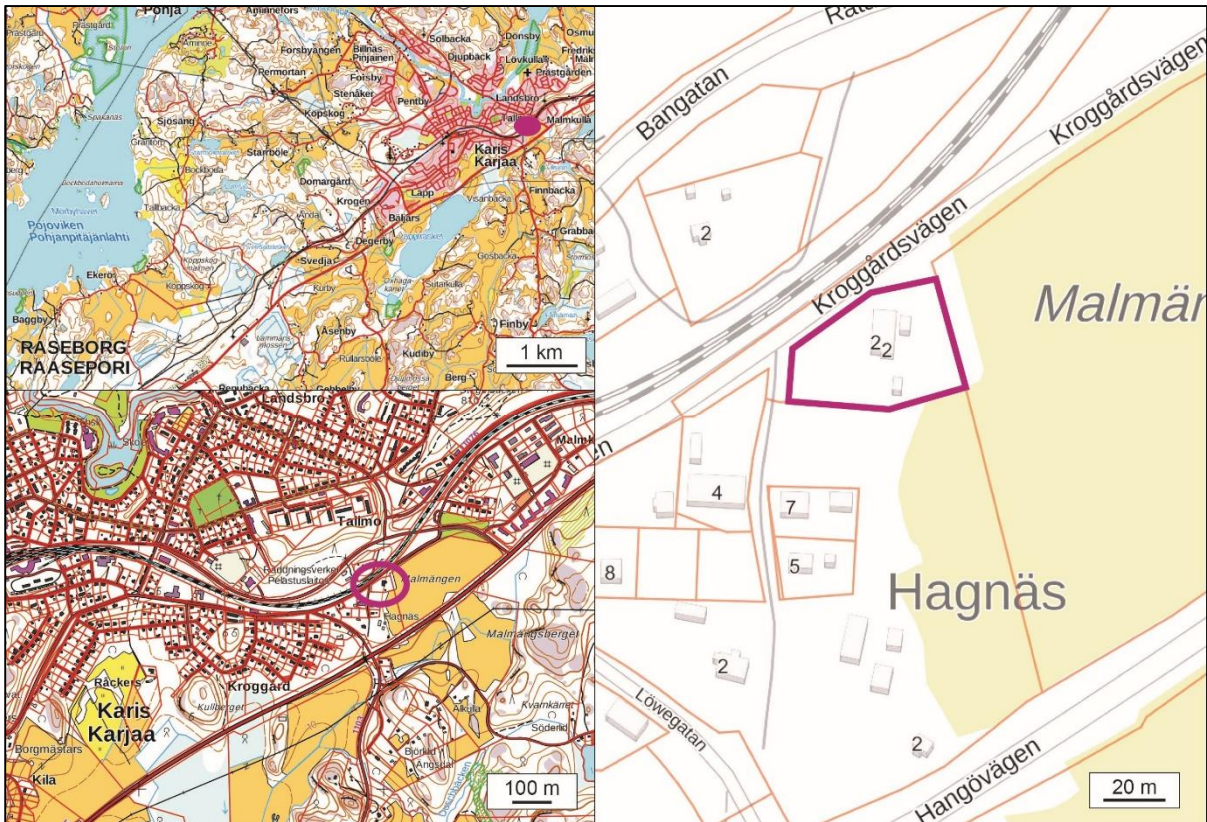


RAASEPORIN KAUPUNKI

OSA KORTTELIA 331, ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS



ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS 31.8.2018

Asemakaavamuutos koskee Raaseporin 54. kaupunginosan korttelin 331 kiinteistörekisterin mukaista AL-korttelialueen tonttia 7 (710-54-331-7).

Asemakaavan muutoksella muodostuu AO-korttelialuetta osana korttelia 331 Raaseporin 54. kaupunginosassa.

Käsittely:

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	20.08.2018
OAS:	Kaavoituslautakunta	19.09.2018
Kaavaehdotus:	Kaavoituslautakunta	19.09.2018
	Nähtävillä	
Kaavan hyväksyminen:	Kaavoituslautakunta	-
	Kaupunginhallitus	-
Kaavan projektinumero:	7781	
Piirustusnumerot:	Kaavakartta 32-18	
Diaarinumero:	Samt 790/2018	

