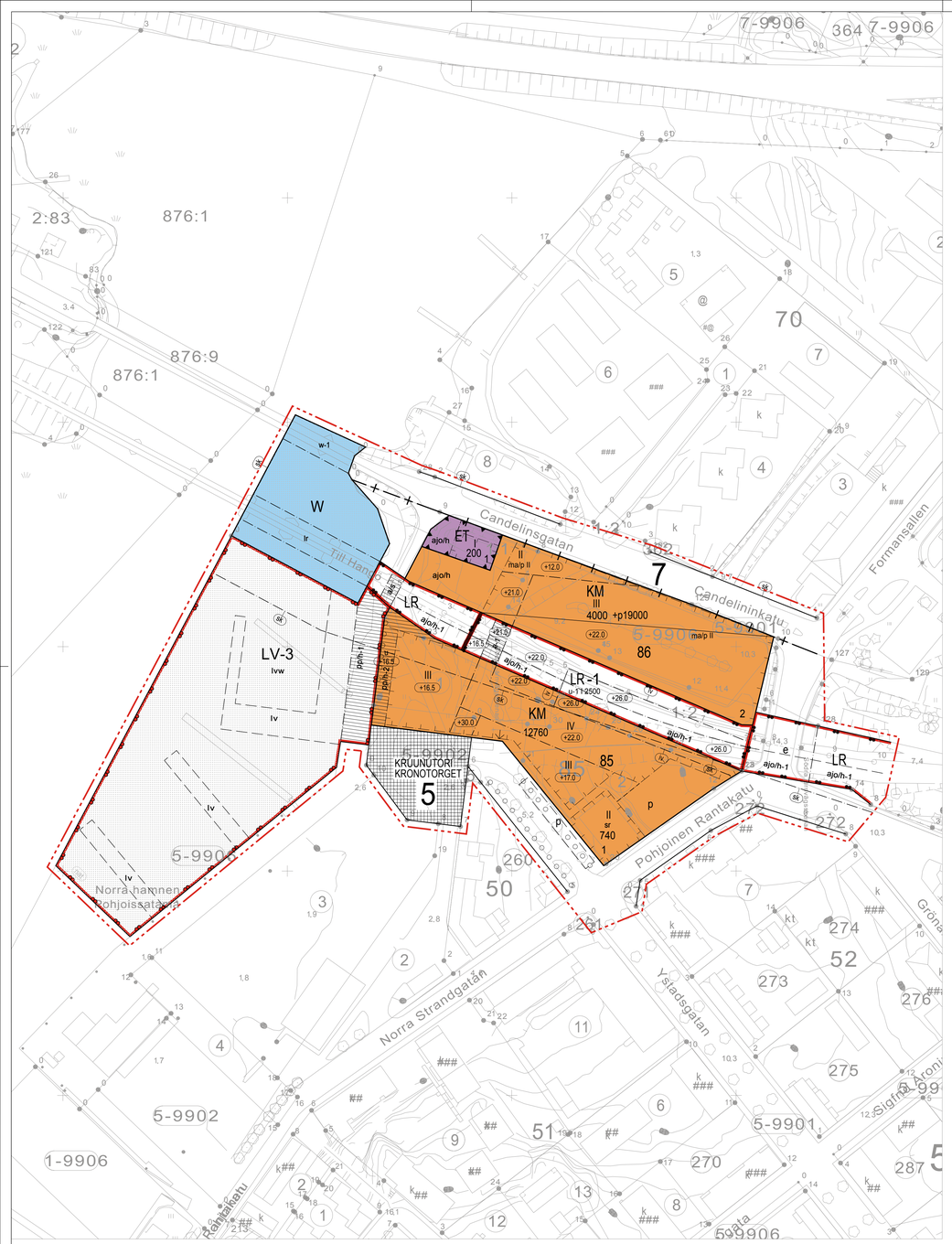

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA 18.2.2015

RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

FÖRSLAG EHDOTUS, SKALA MITTAKAAVA 1:1000

GÄLLER: 5:E OCH 7:E STADSDELEN, KVARTER 85 SAMT TORG-, HAMN-, SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-, PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

GENOM ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN BILDAS: KVARTERER 85 OCH 86 SAMT TORG-, HAMN-, JÄRNVÄGS-, SAMHÄLLSTEKNISKA FÖRSÖRJNINGS-, PARKERING-, OCH GATUOMRÅDE

KOSKEE: 5. JA 7. KAUPUNGINOSIA, KORTTELIA 85 SEKÄ TORI-, SATAMA-, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: KORTTELIT 85 JA 86 SEKÄ TORI-, SATAMA-, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON-, RAUTATIE-, PYSÄKÖINTI- JA KATUALUETTA

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Järnvägsområde. på vilket får byggas ett utspräng i en våning, som tillhör kvarters 85 riktgivande tomt 1.

