saa varustaa suojakatoksilla, joiden tulee materiaalivalinnoiltaan, mittakaavaltaan ja värikykeltään soveltua mainittujen tonttien rakennuskantaan.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksen kautta Tammissaaren keskustan kaupunkikuva täydentyy ympäristöönsä sopivalla ja hyvin istuvalla rakennuksella. Alvar Aallon visioima "piazza" täydentyy. Rakennukset ovat luonteeltaan kaupunkimaisia torille päin, jonne pohjakerroksen liiketilat avautuvat. Pihan puoli on suojattu asukkaiden käyttöön. Kerrosten käsittely, ylimmän kerroksen sisäänveto, rakennuksen materiaalivalintojen ja torin pintamateriaalien laadun korostaminen kohentavat kaupunkikuvaa entisestään. Ystadinkadun puolella katukuva eheytyy, kun pysäköintinäkyvä suojellun pankkirakennuksen sekä historiallisen puisen asuinrakennuksen välissä täydentyy vanhaan miljööseen istuvalla rakennuksella.

5.3 ALUEVARAUKSET

Tontti 283 osoitetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontti 285 osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontit 284 ja 286 suojeltuine rakennuksineen säilyttävät nykyisen liike- ja toimistorakennusten korttelialue -merkinnän (KL). Asemakaavaan merkitään uudet suuntaa antavat tonttien rajat, osittain olevien rakennusten päätyjä noudattaen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinrakennusta, jotka eheyttävät kaupunkikuvaa ja täydentävät kaupunkirakennetta. Liiketilaa rakennetaan julkiselle jalankululle varatulle alueelle, "piazzalle", mikä toiminnallisesti eheyttää katukuvaa. Lisäksi "piazzaa" kehitetään kaupunkimaisena, torimaisena alueena, jolla on mahdollista sijaita ravintolan/ kahvilan terassialue. Tämä tukee korkeatasoisen, kaupunkimaisen ympäristön luomisen tavoitetta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Rakennusten tulee sopeutua miljööseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, aukotukseltaan, väriykseltään sekä detaljoinnin tasoltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katujulkisivujen on oltava erityisen korkeatasoiset. Rakennusmateriaaleina tulee käyttää pitkäkestoisiksi osoittautuneita, kauniisti vanhenevia materiaaleja.

AK-korttelialue:

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriyksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystääslinja on sovitettava suojellun naapurirakennuksen räystääslinjaan. II-III kerrosten julkisivut kolmikerrosrapataan kalkkilaastilla tai muurataan puhtaiksi paikalla, jolloin sauman väri tulee sovittaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista.

Kattomuotona on tasakatto tai loiva lapekatto.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa lähiympäristökortin/ rakentamistapaohjeen mukaisesti.

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

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

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

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 katua vasten ei ole sallittua.

A-korttelialue:

Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle.

Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto

- 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy viitesuunnitelma sekä lähiympäristökortit/rakentamistapaohje (ehdotusvaiheessa).

(Liite B3: Asemakaavan viitesuunnitelma)

(Liite B4: Lähiympäristökortit/rakentamistapaohje)

