

RAASEPORI, TAMMISAARI

KOIVUNIEMENKATU 27-39 ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVA-ALUEEN JA KAAVARATKAISUN LYHYT KUVAUS

## 1. ASEMAKAAVAN KÄYNNISTYMINEN, TAVOITEAIKATAULU JA TARKOITUS

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta on tehnyt alueen maanomistaja (asunto-osakeyhtiö). Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143. Laajemman alueen asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017-2021 (kvalt. 5.6.2017 § 65). Kaava-alueeseen kuuluvat kiinteistörekisterin mukaiset tontit: 710-6-111-1, 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6 (tarkempi kuvaus OAS:ssa).

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava: Tammisaari, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita N: 109-112 sekä 114-117 VI:ssa kaupunginosassa (pvm. 23.6.1958, arkiv. 82-16).

Kaavamuutosalue koostuu rakennetusta pohjoisosasta (Koivuniemenkadun eteläpuoli) ja puistosta. Kaava-alueen pinta-ala on 6,9514 ha. Rakennetulle alueelle sijoittuu 12 asuin-kerrostaloa sekä kuusi (6) kerrostaloihin kytkettyä autotallirakennusta. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi pieni myymälärakennus. Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969<sup>1</sup>.

Käytännössä vain tontilla nro 1 (kiinteistö 710-6-112-1) on vielä rakennusoikeutta ja ”vaapaata” rakennusala jäljellä. Muiden tonttien osalta rakennusoikeus on käytetty tai rakennukset on rakennettu siten että lisärakentaminen rakennusosalalle on mahdotonta. Kaavamuutoksessa tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusaloittain ja selvitetään miten rakennusoikeus esitetään. Tontin 1 osalta selvitetään miten jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan hyödyntää ja minkä verran on mahdollista osoittaa lisärakennusoikeutta. Kaikkien rakennusten osalta selvitetään myös, mikä vaikutus on sillä, että nykyään maanpäällinen kellarikerros tulkitaan kerrokseksi. Eli kolmekerroksiset kerrostalot, joissa on maanpäällinen kellarikerros, tulkitaan nykyään neljäkerroksisiksi.

Maankäyttösopimuksia laaditaan tarpeen mukaan.

Tavoitteena on, että OAS on kaavoituslautakunnassa 21.11.2018. OAS:n ohessa on asemakaavamuutoksen luonnos. OAS:n ja kaavaluonnoksen pohjalta kuullaan kaava-alueen osallisia. Valmisteluvaiheen aineisto (OAS ja kaavaluonnos) asetetaan myös nähtäville (30 pv) ja pyydetään viranomaislausunnot. Selvitetään miten saadut kommentit voidaan ottaa huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Asemakaavaehdotuksen käsittely ajoittunee tammikuun 2019 kaavoituslautakuntaan. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyydetään viranomaislausunnot. Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu talveen 2019.

## 2. KESKEISET TAVOITTEET (tavoitteet kuvattu tarkemmin OAS:ssa)

### Rakentaminen

Säilytetään nykyisten olemassa olevien kerrostalojen muodostama miljöö ja rakenne sekä massoittelu nykyisellään. Päivitetään asemakaavan rakennusalat siten, että rakennukset sijoittuvat tarkemmin rakennusaloille. Rakennusalat rajataan melko tarkkaan rakennusten seinä- ja parvekelinjojen mukaisesti. Näin varmistetaan rakennetun ympäristön ilmeen säilyminen myös jatkossa. Selvitetään miten maanpäällinen kellarikerros otetaan huomioon rakennusoikeutta määriteltäessä. Asemakaavan kerrosluvut päivitetään ottaen huomioon, että maanpäällinen kellarikerros tulkitaan myös kerrokseksi johon tietyin edellytyksin voi sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

### Miljöö

Kaavamääräyksiin sisällytetään määräys yhtenäisen rakennetun miljöö- ja kaupunkikuvan säilyttämisestä ja vaalimisesta (AK/s). Samalla otetaan huomioon, että Koivuniemenkadun pohjoispuolella on AO/s- ja AP/s-korttelialueita asemakaavassa.