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Karjaan kunnanosakeskuksen kaakkoisosassa. Matkaa Karjaan keskustaan on noin 2,5 km, Tammisaareen noin 19 km ja Pohjan keskustaan noin 11 km. Helsinkiin matkaa on noin 75 km (matkat Google Mapsin mukaan autoteitä pitkin). Kaava-alue sijoittuu alueen pohjoispuolella kulkevan rautatien ja Kroggårdintien eteläpuolelle. Itäpuolella aluetta rajaa Malmängenin peltoaukea ja etelämpänä Hangontie. Länsireunassa kaavaa rajaa Erik Stålarmintie -niminen tonttikatu. Kaava-alueen (tontin) käyntiosoite on Kroggårdintie 2. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on "Osa korttelia 331, asemakaavan muutos". Keskeinen asemakaavan muutoksen tavoite on AL korttelialueen (liikerakennusten korttelialue, jonne saa rakentaa liikerakennuksen sekä yhden asunnon) muuttaminen AO korttelialueeksi (omakotitalo-alue) ja kokonaisrakennusoikeuden kohtuullinen lisääminen. Kaavassa otetaan myös paremmin huomioon alueen itäreunan puita ja pensaita kasvava alueen osa.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaava-alueen nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	2
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	8
5.3	Kaavan vaikutukset	9
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	9
5.5	Nimistö	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
6.2	Toteutuksen ajoitus	10
6.3	Toteutuksen seuranta	10

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Aloitekirje
- Asemapiirros

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt alueen maanomistaja (kts.: Aloitekirje). Aloitekirje ja käynnistämissopimus on käsitelty kaupunginhallituksessa 20.08.2018.
- OAS ja kaavaehdotus ovat lautakunnassa 19.9.2018, jonka jälkeen ne asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi syys-lokakuussa 2018
- Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu loppuvuoteen 2018 / alkuvuoteen 2019.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää:

- Asuinpientalotontin (AO), jolle saa rakentaa yhden kaksikerroksisen enintään kaksiasuntoisen asuinpientalon sekä talousrakennuksia. Asuintilojen osuus saa kokonaisrakennusoikeudesta olla enintään 450 k-m². Talousrakennustilaa saa kokonaisrakennusoikeudesta olla enintään 300 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

AO-kaavatontti säilyy rajoiltaan nykyisen AL-tontin mukaisena. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman (edellyttää tonttijaon ”päivitystä”).

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkee Krogårdintie, jonka pohjoispuolelle sijoittuu rautatiealue. Länsisivultaan alue rajoittuu Erik Stålarmintiehen ja lounais-eteläosaltaan voimassa olevan asemakaavan AO korttelialueeseen (kts. kuva 6). Itäpuolella oleva Malmängenin peltoaukea on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (vanha merkintä: P-alue).

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on merkitty AL korttelialueeksi. AL korttelialue muodostuu yhdestä tontista. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4507 m² ja nykyinen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 300 k-m². Alueella on kolme rakennusta: yksiasuntainen asuinrakennus, myymälätiloja ja talousrakennus. Kaavamuutosalue sijoittuu suurelta osin rakennetulle pientalo- ja työpaikka-alueelle. Alueen eteläisimmässä osassa on vanha talouskeskusalue (Hagnäs) ja muuta vanhaa rakennuskantaa. Osa rakennuksista on merkitty suojeltaviksi (sr) voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavamuutosalueen lähimmät rakennuspaikat (lounaispuolella) ovat rakentamattomia AO tontteja. Lähimpien rakennettujen tonttien rakennukset ovat työpaikka- ja pienteollisessa käytössä sekä asuintontteina.

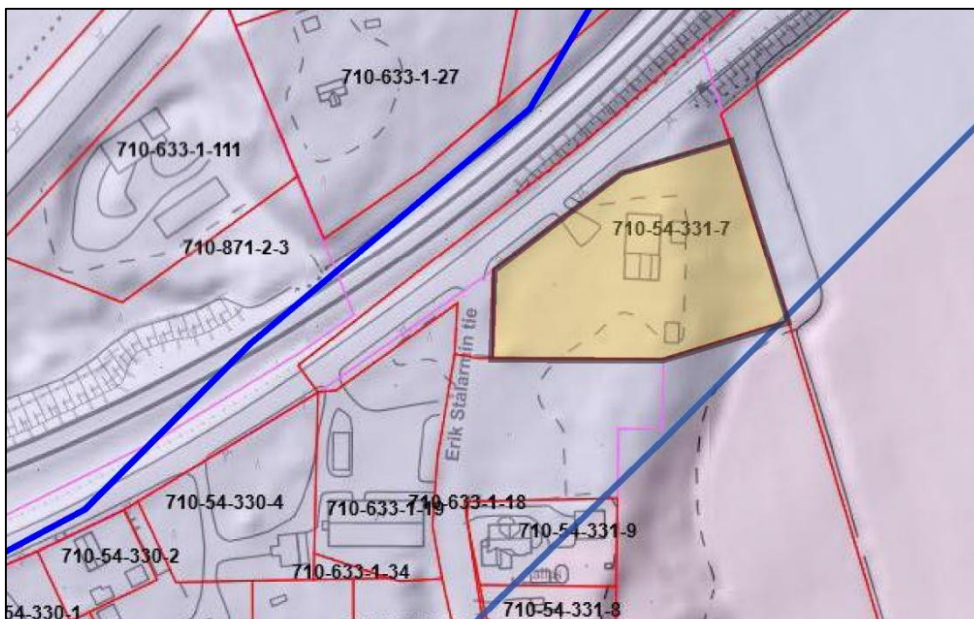
Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on rakennettu. Sen itä- ja kaakkoisosaa kasvaa tiheähköä metsää. Muuten alue on pihana hoidettua, osin istutettua rakennettua aluetta. Näkymät rajautuvat piha-alueeseen alueen itä- ja kaakkoisosasta, sillä tiheähkö metsä peittää näkymät pääosin itään ja kaakkoon peltoalueelle ja Hangontielle. Eteläosa rajautuu osin metsä- ja osin peltoalueeseen, länsi- ja pohjoisraja pääosin tiealueisiin.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta: ”Yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue”. Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura-alueita tai -kohteita (Raaseporin karttapalvelu/Paikkatietoikkuna.fi). Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät kuvassa 1a ja pohjavesialue kuvassa 1b.