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

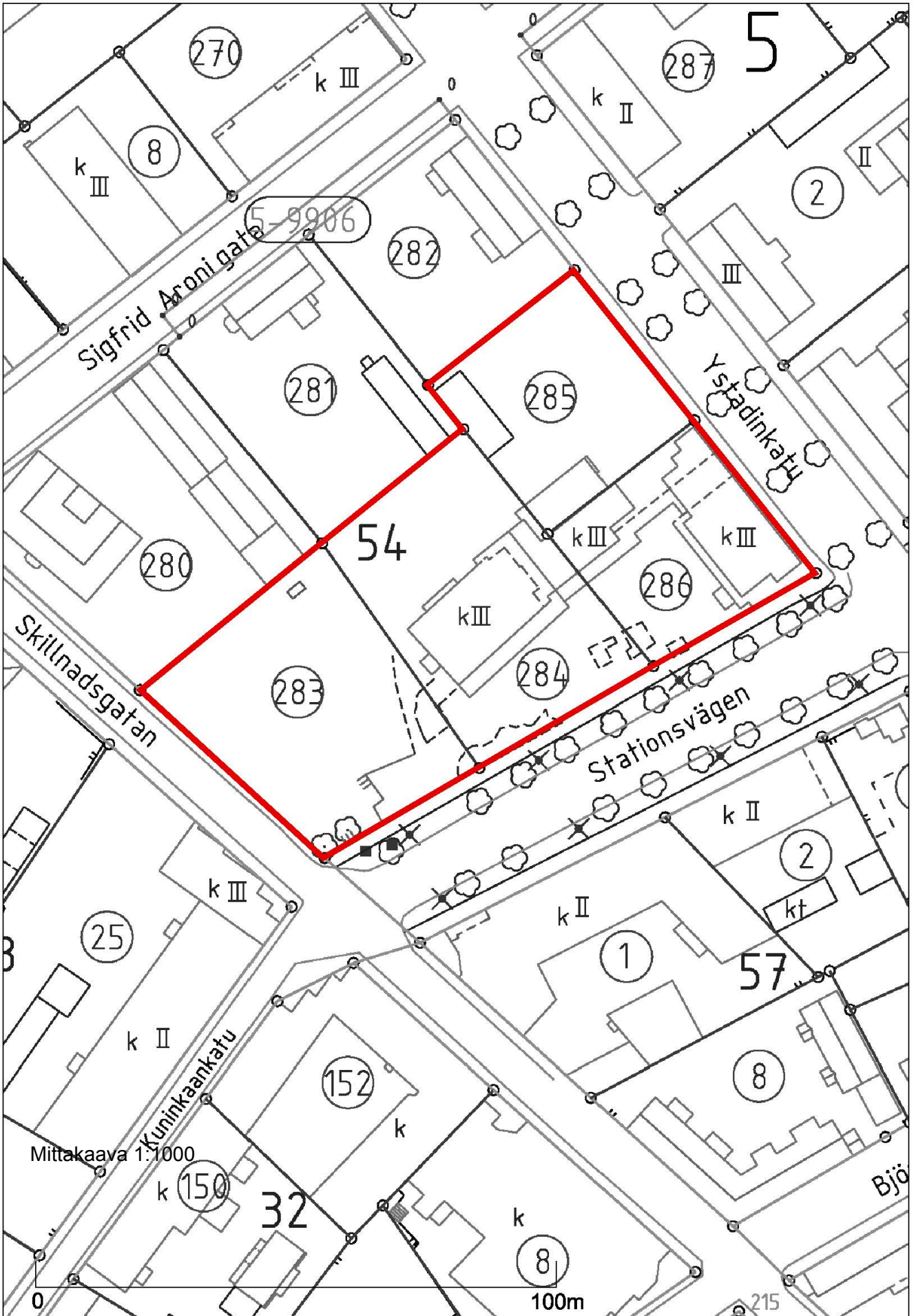
Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat alueen toteutusta ja ohjeistavat rakentajia.