### Viheralueet, pohjavedet

AK-korttelialueeseen sisällytetään kaistale puistoa eteläreunassa ja puistokaistaleita myös länsipäässä. Kaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa sisältäen myös pienen palan vanhaa tiealuetta (LT). Puisto merkitään kokonaisuudessaan VL-1-alueeksi samalla tavalla kuin kaavamuutosalueen itäpuolen uuden asemakaavan osalla on tehty (VL-1=Lähivirkistysalue). Tarpeen mukaan VL/s. Kaavamerkinnoissä otetaan huomioon suojeltu muistomerkki.

Kaavamääräyksiin otetaan mukaan määräys pohjavesien suojelusta.

Hulevesien käsittelystä otetaan kaavaan myös määräykset.

## 3. KAAVARATKAISULUONNOKSEN KUVAILU

Koivuniemenkatu 27-29 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset on päivätty 06.11.2018. Kaavakartta määräyksineen (MK 1:1000) on valmisteluaineistojen ohessa. Pienennös kaavakartasta ja kaavamääräyksistä on tämän selostuksen liitteenä 1.

Asemakaavan rakennusoikeus on aikoinaan esitetty hieman erityisellä tavalla. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus rakennusaloittain on = voimassa olevan kaavan rakennusala x kaavassa esitetty kerroslukumäärä. Asemakaavamuutoksessa olevien rakennusten rakennusalojen kerroskorkeudeksi merkitään asuntokerrokset + maanpäällinen kellarikerros. Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus + maanpäällinen kellarikerros. Tällöin maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala voidaan tarpeen mukaan käyttää tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen (mikäli nämä tilat on mahdollisia teknisesti ja rakentamismääräysten mukaisesti toteuttaa). Rakenn-

nusoikeus esitetään rakennusaloittain. Rakennusoikeudet on tarkemmin kuvattu kohdassa 4.

Tontin 1 läntisessä osassa on rakennusala, joiden osalta rakennusoikeus on joko kokonaan tai pääsoin käyttämättä. Voimassa olevassa asemakaavassa länsiosaan on esitetty laajahko rakennusala, jossa kerrosluku on kaksi. Rakennusala on tarkoitettu päiväkotia varten. Tämän rakennusalan rakennusoikeutta ei ole käytetty. Samoin tontilla 1 yhden kerrostalorakennusalan osalta lähes koko rakennusoikeus (1445 k-m<sup>2</sup>) on käyttämättä. Tälle rakennusosalalle sijoittuu pieni liiketila (noin 150 k-m<sup>2</sup>). Päiväkodille ei enää ole alueella tarvetta. Asemakaavamuutoksessa selvitetään mahdollisuudet massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevien kerrostalojen tyyppisen (IV-V kerrosta) asuinkerrostalon sijoittaminen nykyisen tontin 1 länsiosaan.

Korttelin 112 muut asuinkerrostalot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan kolmikerroksisia. Maanpäällinen kellarikerros tulkitaan nykyään kerrokseksi, joten nämä kerrostalot ovat nykyisen tulkinnan mukaan nelikerroksisia. Ja merkitään asemakaavan muutokseen nelikerroksisina.

Kaavamuutosalueen länsipään korttelissa 111 on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala kaksikerroksista asuinrakennusta varten. Muista kohteista poiketen tällä tontilla asemakaavan rakennusala on pienempi kuin rakennuksen pohjapinta-ala. Rakennusoikeuden tulkinnat on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.