Kuva 1a: Ympäristöolosuhteet. Suunnittelualue on rajattu punaisella paksulla viivalla.

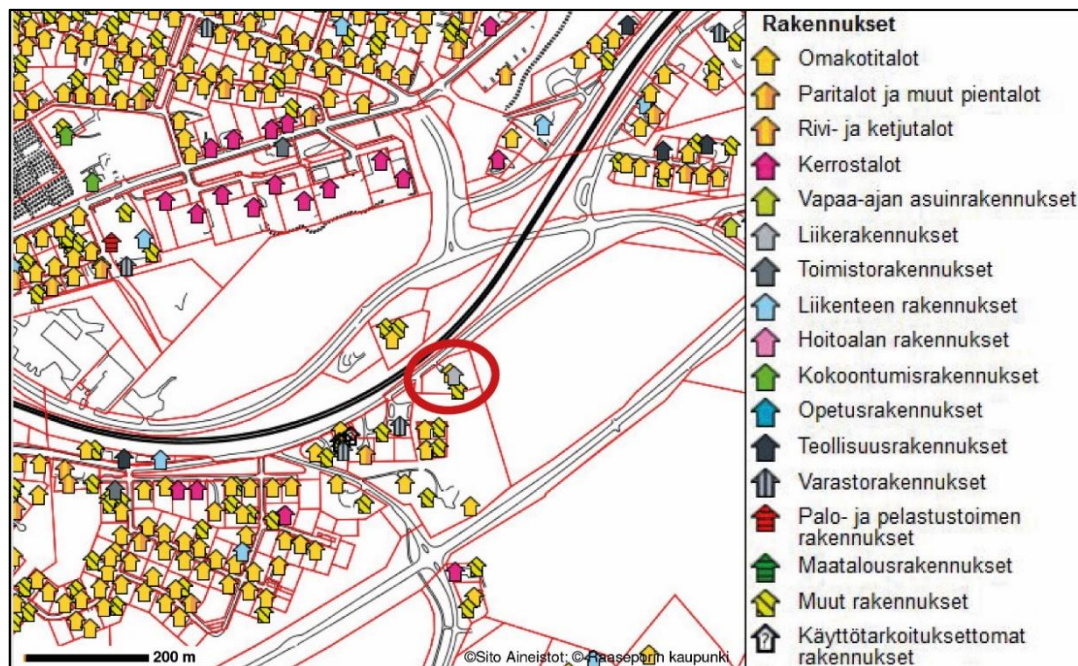


Kuva 1b: Pohjavesialue (sininen raja).

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4507 m² ja nykyinen rakennusoikeus yhteensä 300 k-m². Alueelle sijoittuu kolme rakennusta: yksiasuntoinen asuinrakennus, liiketila ja talousrakennus.

Asuinrakennus on rakennettu 1973, myymälärakennusosuus 1923 ja talousrakennus 1929 (Raaseporin karttapalvelu). Nykyisillä rakennuksilla ei ole suojeluarvoja. Asemakaavamuutos-alue sijoittuu rakennetulle alueelle, jossa mm. sekä tie- että rautatiealueen välittömään läheisyyteen on jo rakennettu asuin-, talous- ja muita rakennuksia. Suunnittelualueella ei ole museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäänöksiä tai suojeltuja rakennuksia (<https://kartta.museoverkko.fi/>). Ote lähialueen rakennuskantakartasta on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2: Rakennuskanta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä. Paksu musta viiva kuvaa rautatielinjaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavamuutosaloitteen tekijä omistaa suunnittelualueen tontin.