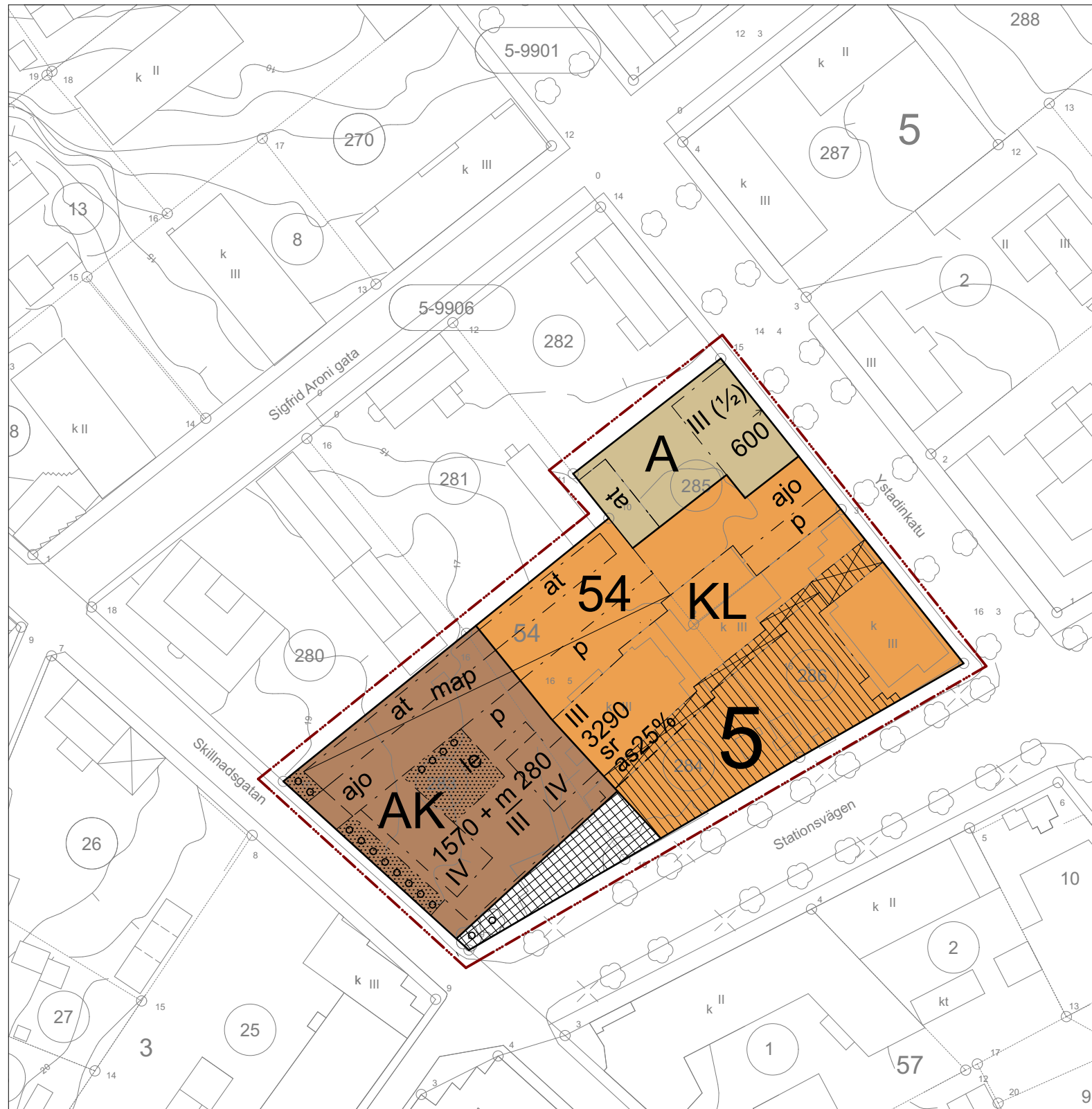
LIITE A1

Ote pohjakartasta ja kaava-alueen rajaus



LIITE B1

Kaavakartta



Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta (5/2018)

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

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungeingeodeetti

PENTTI VILJANMAA xx.xx.2018

LIITE B2

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset

STATIONSVÄGEN 2

Ändring av detaljplanen

Detaljplaneändringen gäller tomter nr 283, 284, 285 och 286 i kvarter 54 i stadsdel 5.



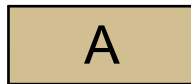
ASEMATIE 2

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan korttelissa 54 sijaitsevia tontteja no 283, 284, 285 ja 286.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:

Kvartersområde för bostadshus.



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Huvuddelen av den första våningens våningsyta bör utnyttjas som affärsutrymme.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer

5

Kvartersnummer

54

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.

1570 + m 280

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

m

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Pääosa ensimmäisen kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liiketiloina.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

Alleiviivattu kirjain osoittaa ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

as25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Romersk siffra 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.

Ett bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

III (1/2)

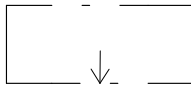
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

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



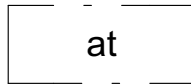
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen julkisivun päälinja on rakennettava kiinni.

Körförbindelse.



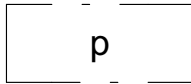
Ajoyhteys.

Garage eller biltak.



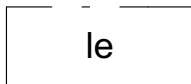
Autotalli tai autokatos.

Parkeringsplats.



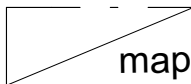
Pysäköimispaikka.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Utrymme för underjordisk parkering.



Maanalainen pysäköintitila.

Genomfartsöppning i byggnad.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Del av område som bör planteras.



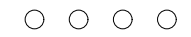
Istutettava alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Området skall skötas som ett öppet torgområde.



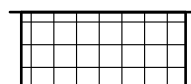
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Aluetta on hoidettava avoimena torialueena.

Trädrad som skall bevaras eller planteras.



Säilytettävä / istutettava puurivi.

Öppen plats/torg



Katuaukio/tori.

Byggnad som bör skyddas.

Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. I enlighet med 57 § 2 mom. I markanvändnings- och bygglagen bestämmes att byggnaden inte får rivras utan byggnadsnämndens lov. Lov kan beviljas endast om tvingande skäl föreligger.

