



## Asemakaavan selostus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Österby kaupunginosa 9**

### Asemakaava

**Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 9 tonttia 710-9-9031-1, Hiihtäjätietä joka on osa kiinteistöä 710-9-9901-0 Gator i stadsdel 9, sekä osa kiinteistöä 710-431-1-653 Österby.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 9 korttelit 9031 ja 9042, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7722

Piirustusnumero 5-16 (asemakaava)

Vireilletulo Kuulutus 5.6.2014

Käsittely [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)  
[Asemakaavan muutosehdotuksen luonnos](#)  
[Asemakaavan muutosehdotus](#)  
[Kaavan hyväksyminen](#)

Kaavoituslautakunta 21.5.2014 § 78  
Kaavoituslautakunta 12.11.2014 § 147  
Kaavoituslautakunta 21.10.2015 § 136  
Kaavoituslautakunta 24.2.2016 §  
Kaupunginhallitus xx.x.2016  
Kaupunginvaltuusto xx.x.2016

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Österbyssä noin 2 km Tammisaaren keskustan luoteispuolella ja rajoittuu Österbyntiehen.

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Österby kaupunginosa 9.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) Karjaan puhelin Oy:n teknisille tiloille Hiihtäjätien päässä. Tekninen tila sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan lähivirkistysalueella
- muuttaa käänköpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että Hiihtäjätie ulottuu niin kauas että liittymästä katualueelta ET-alueelle tulee tarkoituksenmukainen
- suurentaa Österbon päiväkodin aluetta yleisten rakennusten korttelialueena (Y) siten, että lisärakentaminen on mahdollista ja että koko alue joka on päiväkodin käytössä sijaitsee Y-alueella
- muodostaa autopaikkojen korttelialueen, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- muodostaa suojaviheralueen (EV) Österbyntien viereen jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m)
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) Österbyn seuratalon ympärille ja merkitä seuratalo kaavamerkinnällä Suojeltava rakennus (sr)
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) paloasemalle
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) suunnittelualueen eteläosaan liittymällä Österbyntieltä
- muodostaa lähivirkistysalueen (VL) suunnittelualueen lounaisosaan joka liittyy yhteen lähivirkistysalueen kanssa suunnittelualueen länsipuolella.

### 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
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 ehdotuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavaehdotuksen kartta sekä määräykset

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta ja kaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaava muutoksen vireille tulosta 21.5.2014 § 78.
- Vireilletulo kuulutuksella 5.6.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja osallisille 5.6.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta 12.11.2014 § 147 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1-19.12.2014 ja 7-19.1.2015.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 21.10.2015 § 136 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.11.-11.12.2015.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 24.2.2016 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartan piirustus numero 5-16, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>
- yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Seuratallolle annetaan kaavamerkintä Suojeltava rakennus (sr). Uusi rakennus saadaan rakentaa II kerroksessa. Rakennusoikeus on tonttitehokkuusluvun e = 0,40 lisäksi 80 k-m<sup>2</sup> (at) rakennusalueella

- erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Jokaista tonttia saadaan rakentaa  $\frac{1}{2}$ klu $\frac{2}{3}$  kerroksessa ja rakennusoikeus on 250+at 60 k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysaluetta (VL)
- suojaviheraluetta (EV), jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m) rakennusoikeudella 100 k-m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen korttelialuetta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- katua.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueella sijaitsee

- Österbyn seuratalo, joka voimassa olevassa asemakaavassa on Suojeltava rakennus (sr) ja on valmistunut vuonna 1919. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
- Österbo päiväkotijoka on valmistunut vuonna 1984
- Österbyn vapaapalokunnan paloasema joka on valmistunut vuonna 1985
- elintarvikekioski joka on valmistunut vuonna 1997
- Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila joka on valmistunut vuonna 2011.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,95 hehtaaria.