Nykyisen kaavan toteutuminen

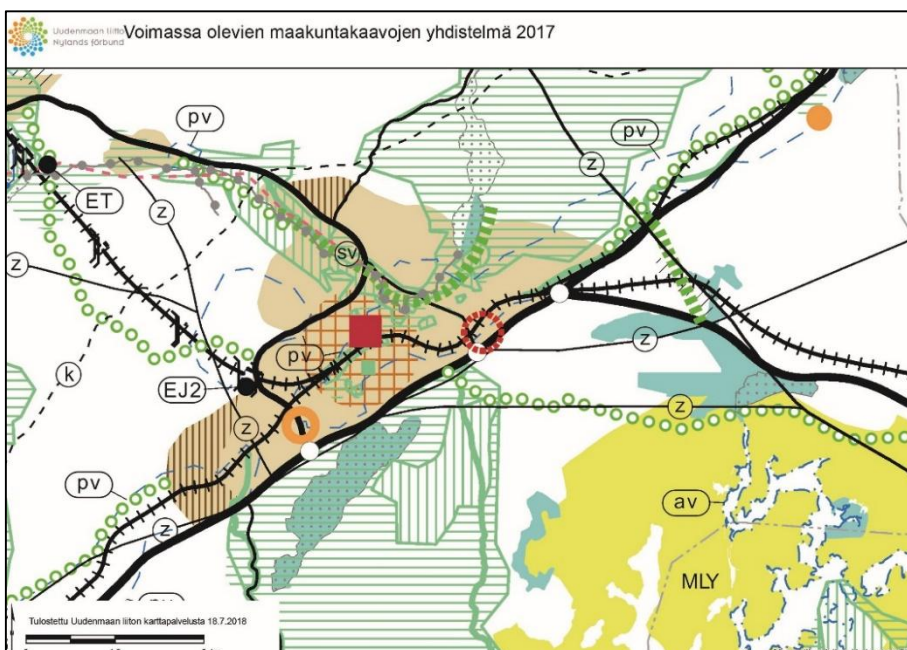
Nykyinen asemakaava on toteutunut pitkälti koko AL korttelialueen (tontti 7) osalta. Nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 300 k-m². Rakennuskantaan kuuluu kolme rakennusta: asuinrakennus, liiketilat ja talousrakennus.

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat yhtenä pohjana maakuntakaavassa sekä laadittavana olevassa uudessa yleiskaavassa. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena asemakaavan laadinnassa. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta alueella on voimassa oleva asemakaava.

Maakuntakaava

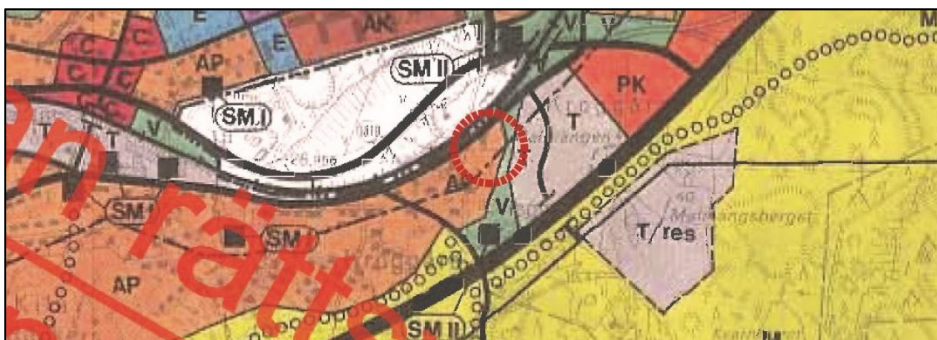
Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan vuonna 2006 ja lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. 2.vaihemaakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 2014. Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevien maakuntakaavojen (2017) yhdistelmässä taajamatoimintojen (*aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena*) alueeksi sekä pohjavesialueeksi (*aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua*). Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alue sisältyy Karjaan keskustan osayleiskaavaan. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa kaava-alue on AP-alue (asuinpienaloalue). Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 4.