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

I byggnad, dock inte i ekonomibygnad, får på vinden inredas utrymmen utöver angiven byggnadsrätt. Ifall byggnaden av tvingande skäl ersätts med en nybyggnad anpassad till den befintliga miljön, får på dess vind inredas bostadsrum högst så mycket som enligt bygglov inretts i den historiska byggnad den ersätter.

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
- tillräckligt dagsljus i bostads- och arbetsrum på vind delvis genom specialarrangemang och så att vindsfönsters minimifönsteryta är minst 1/20 av rumsytan,
- det fria avståndet framför huvudfönster understiga 8m, dock inte 5m,
- i ekonomibygnad inredas till huvudbyggnaden anslutande bostads- eller arbetsutrymmen.

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

sr

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy.

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

Rakennuksen ullakolle, talousrakennusta lukuunottamatta, saa sisustaa huonetiloja tontille merkityn kerrosalan lisäksi. Mikäli rakennus pakottavan syyn takia korvataan ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella, saa sen ullakolle sisustaa huonetiloja enintään yhtä paljon kuin korvattavan historiallisen rakennuksen ullakolle on luvanvaraisesti sisustettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan historiallisen luonteen ja kaupunkikuvan säilymistä eikä vaaranna rakennuksen arkkitehtonista tai historiallista arvoa:

- avata kattoikkunoita pihan puolelle,
- järjestää ullakolla riittävä päivänvalo asuin- ja työhuoneessa osittain erityistoimenpitein, kuitenkin siten että ullakkoikkunan vähimmäispinta-ala on 1/20 huonealasta,
- sallia vapaan etäisyyden pääikkunan edessä alittavan 8m, ei kuitenkaan 5m,
- talousrakennukseen sisustaa päärakennukseen liittyviä asuin- tai työhuoneita.

Rakennus- ja purkulupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och utgöra en med omgivande byggnader samstämmig helhet vad gäller storlek, form, material, fönster- och dörröppningars placering, färgsättning och detaljeringsnivå. Byggnadernas gatufasader bör vara speciellt högklassiga.

AK-kvartersområde:

Fasadmaterialen i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmaterial. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens taklinje. Fasaderna på II-III våningarna rappas med 3-lagsrappning eller muras på plats, varvid fogarnas färg anpassa till teglets färg. I fasaden bör ljusa färgtoner användas. I den rappade fasadytan får elementfogar inte synas.

IV våningens fasadlinje bör vara indragen på gatusidan. IV våningens fasadmaterial bör avvika från II-III våningarnas fasadmaterial.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

På gatusidan bör ballkongerna vara indragna. Utskjutande delar (<1,5m²) eller franska balkonger får byggas enligt närmiljökortet / byggnadsanvisningarna.

Ingångstak och jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggrutan på tomten.

Parkeringsplatserna bör skiljas från vistelse- och lekomsrådena med låga staket eller planteringar.

Tomtens obebyggda delar, som inte används för lekomsråden eller för trafik, bör planteras med träd och buskar.

På AK-område får man, utöver den i detaljplanen markerade byggrätten, på varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överstiger 15 m².

Tekniska utrymmen, utrymmen för sophantering, befolkningskydd och därmed jämförbara utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen markerade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten mot gatan.

A-kvartersområde:

I byggnadens gatuplan får placeras annan verksamhet än boende, förutsatt att verksamheten inte är störande för boendet.

Bilplatsernas antal:

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee sopeutua miljöeseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, aukotukseltaan, väriykseltään sekä detaljoinnin tasoltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katujulkisivujen on oltava erityisen korkeatasoiset.

AK-korttelialue:

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystäslinja on sovittava suojellun naapurirakennuksen räystäslinjaan. II-III kerrosten julkisivut kolmikerrosrapataan kalkkilaastilla tai muurataan puhtaiksi paikalla, jolloin sauman väri tulee sovittaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista.

Kattomuotona on tasakatto tai loiva lapekatto.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m²) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa lähiympäristökortin/rakentamistapaohjeen mukaisesti.

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

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

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

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 katua vasten ei ole sallittua.

A-korttelialue:

Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle.

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.