Österbyn seuratalo



Österbon päiväkoti



Österbyn vapaapalokunnan paloasema



Elintarvikekioski



Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue, joka viettää itään käsittää julkisten rakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katuja. Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualuetta ympäröi pohjoisessa, idässä ja etelässä pientaloalueita joilla rakennukset ovat pääosin rakennettu 1950-luvulla, joskin osa on rakennettu 1900-luvun alussa ja uusimmat 2000-luvulla. Lännessä suunnittelualue rajoittuu lähivirkistysalueeseen. Noin 250 m suunnittelualueen koillispuolella on Österbyn koulu vuosikursseille 1-6.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on 30.1.2012 § 44 päättänyt myydä Österbyn seuratalon.

### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyinen asemakaava on toteutettu Österbyn päiväkodin, Österbyn vapaapalokunnan paloaseman ja Österbyn seuratalon nykyisen käytön osalta, sekä Hiihtäjätien osalta.

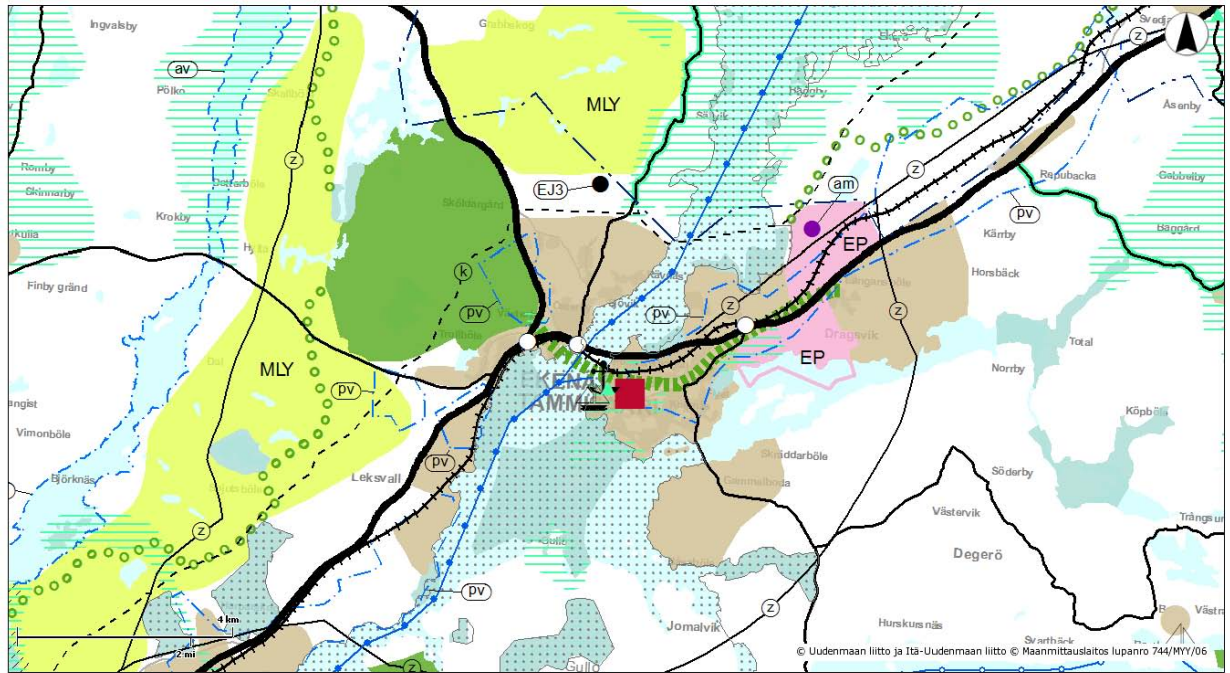
## 3.2. Suunnittelutilanne

### 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. Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



Karttaote on tulostettu Uudenmaanliiton karttapalvelusta 16.10.2014.