### Rakentaminen

Kaava-alueen länsiosaan kiinteistön 710-6-112-1 länsiosaan osoitetaan uusi asuinkerrostalo. Rakennus mukailee mitoitukseltaan, asemoinniltaan sekä pintamateriaaleiltaan olevaa rakennuskantaa. Myös harjan suunta sekä katon materiaali tulevat olemaan miljööseen soveltuvia. Uusi asuinkerrostalo osoitetaan kaavassa 4-5 kerrokseksi siten, että sen Koi-vuniemenkadun puoleinen osa on viisikerroksinen ja puiston puolella, jossa maanpinta on 3 m korkeammalla, rakennus on nelikerroksinen. Täten rakennuksen massa istuu hyvin alueen topografiaan, mutta mukailee samalla myös olevaa rakennuskantaa. Uuden kerrostalorakennuksen rakennusoikeus tulee kaavassa olevan tulkinnan mukaan olemaan noin 2500 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen muiden tonttien osalta rakennuskanta säilyy nykyisellään. Mahdolliset muutokset koskevat vain rakennusten maanpäällisiä kellarikerroksia.

Kaava-alueen piha- ja autopaikkajärjestelyt tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, mutta ne tulevat mukailemaan olevaa rakennetta ja ilmettä. Autopaikkojen nykyinen määrä ja tuleva tarve sekä paikkojen sijoittelu miljööseen soveltuvalla tavalla tutkitaan. Koko kaavan rakennettu alue rajautuu eteläosastaan laajahkoon puistoalueeseen. Asemakaavassa korttelialueeseen sisällytetään myös kaistale puistoa eteläreunassa ja puistokaistaleita myös alueen länsipäässä.

## Ympäristö

Kaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa sisältäen myös pienen palan vanhaa tiealuetta (LT). Puisto merkitään kaavamuutoksessa kokonaisuudessaan VL-1-alueeksi (tarpeen mukaan VL/s) samalla tavalla kuin kaavamuutosalueen itäpuolen uuden asemakaavan osalla on tehty (VL-1 = Lähivirkistysalue, taajamametsä). Kaavamerkinnoissä otetaan huomion suojeltu muistomerkki. Muistomerkki on jääkaudenaikainen siirtolohkare, joka on nimetty tarun mukaan Ramunderin kiveksi ja se sijoittuu puiston lounaisosaan<sup>2</sup>. Puistoalue rajautuu eteläreunaltaan Raaseporintiehen.

Puisto sijoittuu harjualueelle ja on topografialtaan vaihteleva. Se kohoaa kaava-alueen pohjoisosasta loivasti kohti kaava-alueen keskiosaa ja laskee puiston eteläosassa jyrkästi kohti Raaseporintietä. Alue on hyvin peitteinen. Pääpuulajina on mänty. Puisto tarjoaa miellyttävän virkistysympäristön ja on samalla osa laajempaa Tammisaaren viheryhteysverkostoa. Tämän ansiosta myös laajempien olevien virkistysreittien hyödyntäminen suoraan kaava-alueelta on mahdollista. Harjulle tyypillinen luonto ja selkeät ulkoilupolut tarjoavatkin erinomaisen virkistysympäristön, joka sijoittuu käytännössä aivan kaava-alueen asukkaiden pihojen tuntumaan.

Koko kaava-alue kuuluu pohjavesialueeseen, joten kaavamääräyksiin otetaan mukaan määräys pohjavesien suojelusta. Myös hulevesien käsittelystä annetaan kaavassa määräykset.

## 4. KAAVARATKAISUN RAKENNUSOIKEUKSIEN MÄÄRITTELY JA TILASTOTIETOJA

Koivuniemenkatu 27-39 kaavaluonnoksen 06.11.2018. kaavakartta ja kaavamääräykset ovat luonnosaineistojen ohessa. Pienennös kaavakartasta ja määräyksistä on tämän selostuksen liitteenä 1.

Kaavahankkeen lähtökohdat ja keskeiset tavoitteet on kuvattu kattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (kts. OAS 22.10.2018) ja lisäksi edellä kohdissa 1-3.