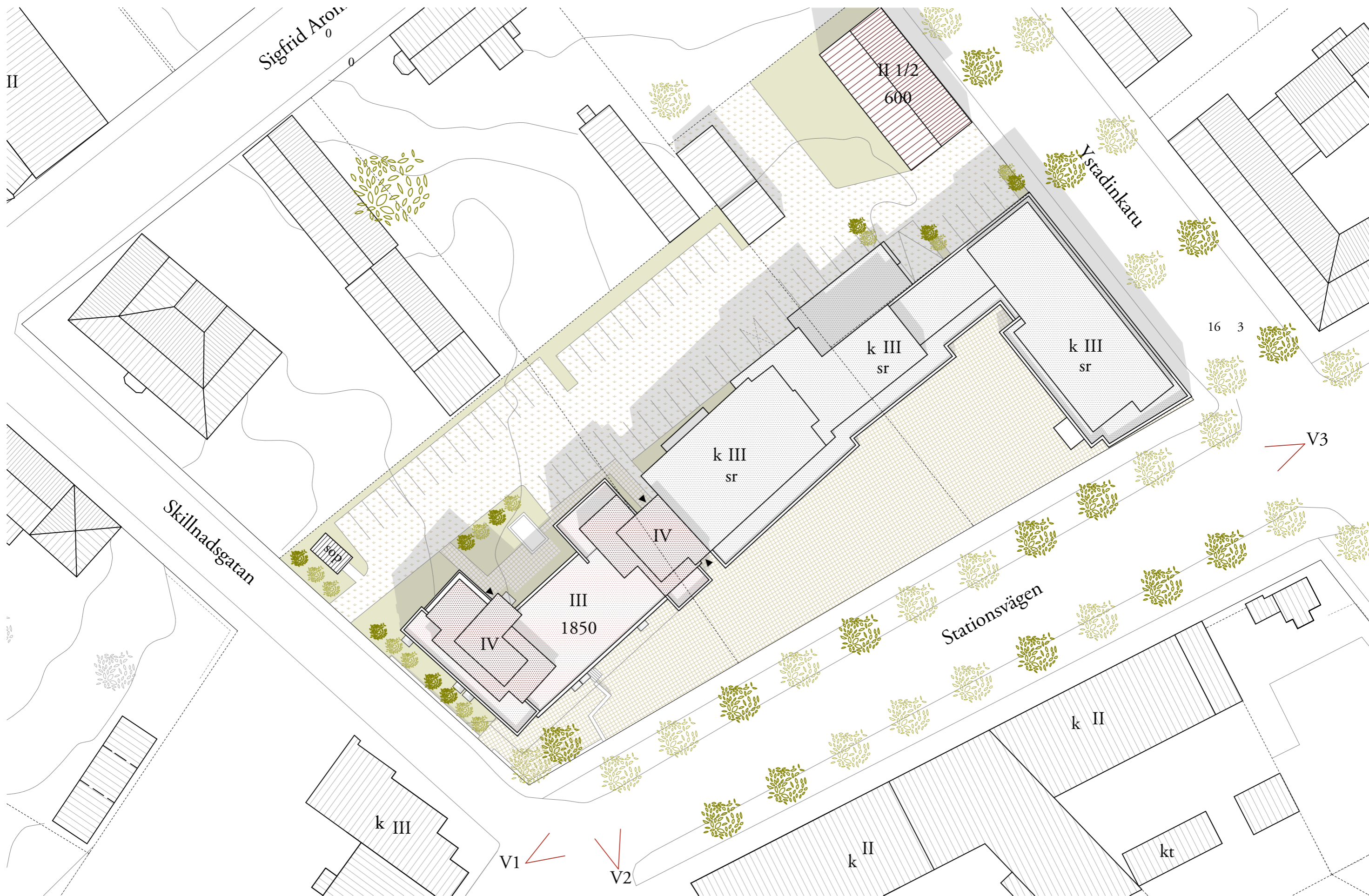
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerini THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	33-18	xx.xx.-xx.xx.2018		
33-18 PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	21-18	22.8.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	STATIONSVÄGEN 2 UTKAST ASEMATIE 2 LUONNOS			
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Arkkittehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	30.8.2018		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		844/2016	7775	33-18

LIITE B3

Viitesuunnitelma



BOSTADS AB EKECENTER
 STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS
 6.6.2018 REFERENSPLAN 1:500



ARKITEKTBYRÅ KASPER JÄRNEFELT AB
 SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG
 TEL 050 589 2002 kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

V1 före



V1 efter



V2 före



V2 efter



V3 före



V3 efter



LIITE B4

Lähiympäristökortit/rakentamistapaohje (täydentyy ehdotusvaiheessa)

LIITE B5

Asemakaavan seurantalomake