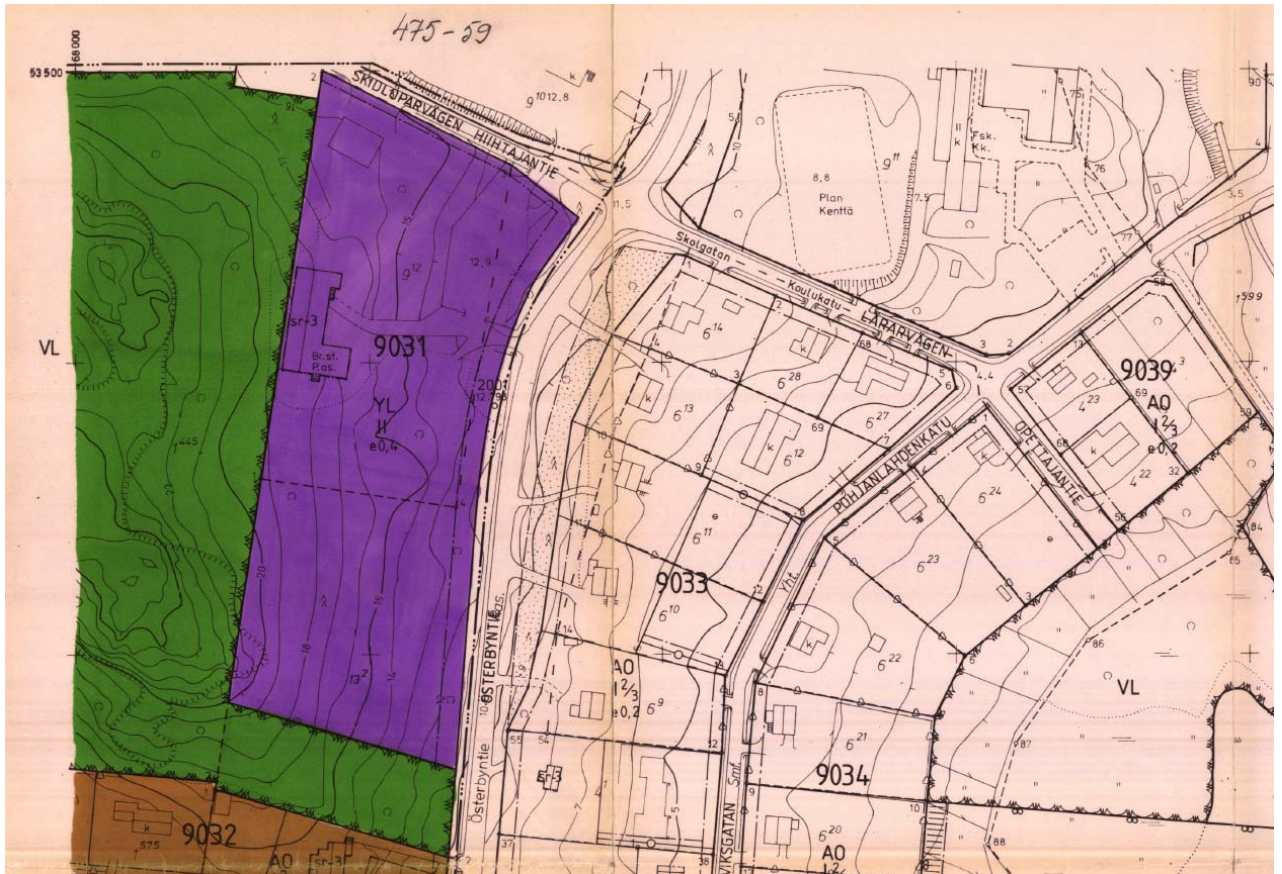
### Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.



## Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:



- asemakaava 475-59, vahvistettu 17.3.1988



- asemakaava 594-66, vahvistettu 18.3.1994.

## Rakennusjärjestys

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

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

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupunginhallituksen aloitteesta 30.1.2012 § 44, samanaikaisesti päätettiin että kaavamerkintä tontille seuratalon ympärille muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Paloasema tarvitsee siten oman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin (ET). Epävirallinen kävelytie Österbyntiestä seuratalon ohi kuntoradalle siirretään suunnitellun AL-tontin ja paloaseman eteläpuolelle ja merkitään kaavaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna tienä (pp). Erillispienalojen korttelialue muodostetaan osalle aikaisempaa (YL) korttelialuetta kaava-alueen eteläosaan.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- kaavoituslautakunnassa 21.5.2014 § 78

### 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 kaikilla kunnan jäsenillä.

#### Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 5.6.2014.
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla 9.11.2015 (MRA 27 §).