Kaavaratkaisun tilastotietoja ja kuvausta:

- A. Nykyisten asuinkerrostalojen asuinkerrosten (3 kerrosta) rakennusoikeus on osoitettu kaavamuutoksessa suoraan asemakaavasta tulkitun rakennusoikeuden mukaan. Liitteellä 2 on pyritty selventämään rakennusoikeuden määrittelyä. Asemakaavakartalta on mitattu tarkkaan rakennusala (mustat alueet liitteellä 2) ja rakennusalan pinta-ala on kerrottu kaavan määräämällä kerrosluvulla kolme (III). Saatu luku on ko. kerrostalon asuinkerrosten rakennusoikeus ja on merkitty liitteelle 2 punaisilla luvuilla. Nykyisiä kolmikerroksisia asuinkerrostaloja on yhteensä 11 kpl ja niiden kellarikerrosten yläpuolisten asuinkerrosten rakennusoikeus on yhteensä = 15550 k-m<sup>2</sup> (punaiset luvut liitteellä 2).
- B. Kohdan A. asuinkerrostalojen kellarikerrosten enimmäisrakennusoikeus on kohdan A rakennusalatulkinnan mukaan yhteensä = 5185 k-m<sup>2</sup>. Kts. kaavamääräys.
- C. Olemassa olevien autotallien rakennusoikeus on rakennusalatulkinnan mukaan yhteensä = 805 k-m<sup>2</sup>. Ja liiketilan rakennusoikeus on vastaavasti = 150 k-m<sup>2</sup> (kts. Liite 2).

- D. Kaava-alueen länsipäässä olevan pienkerrostalon rakennusoikeus (kaksi asuinkerrosta) on tulkittu pohjakartalta rakennuksen seinälinjojen mukaan, koska voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala on pienempi kuin rakennuksen pohjapinta-ala. Asemakaavamuutokseen rakennusoikeudeksi on tämän mukaan merkitty = 550 k-m<sup>2</sup>. Vastaavasti kellarikerroksen (jos maanpäällinen kellarikerros) rakennusoikeudeksi on esitetty 270 k-m<sup>2</sup>.
- E. Kaavan länsiosaan esitetyn uuden asuinkerrostalon rakennusoikeudeksi on esitetty 2500 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on IV-V kerroksinen.

Asemakaavaluonnoksessa AK/s korttelialueen pinta-ala on 3,0550 ha ja VL-1 alueen pinta-ala on 3,8964 ha. AK/s korttelialueeseen on liitetty kaksi kapeaa puistopalaa kaava-alueen länsiosassa ja noin 10 metriä leveä kaistale voimassa olevan asemakaavan puistoa korttelialueen eteläsivulla. Koivuniemenkatu 27-39 asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 6,9514 ha.

Yhteenvedon voidaan todeta, että varsinaisten 1.) asuinkerrosten yhteenlaskettu asemakaavaluonnokseen merkitty rakennusoikeus on yhteensä (15550 + 550 + 2500) = 18600 k-m<sup>2</sup>. Ja 2.) autotallien ja pienen liiketilan yhteenlaskettu rakennusoikeus on (805 + 150) = 955 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan merkitty 3.) maanpäällisten kellarikerrosten (mahdollinen) rakennusoikeus on yhteensä 5185 k-m<sup>2</sup>. Tämä rakennusoikeus on määritelty saman rakennusalan mukaan kuin asuinkerrostenkin rakennusoikeus.

Kohtien 1.) ja 2.) mukaan rakennusoikeus on 19555 k-m<sup>2</sup> ja sen mukaan AK/s korttelialueen tehokkuus on  $19555 \text{ k-m}^2 / 3,0550 \text{ ha} = \mathbf{e=0,64}$ .

Kohtien 1.) + 2.) + 3.) mukaan rakennusoikeus on 24740 k-m<sup>2</sup>. Käytännössä kellarikerrosten pinta-alasta voidaan asuintiloiksi käyttää vain pieni osa. Olettaen, että kellarikerrosten kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta voidaan asuintiloiksi käyttää enintään 30 %, olisi kaavan kokonaistehokkuus  $21111 \text{ k-m}^2 / 3,0550 \text{ ha} = e = 0.69$ . Olemassa olevien asuinrakennusten rakennusoikeus on kaavamääräyksessä esitetty seuraavasti:

1460

+k/470 ”Lukusarja, jossa yläpuolella oleva luku ilmoittaa rakennuksen kellarikerrosten yläpuolisten kerrosten yhteenlasketun enimmäiskerrosalan. Alapuolella oleva kirjain ja luku osoittavat maanpäällisen kellarikerroksen enimmäisrakennusoikeuden. Kellarikerroksen rakennusoikeus on kuitenkin enintään niin suuri kuin kaavan laatimishetkellä olemassa olevan rakennuksen kellarikerrokseen on mahdollista sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.”