På utsprängets yta är det tillåtet att bygga däckkonstruktioner och byggnader som hör till kvarteret. På trafikområdet är det tillåtet att placera bärande konstruktioner som krävs för däckbyggnad ifall de inte stör användningen av trafikområdet. Innan byggandet inleds bör byggaren förhandla med Trafikverket. Innan bygglov beviljas bör utlåtande om planen begäras från Trafikverket och trafiksäkerhetsverket.

I planeringen av byggandet och konstruktionerna på järnvägsområdet bör man beakta brands-, explosions- och kollisionsbelastning i en eventuell olyckssituation. I planeringen bör man dessutom beakta åtgärder som krävs med tanke på en pölbrand i tunneln och förhindra farliga ämnen från att spridas till utrymmen inomhus samt försäkra uppsamling av farliga ämnen ur tunneln. Tunneln ska utrustas med ett släckningssystem.

Under däcket skall det lämnas tillräcklig fri höjd för konstruktion som järnvägen kräver.

Järnvägsområde.

Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för områdets verksamhet på anvisade del-områden. På området får placeras en försäljnings-plats för drivmedel för båttrafikens behov.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Vattenområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdels- eller kommundelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Stadsdels- eller kommundelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

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

Utsprång. På utsprångets yta får man bygga en byggnadsdel.
Under utsprånget skall det lämnas ett minst 4 meter högt utrymme för underfart.

På järnvägsområdet räckande utsprång som hör till kvarteret 85. Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i utsprångets yta. Det sista siffran anger utsprångets byggnadsyta i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadens vattentak eller det högsta stället på en annan del av byggnaden.

Del av område, där det får byggas tekniska utrymmen på vindsvåningen i tillägg till den byggnadsrätten som har anvisats i de allmänna bestämmelserna.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

Parkeringsplats. På delområdet får placeras bilplatser för kvarterer 85 och 86.

Underjordiskt utrymme med riktgivande läge. På området kan byggas en parkeringsanläggning som betjänar kvartersområdet. Romersk siffra anger mängden våningar som får byggas under jorden, utöver det antalet våningar som anges i kvarterets våningstal.

För järnvägstrafik reserverad bro.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

LR-1 — Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa korttelin 85 ohjeelliseen tonttiin 1 kuuluvan yksikerroksisen ulokkeen.

Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja kortteliin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueille saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista neuvotella Liikenneviraston kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on pyydettävä Liikenneviraston ja liikenteen turvallisuusviraston lausunto.

Rautatiealueelle sijoittuvan rakentamisen ja rakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon mahdollisen onnettomuustilanteen palo-, räjähdys- ja törmäyskuormat. Lisäksi on suunnittelussa otettava huomioon tunnelissa tapahtuvan allaspalon varalta tehtävät toimenpiteet, estettävä vaarallisten aineiden kulkeutuminen sisätiloihin sekä varmistettava vaarallisten aineiden keräiminen tunnelista. Tunneli on varustettava sammutusjärjestelmällä.

Kannen alle tulee jättää riittävä vapaa korkeus rautatien edellyttämille rakenteille.

LR — Rautatiealue.

LV-3 — Pienvenesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia osoitetuille osa-alueille. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakelualueman veneliikennettä varten.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W — Vesialue.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

7 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.