#### Viranomaisyhteistyö

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

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1) Karjaan puhelin Oy:n teknisen tilan ympärille. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennus sijaitsee lähivirkistysalueella
- muuttaa kääntöpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että liittymä Karjaan puhelimen tekniseen tilaan tapahtuu katualueesta ja että alue joka Österbon päiväkotia käyttää ulkoiluun ei enää ole katualueella kaavan mukaan vaan suurennetulla päiväkotitontilla
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2) paloaseman ympärille siten, että hälytysajoneuvoilla on riittävästi tilaa kääntyä tontilla paloaseman edessä
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) seuratalon ympärillä siten, että noin pinta-ala täyttyy tarjousliitteen 44/1 mukaisesti kaupunginhallituksen myyntipäätöksellä 30.1.2012 § 44. Seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr-3) suojeltava rakennus

- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) käsittäen kolme tonttia liittymillä Österbyntiestä. Jokaiselle tontille saadaan rakentaa yhden asuintalon
- muodostaa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- muodostaa lähivirkistysaluetta (VL), joka on yhteydessä isompaan lähivirkistysalueeseen
- muodostaa autopaikkojen korttelialuetta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1)
- muodostaa suojaviheraluetta (EV) yleisen pysäköintialueen ja Österbyntien väliin jolla on rakennusala elintarvikekioskille (m), rakennusoikeus 100 k-m<sup>2</sup>
- muodostaa katualuetta jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) Österbyntien ja suunnittelualueen länsipuolella olevan kuntopolun väliin, joka korvaa kävelytien kuntopolulta Österbyntielle seuratalon ja paloaseman välistä
- laajentaa Österbyntien katualuetta siten, että kaikilla kaavan tonteilla on liittymä kadusta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- erillispientalojen korttelialueesta (AO-1). Pinta-ala noin 4198 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 930 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-1), jossa seuratalolle on annettu merkintä (sr-3), suojeltava rakennus. Pinta-ala noin 3045 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e = 0,40$
- yleisten rakennusten korttelialueesta (Y). Pinta-ala noin 4259 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1600 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-1). Pinta-ala noin 225 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-2). Pinta-ala noin 2174 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysalueesta (VL). Pinta-ala noin 1703 m<sup>2</sup>
- Autopaikkojen korttelialueesta, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin (LPA-1). Pinta-ala noin 986 m<sup>2</sup>
- suojaviheralueesta (EV) elintarvikekioskin rakennusoikeudella 100 k-m<sup>2</sup>. Pinta-ala noin 535 m<sup>2</sup>
- katualueesta. Pinta-ala noin 2293 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Kaavan vaikutukset

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

Kaavan toteuttaminen lisää asukkaiden määrää kaava-alueella. Kaava ei vaikuta mainittavasti lähialueen asuinviihtyvyyteen.

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

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

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

Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

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

Kaavan toteutuminen ei vaikuta mainittavasti liikennemääriin alueella. Vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto on rakennettu alueella.

**Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Suunniteltu uudisrakennus sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Österbyn seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr) Suojeltava rakennus.

**5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

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

**5.4. Nimistö**

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

**6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

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

**6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

**6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 24.2.2016

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	14.01.2016
Kaavan nimi	Österby kaupunginosa 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.10.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9418	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9418

## 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>1,9418</b>	<b>100,0</b>	<b>4268</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2284</b>
A yhteensä	0,7243	37,3	2148	0,30	0,7243	2148
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4259	21,9	1600	0,38	-1,2123	-4952
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1703	8,8			0,0353	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3279	16,9			0,1593	
E yhteensä	0,2934	15,1	520	0,18	0,2934	520
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				