Rakennusalat on kaavassa rajattu melko tarkkaan rakennusten (pohjakartalla esitettyjen) seinälinjojen mukaan. Parvekkeet sisältyvät rakennusalaan. Yhtenä tavoitteena on nykyisen miljöö- ja kaupunkikuvan säilyttäminen. AK/s korttelialueen kaavamääräys on seuraava: ”Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen hoito- ja rakentamistoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle rakennettu yleisilmeeltään, massoitteeltaan, pintamateriaaleiltaan ja värykseltään yhtenäinen miljöö- ja kaupunkikuva säilyy myös alueen perusparannus- ja uudisrakentamistilanteissa.”

Kaavaluonnoksessa on tonttien piha-alueille esitetty alueen osat autopaikkoja varten. Nykykäytännön mukaan suuri osa autopaikoista sijoittuu Koivuniemenkadun varteen.

Tonteille on esitetty laajahkot alueet, joissa säilytetään ja ylläpidetään nykyinen suurikokoinen puusto. Puusto on valtaosin mäntyjä. Piha-alueiden puusto liittyy saumattomasti AK/s alueen eteläpuolella olevaan taajamametsään (VL-1). Puuston vaalimisesta on annettu seuraava määräys: *”Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita siten, että alueen metsäinen maisemakuva säilyy. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Alueelle saa sijoittaa lasten leikkipaikkoja ja muita asukkaiden oleskeluun ja virkistyskäyttöön liittyviä kohteita sekä vähäisiä rakennelmia ja katoksia.”*

Kaavaan on lisätty määräys pohjavesien suojelusta ja myös hulevesien käsittelystä. Kts. kaavamääräykset.

Espoo 06.11.2018

Seppo Lamppu Tmi / Studio MAYKO

Seppo Lamppu DI

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1: Asemakaavan pienennös ja kaavamääräykset.

Liite 2: Kartalla esitetty tulkinta voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksista.