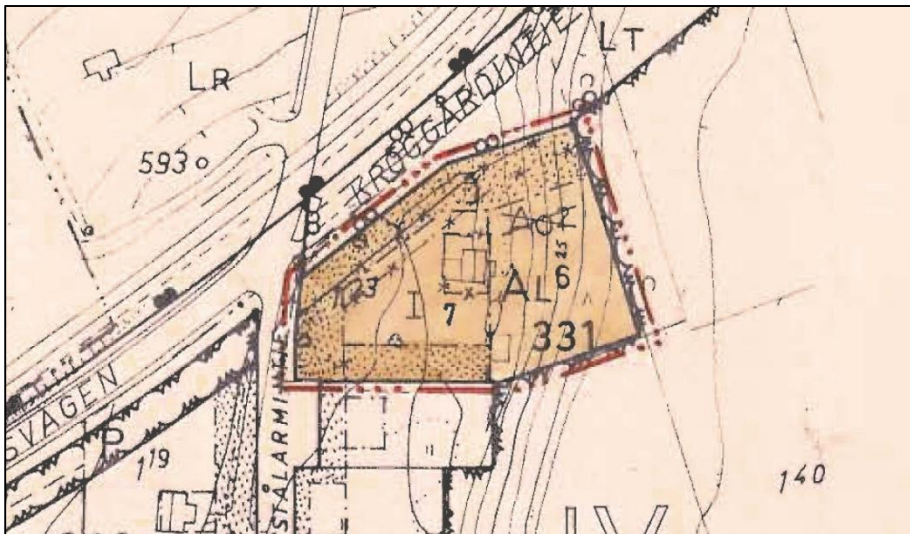
Kuva 4: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

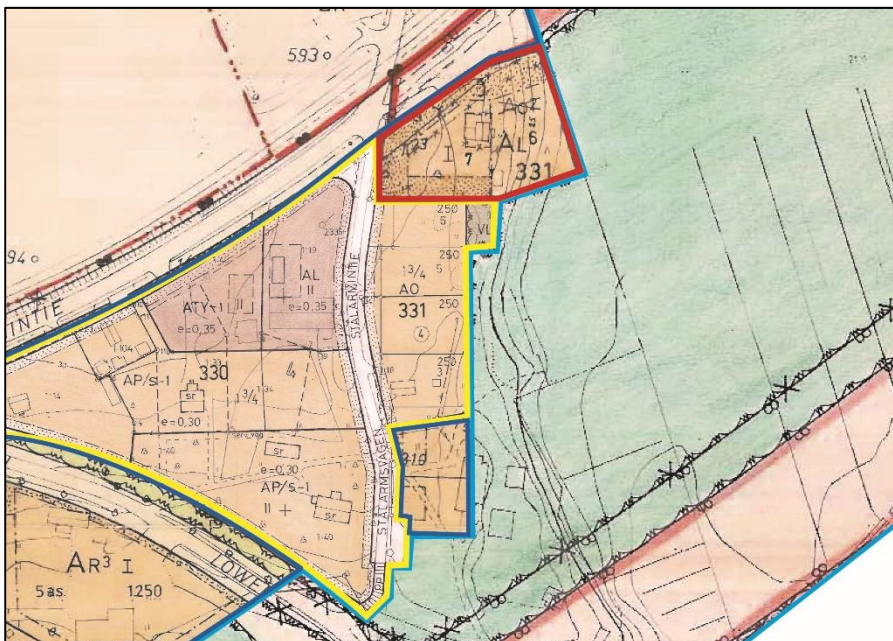
Seuraavat asemakaavat ovat voimassa asemakaavan muutosalueella:

- 1) 19.7.1973 voimaan tullut asemakaava (arkiv. 94-100) Karjaan Kauppala, IV Kauppalanosa, Kortteli N:o 331 tontti N:o 7, asemakaavan muutos, joka koskee korttelin 331 tonttia 7 (710-654-331-7). Alueelle saa rakentaa liikerakennuksen sekä yhden asunnon. Suurin sallittu kerrosala autosuoja- ja sivutilat mukaan laskettuna on 300 m². Rakennuksen kellarikerrokseen ei saa sijoittaa autosuojaa.

Kaavamuutosalueen voimassa olevan asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 300 k-m². Asemakaavamuutosalueen tontti (AL⁶ alue) on rakennettu. Asemakaavaote on esitetty kuvassa 5. Kaavamuutosalueen liittyminen muihin asemakaava-alueisiin on esitetty kuvassa 6.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.



Kuva 6: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Eri kaavat merkitty erivärisin rajauksin. Asemakaavan muutosalueen rajausta on esitetty punaisella (AL-alue).

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja saanut lainvoiman 5.7.2018.