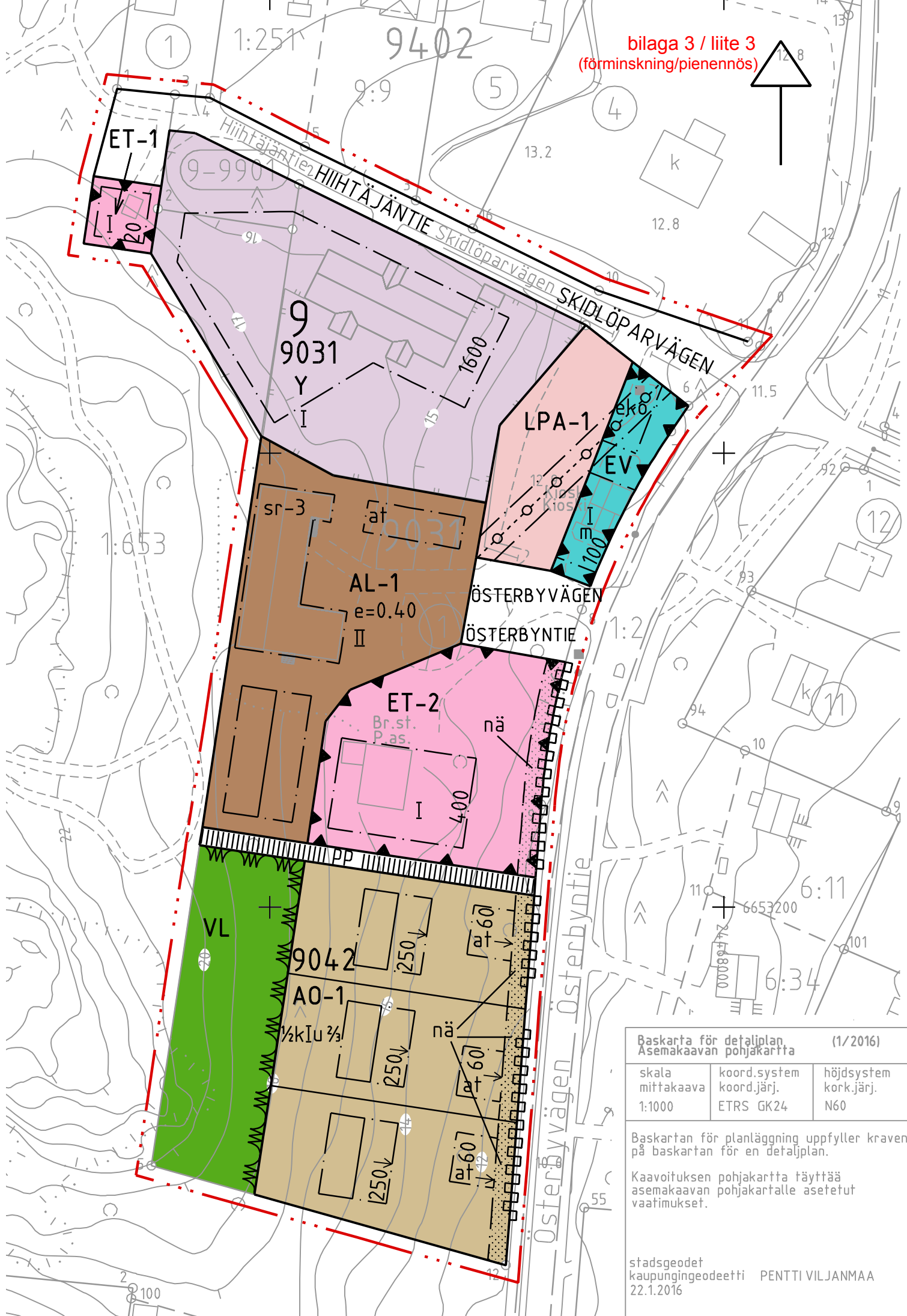
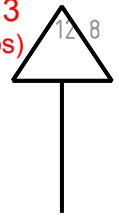
## Alamerkinntät