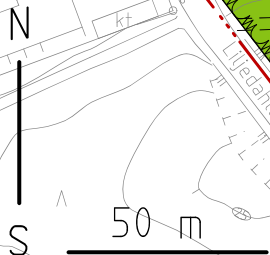
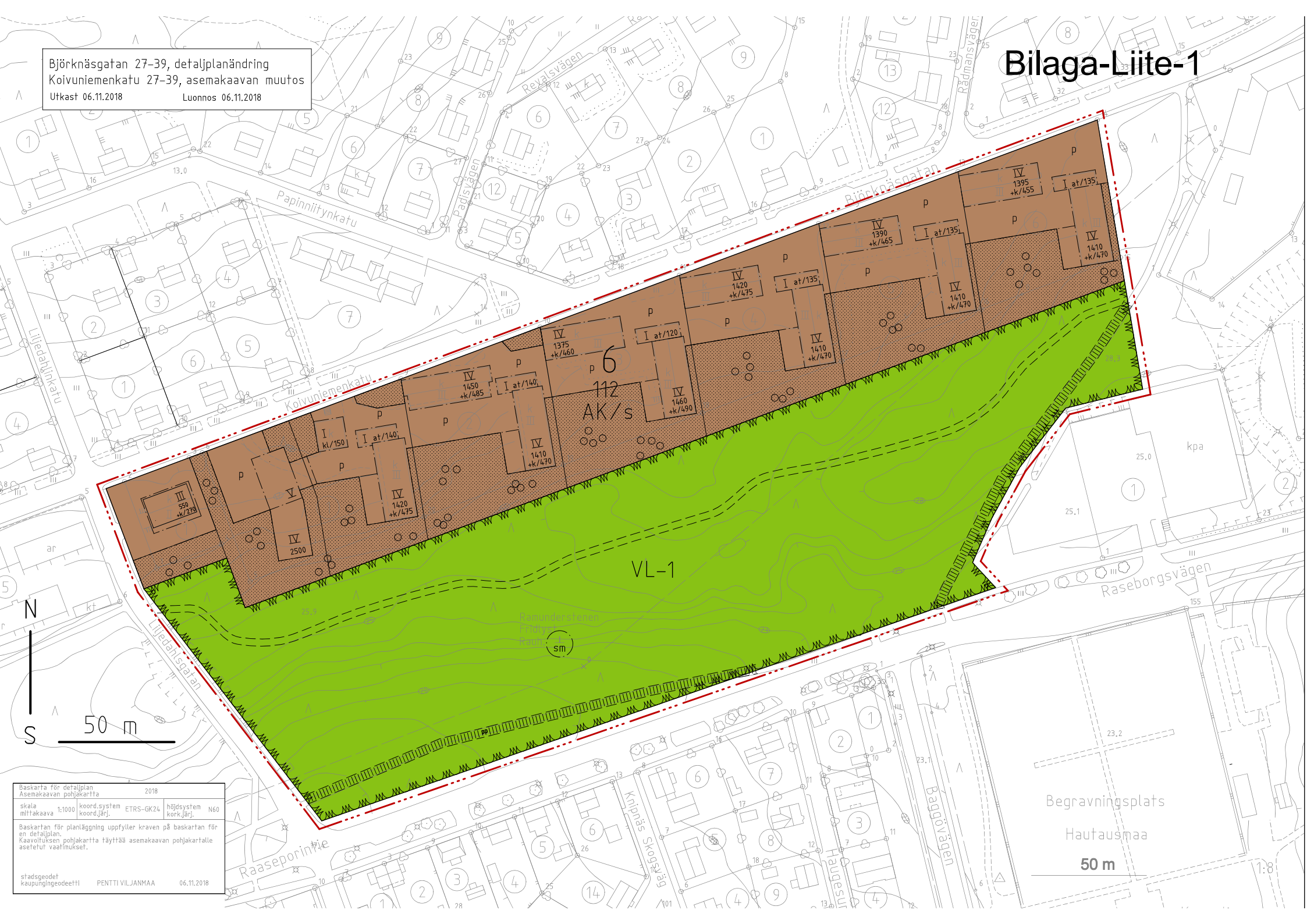
---

<sup>1</sup> <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>

<sup>2</sup> <https://www.visitraseborg.com/fi/nahtavyudet/kulttuuri-historia/muistomerkit-veistokset/ramunderin-kivi>

Björknäsgratan 27-39, detaljplanändring  
 Koivuniemenkatu 27-39, asemakaavan muutos  
 Utkast 06.11.2018 Luonnos 06.11.2018

# Bilaga-Liite-1



Baskarta för detaljplan				2018
Asemakaavan pohjakaartta				
skala	1:1000	koord.system	ETRS-GK24	höjdsystem N60
mittakaava		koord.järj.		korj.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavotuksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.				
stadsgeodet	kaupungeingeodeti	PENTTI VILJANMAA	06.11.2018	

Begravningsplats  
 Hautausmaa  
 50 m

1:8

RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

### BJÖRKNÄSGATAN 27 – 39

### KOIVUNIEMENKATU 27 – 39

#### Detaljplan

#### Asemakaava

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 111 och 112 samt en park och ett vågområde.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 111 ja 112 sekä tiealueita ja puistoa.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 112 och ett område för närrekreation.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 112 sekä siihen rajoittuva lähivirkistysalue.