86 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KRUUNUTORI — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

u — Uloke. Ulokkeen alalla saa rakentaa rakennusosan.
Ulokkeen alle tulee jättää vähintään 4 metriä korkea alikulkutila.

u-1 I 2500 — Rautatiealueelle ulottuva uloke joka kuuluu korttelin 85. Roomalainen numero osoittaa ulokkeen alalla suurimman sallitun kerrosluvun. Viimeinen numero osoittaa ulokkeen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

+17,0 — Rakennuksen vesikaton tai rakennuksen muun osan ylimmän kohdan korkeusasema.

lv — Alueen osa, jolla saa rakentaa ullakon tasalle teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

p — Pysäköimispaikka. Osa-alueelle saa sijoittaa kortteleiden 85 ja 86 autopaikkoja.

ma/p II — Maanalainen tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Alueelle voidaan rakentaa korttelialuetta palvelleva pysäköintilaitos. Roomalainen numero osoittaa maan alle sijoittuvien, korttelin kerrosluvun lisäksi rakennettavien kerrosten suurimman sallitun määrän.

lr — Raideliikenteelle varattu silta.

w-1 — Silta.

e — Eritaosristeys.

Katuaukio tai tori. Aluetta ei saa aidata. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.

pp/h-1 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein. Alueelle saa sijoittaa veneily- ja saltamatoimintaan liittyvä varusteita.

pp/h-2 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.

a-1 — Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.Yhteys palvelee viereisiä korttelialueita.

Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

lv — Venesataman tai pienvenesataman alueen osa jolle saa sijoittaa venelaitureita.

12760 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+p19000 — Pysäköintiä varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

lvw — Vesialueena säilytettävä venesataman tai pienvenesataman alueen osa.

ajo/h — Körförbindelse för servicetrafik. Huoltoliikenteen ajoyhteys.

ajo/h-1 — Rautatiealueen sekä kortteleiden 85 ja 86 teknistä huoltoa palveleva ajoyhteys.

sr — Suojeltava rakennus.
Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maan-käyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutos-töiden 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.

Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan historiallisen luonteen ja kaupun-kikuvan säilymistä eikä vaaranna rakennuksen arkkitehtonista tai historiallista arvoa:
- avata kattoikkunoita pihan puolelle,
- talousrakennukseen sisustaa päärakennukseen liittyvä asuintai työhuoneita.

Rakennus- ja purkulupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

a/s — Suojeltava alikulkusilta, jolla sijaitsee liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys. Siltaa tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sillan historiallisia arvoja.
Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että sillan ominaispiirteet säilyvät.
Siltaan kohdaistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sk — Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa. Alueen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

nat — Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Parkering
Bilplatserna för kvarteren 85, 86 och LR-1-området får placeras på kvarter 86 område.
Bilplatser bör reserveras minst
1 bilplats / 25 v-m^2 för dagligvaruhandelns affärs- och kontorsutrymmen och
1 bilplats / 50 v-m^2 för andra detaljhandelns affärs- och kontorsutrymmen.
Vid dimensioneringen av bilplatser får man förminska högst 15% av de allmänna utrymmena samt service- och motsvarande utrymmen. På motsvarande parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör placeras 1 cykelplats / 100v-m^2 samt tillräckligt med bilplatser avsedda för rörelsehindrade.

Byggrätt
Av byggrätten får man använda högst 20 000 v-m^2 för detaljhandelns affärs- och kontorsutrymmen, varav högst 4 000 v-m^2 får användas för dagligvaruhandelns affärs- och kontorsutrymmen. I samband med dagligvaruhandelns affärs- och kontorsutrymmen kan i samma affärsutrymme som dagligvaruhandeln byggas utrymmen för specialhandel.

Byggnadssätt på KM- och LR-1 -områdena
Byggnadens fasader ska byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. Synliga elementfogar tillåts inte i fasader. Fasaden i markplan mot Ystadsgatan får inte ge ett slutet intryck.

Byggande av vindsutrymmen är inte tillåtet, förutom på det område som har betecknats med delområdesbeteckningen iv. På detta område får man bygga tekniska utrymmen i tillägg till den byggnadsrätt som har betecknats i de allmänna bestämmelserna.

Byggnadens service- och lastningsgård samt avfallshanteringsutrymmet ska skyddas mot insyn. Spridning av buller och lukt som uppstår där ska hindras med konstruktioner och andra behövliga åtgärder.

Medelljudnivån för inomhusbuller i affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området får inte överskrida riktvärdet på buller för affärs- och kontorslägenheter på 45 dB LAeq.

De affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området bör vid behov vibrationsisoleras så att vibrationerna inte överskrider VTT:s rekommendation för vibrationsklass D på 0,60 mm/s.

De affärs- och kontorsbyggnader som placeras på KM-området bör planeras så att rekommendationen för planeringsvärden för stombullernivåer, 40 dB (Lpm), som gäts för kontor, handel, utställningsutrymmen och museer inte överskrids.