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>1,9418</b>	<b>100,0</b>	<b>4268</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2284</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7243	37,3	2148	0,30	0,7243	2148
AO	0,4198	58,0	930	0,22	0,4198	930
AL	0,3045	42,0	1218	0,40	0,3045	1218
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4259	21,9	1600	0,38	-1,2123	-4952
Y	0,4259	100,0	1600	0,38	0,4259	1600
YL					-1,6382	-6552
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1703	8,8			0,0353	
VL	0,1703	100,0			0,0353	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3279	16,9			0,1593	
Kadut	0,2293	69,9			0,0607	
LPA	0,0986	30,1			0,0986	
<b>E yhteensä</b>	0,2934	15,1	520	0,18	0,2934	520
ET	0,2399	81,8	420	0,18	0,2399	420
EV	0,0535	18,2	100	0,19	0,0535	100
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

områdets läge: Österby stadsdel 9 / alueen sijainti: Österby kaupunginosa 9



bilaga 3 / liite 3  
(förminskning/pienennös)



Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakartta (1/2016)

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  
22.1.2016

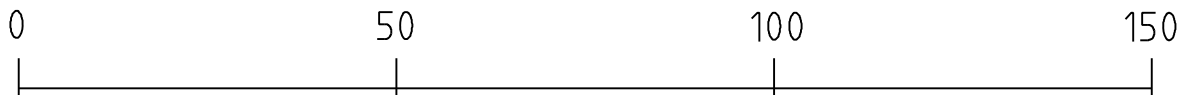


## Detaljplan

Ändring av detaljplan 475-59 och 594-66.

Gäller i stadsdel 9 kvarter 9031 tomt 1, område för närrekreation och gatuområde.

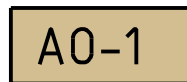
Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 9031 och 9042, område för närrekreation, skyddsgrön- o. gatuområden samt kvartersområde för bilplatser.



SKALA 1:1000

### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På varje byggnadsplats får uppföras bara en bostad. Byggnaderna bör förses med grafitgrå åstak.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Våningsytan för affärsbyggnader får vara högst 400 v-m<sup>2</sup>. Utöver den byggrätt tomtexploateringsstalet ger får byggas 80 v-m<sup>2</sup> i byggnadsyta för förvaringsplats för bil, ekonomibygnad och skyddstak. Ny byggnation bör anpassas till det skyddade föreningshuset. Gällande byggande på området bör begäras museimyndighetens utlåtande.



Kvartersområde för allmänna byggnader.



Område för närrekreation.



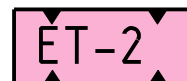
Kvartersområde för bilplatser, som även får användas för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 5 anvisas för AL-1 tomten och högst 4 för EV områdets kiosksverksamhet. Placeringen av bilplatser på LPA-1 området för ovannämnda funktioner kräver slutande av avtal med staden.



Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På området får uppföras brandstation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



## Asemakaava

475-59 ja 594-66 asemakaavan muutos.

Koskee kaupunginosassa 9 kortteliä 9031 tontti 1, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 9031 ja 9042, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita sekä autopaikkojen korttelialue.

MITTAKAAVA 1:1000

### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asunnon. Rakennuksilla tulee olla grafiitinharmaat harjakatot.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liikerakennusten kerrosala saa olla korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup>. Sen rakennusoikeuden lisäksi minkä tonttitehokkuusluku antaa saadaan rakentaa 80 k-m<sup>2</sup> auton säilytyspaikan, talousrakennuksen ja suojakatoksen rakennusalaan. Uusirakentaminen tulee sopeuttaa yhteen suojellun seuratalon kanssa. Alueella tehtävästä rakentamisesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue, jota voidaan käyttää myös yleiseen pysäköintiin. Alueen autopaikoista enintään 5 saadaan osoittaa AL-1 tontille ja enintään 4 EV alueen kioskitoiminnalle. Autopaikkojen sijoittaminen LPA-1 alueelle yllämainituille toimintoille vaatii sopimuksen tekemistä kaupungin kanssa.