Pohjakartta

Raaseporin kaupunki on laatinut asemakaavan pohjakartan alueelle ja vastaa myös pohjakartan ajantasaisuudesta. Koordinaattijärjestelmä on GK24 ja N60.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt alueen maanomistaja. Aloitekirjelmä ja kaavoituksen käynnistämissopimus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 20.08.2018. OAS ja kaavaehdotus toimitetaan kaavoituslautakuntaan 19.09.2018. Maanomistajan jättämän kaavoitusaloitteen mukaan tavoitteena on nykyisen korttelin rakentaminen omakotitonttina, eli voimassa olevan asemakaavan AL -kaavamerkinnän muuttaminen AO -merkinnäksi ja rakennusoikeuden lisääminen niin, että tontin kokonaisrakennusoikeuden lisäys säilyy merkitykseltään kohtuullisena. Lisäksi tontin itäosassa oleva metsävyöhyke otetaan aiempaa paremmin huomioon kaavaratkaisussa. Samoin koko kaavamuutosalueen sisältyminen yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeisiin pohjavesialueisiin otetaan kaavassa huomioon.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- VR Track

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on nykyisen korttelin rakentaminen omakotitonttina, eli nykyisen AL -merkinnän muuttaminen AO -merkinnäksi ja rakennusoikeuden lisääminen niin, että tontin kokonaisrakennusoikeuden lisäys säilyy merkitykseltään kohtuullisena. Lisäksi tontin itäosassa oleva metsävyöhyke otetaan aiempaa paremmin huomioon kaavaratkaisussa ja lisäksi pohjavesialue otetaan kaavassa huomioon.

4.4 Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavoituksen aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa AL korttelialueen tontti 7 (710-54-331-7) säilyy rajoiltaan täysin entisellään. Koko suunnittelualueen ja samalla tontin 7 pinta-ala on yhteensä noin 4507 m². Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti (AO) alueelle voidaan rakentaa yksi enintään kaksiasuntoinen asuinrakennus, jonka koko on enintään 450 k-m². Loppuosa 700 k-m²:n rakennusoikeudesta voidaan käyttää talousrakennuksiin. Talousrakennusten yhteenlaskettu enimmäismäärä on rajattu kuitenkin enintään 300 kerrosalaneliömetriin. Asuinrakentaminen sijoittuu tontin länsireunaan siten, että piha-alueet voidaan sijoittaa rakennusten eteläpuolelle. Rautatien ja pääkadun suuntaan on mahdollista sijoittaa tilat, jotka eivät ole herkkiä mahdollisille (vähäisille) ympäristöhäiriöille. Yksinomaan talousrakennuksille on varattu 250 k-m² rakennusoikeutta alueen koillisosaan. Talousrakennustilaa tarvitaan omille autoille (esim. 2 asuntoa edellyttää 4 autopaikkaa), koneille, veneille ja tavaroille. Korjaamotilaa ei rakenneta. Talousrakennustila on autotallityypistä sisäsäilytystilaa siten että esim. ovet voidaan myös lukita

Rakentamistehokkuus jää kokonaisuutena alhaiseksi, $e=0.16$. Kaava-alueeseen ei kuulu katualueita eikä puistoalueita.

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Omakotirakentaminen sopeutuu aiempaa paremmin eteläosan omakotialueisiin ja täydentää hyvin nykyistä pientalokantaa. Kaavamuutosalueen itäosassa oleva metsäinen alue on otettu kaavassa erityisesti huomioon (kts. kohta 5.4). Aiemmin alue oli AL -korttelialuetta ilman erityismerkintöjä. Pohjavesialue on otettu myös huomioon ja sille on annettu tarpeelliset kaavamääräykset (kts. kohta 5.4).

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja –rakenne

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan tai -rakenteeseen aluerakenteen ja rakentamisen luonteen pysyessä nykyisten asemakaavojen sekä pääosin jo toteutuneen rakentamisen mukaisina. Uusi rakentaminen tiivistää hieman olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Maisema ja ympäristö

Asemakaavan muutos ei juuri vaikuta maisemaan ja ympäristöön aluerakenteen pysyessä nykyisten asemakaavojen mukaisina. Uusi rakennuskanta tulee sijoittumaan pääosin nykyisen purettavan rakennuskannan kohdalle, alueen länsi- ja keskiosiin. Alueen puusto tulee säilymään hyvin nykyisellään (ks. kaavamääräykset kohta 5.4), ja näkymät ennallaan, kun kaukonäkymät itään- ja etelään katkaiseva metsikkö säilytetään.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen rakentamisen luonteen pysyessä pääosin ennallaan ja uuden rakentamisen sijoituessa jo rakennetulle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Rakentaminen muuttuu myös enemmän asuinpientalopainotteiseksi.

Liikenne- ja ratkaisu

Alueen liikenne- ja ratkaisut pysyvät ennallaan, piha-alueelle liitytään nykyisestä pihaliittymästä, eikä alueelle muodostu uusia tie- tai katualueita.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ilmenevät kaavakartalta (Liite 2).

Kaavaan on lisätty määräykset puuston säilyttämisestä ja pohjavesialueesta sekä mahdollisen melun huomioon ottamisesta.