Utkast 06.11.2018

Luonnos 06.11.2018



#### PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

#### KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus, där miljön bevaras. Vid åtgärder för att värda och bygga området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den befintliga miljöö och stadsbilden, som är enhetlig beträffande sin allmänna framtoning, volymgestaltningen, ytmaterialet och färgsättningen, bevaras även vid grundliga förbättringar och nybyggnader.



Asulikerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen hoito- ja rakentamistoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle rakennettu yleisilmeehtään, massoitetultaan, pintamateriaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäinen miljöö- ja kaupunkikuva säilyy myös alueen perusrakennus- ja uudisrakentamistilanteissa.

Område för närrekreation, tätortsskog.



Lähivirkistysalue, taajamametsä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområdet.

Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Ohjeellinen toftin/rakennuspalkan raja.

Stadsdelsnummer.

6

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

112

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2

Ohjeellisen toftin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1410

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

Talsenle där talet ovanför anger den sammanräknade maximala våningsytan för våningarna ovanför källarvåningarna. Bokstaven och talet nedanför anger den maximala byggrätten för en källarvåning ovan jord. Byggrätten för källarvåningen är emellertid högst lika stor som omfattningen av de utrymmen som enligt toftens huvudsakliga användningsändamål kan placeras i källarvåningen av en byggnad som redan uppförts vid tidpunkten för utanbeträffande av planen

+470

Lukusanja, jossa yläpuolella oleva luku ilmoittaa rakennuksen kellarikerrosten yläpuolisten kerrosten yhteensasketun enimmäiskerrosalan. Alapuolella oleva kirjain ja luku osoittavat maanpäällisen kellarikerroksen enimmäisrakennusoikeuden. Kellarikerroksen rakennusoikeus on kuitenkin enintään niin suuri kuin kaavan laatimishetkellä olemassa olevan rakennuksen kellarikerroksen on mahdollista sijoittaa toftin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

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

IV

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

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta för garagebyggnad.



Autotallirakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för butiksbyggnad.



Liikerakennuksen rakennusala.

Till sitt läge riktgivande friluftslsd.



Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Minnesmärke som ska skyddas.



Suojeltava muistomerkki.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Del av område där träbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd ska bevaras och värddas så att områdets skogiga landskapsbild bevaras. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras ideras ställe. I området får man placera lekplatser för barn och andra objekt i anslutning till utvistelse och rekreation för de boende, samt mindre konstruktioner och skyddsstak.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita siten että alueen metsäinen maisemakuva säilyy. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Alueelle saa sijoittaa lasten leikkipaikkoja ja muita asukkaiden oleskeluun ja virkistyskäyttöön liittyviä kohteita sekä vähäisiä rakennelmia ja katoksia.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällens vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggnade och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förening av markgrund) och 17 § (förbud mot förening av grundvatten). Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattenkvaliteten eller bestående förändring av grundvattennivån. Innan grävningensarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggharhet och föreningensgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föreningensgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävningar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skydds-konstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbasäng, antingen i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara större än den upp-lagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska olje-cisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelun 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, sijoittaminen ja maankalvu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatuunvaurioita tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaavaalueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivupaaluja. Maanalaisten kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotehtavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkistokaapelikaivannot tarvittaessa sukurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien täijähteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erilliseen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljin tilavuus. Maanalaisten öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, vilyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

MINIMIAITALET BILPLATSER:

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ:

1 bilplats / 80 v-m<sup>2</sup>

1 autopaikka / 80 k-m<sup>2</sup>

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat. Tilläsemaakaava-alueella tofttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 8.6.2015, § 53 i protokollet. Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 8.6.2015, 8:n 53 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadsssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeril THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ri/n.n.r/Pi/n.n.ro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Öffentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
PLANLN, ukasft / KAAVLTK, luonnos	41-18	21.11.2018
<b>BJÖRKNÄSGATAN 27 – 39</b> <b>KOIVUNIEMENKATU 27 – 39</b>		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu Di	stadspaneringsarkitekt kaupunkisuunnittelurkkihetti	06.11.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diaritonumero
Ri/ad av/Pi/itänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ri/hingsnummer/Pi/rustusunero
		7780
		41-18