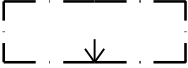

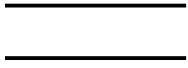
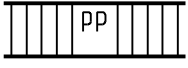
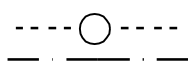
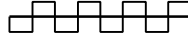
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa paloaseman.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	9	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	9031	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	ÖSTERBYVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½ k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	I U ⅓	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadsyta för livsmedelskiosk, byggrätt 100 v-m <sup>2</sup> .	m	Rakennusala, jolle saa sijoittaa elintarvikeliikkeen, rakennusoikeus 100 k-m <sup>2</sup> .
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, ekonomibyggnad och skyddstak.	at	Auton säilytyspaikan, talousrakennuksen ja suojakatoksen rakennusala.
Byggnad som bör skyddas. Byggnaden får inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara av sådan art, att byggnadens betydelsefulla karaktär med hänseende av stadsbilden bibehålls. Såvida i byggnaden tidigare har utförts byggnadsåtgärder som står i strid med denna strävan, bör man i samband med reparations- eller ändringsarbeten försöka istandsätta byggnaden på ett sådant sätt som lämpar sig väl till byggnadens stil. Gällande ändringsplaner bör landskapsmuseets utlåtande begäras.	sr-3	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikälitämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutossuunnitelmista tulee pyytää maakuntamuseon lausunto.
För eko-punkt reserverad del av område.	eko	Eko-pisteelle varattu alueen osa.
För frisikt område reserverad del av område. Höjden på staket, planteringar eller annat sikthinder får inom frisiktområdet vara högst 80 cm.	nä	Näkemäalueeksi varattu alueen osa. Aidan, istutusten taimuun näkemäesteen korkeus saa näkemäalueella olla korkeintaan 80 cm.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader bör till sin höjd, färgsättning och takform anpassas till omgivningen. Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana eller parkeringsplats bör planteras eller på annat sätt bringas i värdat skick. Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

#### MINIMIANTALET BILPLATSER

AO-1	2 bilplatser/tomt
AL-1	2 bilplatser/bostad, 1 bilplats/100 m <sup>2</sup> affärsutrymme våningsyta, 1 bilplats/50m <sup>2</sup> kontorsutrymme våningsyta
Y	1 bilplats/200 m <sup>2</sup> våningsyta
ET-1	1 bilplats/tomt
ET-2	1 bilplats/100 m <sup>2</sup> våningsyta
m	1 bilplats/30 m <sup>2</sup> våningsyta

Körning till förvaringsplats för bil/skyddstak får icke ske direkt från gata.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee korkeuden, väriyksen ja kattomuodon suhteen sopeutua ympäristöön. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

#### AUTOPAikkojen vähimmäislukumäärä

AO-1	2 autopaikkaa/tontti
AL-1	2 autopaikkaa/asunto, 1 autopaikka/100m <sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa, 1 autopaikka/50 m <sup>2</sup> toimistotilojen kerrosalaa
Y	1 autopaikka/200 m <sup>2</sup> kerrosalaa
ET-1	1 autopaikka/tontti
ET-2	1 autopaikka/100 m <sup>2</sup> kerrosalaa
m	1 autopaikka/30 m <sup>2</sup> kerrosalaa



Ajo auton säilytyspaikkaan/suojakatokseen ei saa tapahtua suoraan kadulta.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut \_\_\_\_\_.20\_\_ under \_\_ § i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_\_.20\_\_ , \_\_ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen	5-16	24.2.2016		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	51-15	9.11 - 11.12.2015		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	44-15	21.10.2015		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	30-14	1-19.12.2014 - 7-19.1.2015		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	30-14	12.11.2014		
 <b>RASEBORG RAASEPORI</b>	<b>ÖSTERBY STADSDEL 9 FÖRSLAG ÖSTERBY KAUPUNGINOSA 9 EHDOTUS</b>			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti  <b>SIMON STORE</b>	Daterad/Päiväys 24.2.2016		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		764/2014	7722	5-16