Puusto:

”Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muuta peittävää kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Aluetta tulee hoitaa niin, että idästä katsoen avoimen tilan ja rakennetun alueen metsäisen reunavyöhykkeen puustoinen maisemakuva säilyy.”

Pohjavesialue:

”Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelun 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai pölymuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella 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 vahvistuk-

sessä ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto-kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.”

Mahdollinen melu:

Rakennusten sijoittelu ja seinä- sekä ikkunarakenteet tulee suunnitella niin että pohjoisen suunnasta tuleva mahdollinen liikenteen melu ei ylitä rakennusten sisätiloissa asumiselle asetettuja enimmäismelutasoja. Piha-alueilla tulee järjestää vähintään 10 m2 melulta hyvin suojattua ulko-oleskelutilaa asuntoa kohden.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Maanomistajalla on tarkoitus rakentaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Espoo 31.8.2018

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	05.09.2018
Planens namn	Del av kvarter 331, detaljplanändring		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	31.08.2018
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,4507	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,4507

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
AO	0,4507	100,0	700	0,16	0,4507	700
AL	0,0000		0		-0,4507	-300
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.09.2018
Kaavan nimi	Osa korttelia 331, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4507	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4507

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

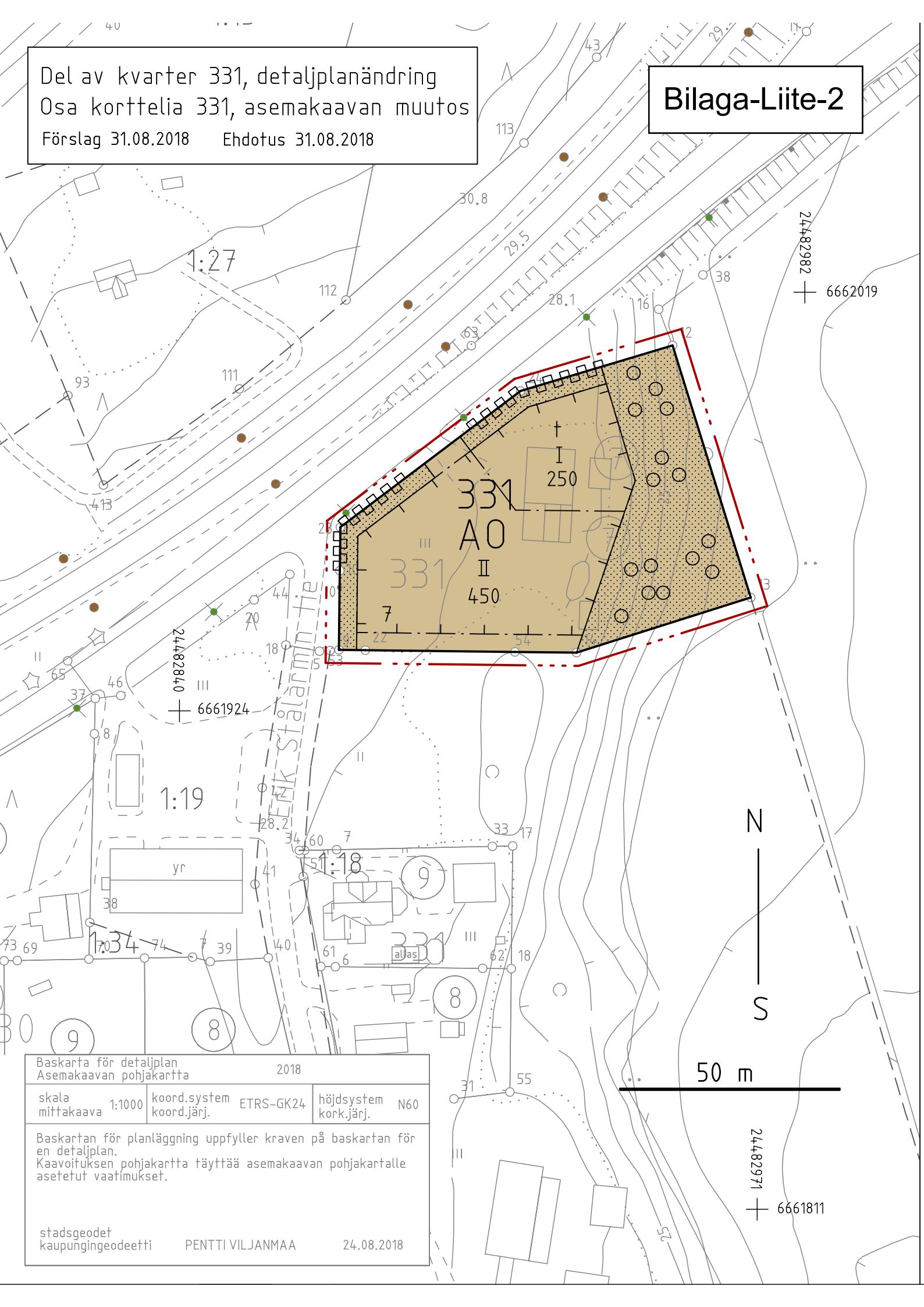
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
AO	0,4507	100,0	700	0,16	0,4507	700
AL	0,0000		0		-0,4507	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Del av kvarter 331, detaljplanändring
 Osa korttelia 331, asemakaavan muutos
 Förslag 31.08.2018 Ehdotus 31.08.2018