Utgångar som användas som evakueringsrutter för byggnader ska inte placeras på områden som i en olycksstituation är riskfyllda.

I samband med bygglovet skall en plan för utereklam uppgöras med teman som stöder arkitekturen.
Byggnadens utomhusbelysning ska planeras med teman som stöder arkitekturen, enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen. Kvarterets gångutrymmen får förverkligas som glastäckta och slutna utrymmen med naturljus utöver den angivna byggnadsrätten i detaljplanekartan.

Beaktande av havsöversvämningsrisk
Lägsta acceptabla byggnadshöjd är N2000 +3.00m (N60 +2.75m).

Kulturhistoriska värden
Detaljplaneområdet ansluter sig till Ekenäs kulturhistoriskt värdefulla miljöenhet med ett landskapsmässigt centralt läge. Områdets särdrag bör beaktas vid planeringen och byggandet av byggnaderna samt vid genomförandet av andra åtgärder som påverkar miljön. Nybyggnaderna ska planeras så att förändringarna främjar bevarandet av områdets kulturhistoriska värde. De nya byggnaderna och byggnatorns arkitektur, material, takform och färgsättning ska anpassas till miljön.

Museimyndigheten bör höras vid den noggrannare planeringen av området samt vid åtgärder som påverkar byggnaderna eller miljön på området.

Det historiska hällristning som ligger på området ska dokumenteras innan byggarbeten börjas.

Ullakon rakentaminen on kielletty, lukuunottamatta iv -osa-aluemerkinnällä osoitettua aluetta, johon saa rakentaa teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen huolto- ja lastausalue sekä jätehuoltotila on näkösuojattava sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

KM-alueelle sijoitettavien liike- ja toimistorakennusten sisämelun keskiäänitaso ei saa ylittää melutason ohjearvoa liike- ja toimistohuoneistoille 45 dB LAeq.

KM-alueelle sijoitettavat liike- ja toimisto-rakennukset on tarvittaessa tärinäeristettävä niin, että tärinä ei ylitä VTT:n suosituksen värähtelyluokan D tärinäarvoa 0,60 mm/s.

KM-alueelle sijoitettavat liike- ja toimistorakennukset on suunniteltava siten, että toimistoille, kaupalle, näyttelytiloille ja museoille annettu suositus runkomelutasojen suunnitteluarvoiksi 40 dB (Lpm) ei ylity.

Rakennusten evakuointireitteinä käytettävä uloskäyntejä ei saa sijoittaa onnettomuustilanteessa vaaranalaisille alueille.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennuksen ulkovalaistus on suunnittelava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä. Korttelin jalankulkutilat on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Meritulvariskin huomioiminen
Alin rakentamiskorkeus on N2000 +3.00m (N60 +2.75m).

Kulttuurihistorialliset arvot
Asemakaava-alue liittyy Tammisaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen maisemallisesti keskeisellä paikalla. Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos tukee alueen kulttuurihistoriallisen arvon säilymistä. Uusien rakennusten ja rakenelmien arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava ympäristöön.

Alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä on kuultava museoviranomaista.

Alueella sijaitseva historiallinen kalliopiirros tulee dokumentoida ennen rakennustöiden aloittamista.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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

På tjänstens vägnar: stadssekretare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

STDS, förslag, ritn. nr. 35 - 15	/ KH, ehdotus, piir. nro. 35 - 15	1.6.2015
PLANLN, förslag, ritn. nr. 10 - 15	/ KAAVLTK, ehdotus, piir. nro. 10 - 15	25.2.2015
Offentligen framlagd, utkast, ritn. nr. 28-14	/ Julkisesti nähtävilla, luonnos, piir. nro. 28-14	27.10. - 28.11.2014
PLANLN, utkast, ritn. nr. 28 - 14	/ KAAVLTK, luonnos, piir. nro. 28 - 14	15.10.2014

RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLANEN
FÖRSLAG
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS
EHDOTUS

Konsult / Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00610 HELSINKI	FCG	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnittelunarkkitehti	SIMON STORE	Daterad / Päiväys 27.5.2015
Beredare / Valmistelija	Arkivnummer / Arkistointinumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning / Kaavatunnus	Ritningsnummer / Piirustusnumero
Ritare / Piirtäjä Jussi Partanen				36-15