Bilaga-Liite-2



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta		2018
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.
		höjdsystem N60 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	24.08.2018

RASEBORGS STAD

Detaljplan

Del av kvarter 331, detaljplanändring

Genom ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret 331

Förslag 31.08.2018

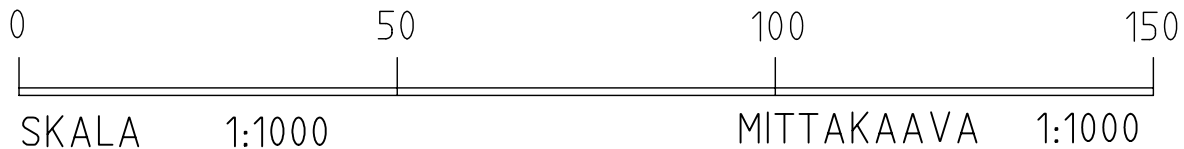
RAASEPORIN KAUPUNKI

Asemakaava

Osa korttelia 331, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 331

Ehdotus 31.08.2018



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På området får ett småhus med högst två bostäder och ekonomibygnader placeras. Den totala byggrätten för området är högst 700 vy-m². Bostadsutrymmenas andel av områdets totala byggrätt får vara högst 450 vy-m² och ekonomibygnadernas andel sammanlagt högst 300 vy-m².

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Del av byggnadsyta där endast ekonomibygnader får placeras.

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

Del av område som skall planteras.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinpienitalon ja talousrakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on enintään 700 k-m². Asuintilojen osuus alueen kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 450 k-m² ja talousrakennusten osuus yhteensä enintään 300 k-m².

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

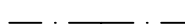
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Istutettava alueen osa.

A0



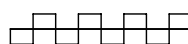
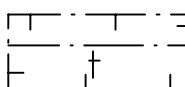
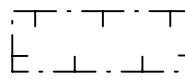
54

331

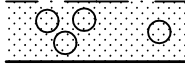
7

450

I



Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd samt buskar och annan täckande undervegetation ska bevaras och upprätthållas. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. Området ska vårdas så att det öppna rummet österifrån sett och landskapsbilden med träd som finns iskogskanten av det byggda området bevaras.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnomukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muuta peittäväää kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Aluetta tulee hoitaa niin, että idästä katsoen avoimen tilan ja rakennetun alueen metsäisen reunavyöhykkeen puustoinen maisemakuva säilyy.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningensarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad 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 borrh- eller grävspålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner 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 skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet. Om dagvatten inte kan avledas till det kommunala dagvattennätet utan pumpning eller andra specialarrangemang, kan dagvatten avledas till terrängen från kvartersområdets västra sida.

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, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu muutoksia 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 kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkistokaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon. Mikäli hulevesiä ei voida johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon ilman pumppausta tai muita erityisjärjestelyjä, voidaan hulevedet johtaa kortteli-alueen itäpuolelta maastoon.

Byggnadernas placering samt vägg- och fönsterkonstruktionerna ska planeras så att eventuellt trafikbuller norrifrån inte överskrider de maxigränser som fastställts för boendet i byggnaderna. På gårdsområdena ska det ordnas ett väl bullerskyddat utevistelseområde på minst 10 m² per bostad.

För området ska minst två bilplatser per bostad anvisas.


Rakennusten sijoittelu ja seinä- sekä ikkunarakenteet tulee suunnitella niin että pohjoisen suunnasta tuleva mahdollinen liikenteen melu ei ylitä rakennusten sisätiloissa asumiselle asetettuja enimmäismelutasoja. Piha-alueilla tulee järjestää vähintään 10 m² melulta hyvin suojattua ulko-oleskelutilaa asuntoa kohden.

Alueelle tulee osoittaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

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

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
STDS / KH			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		32-18	19.09.2018
		Del av kvarter 331, detaljplanändring Osa korttelia 331, asemakaavan muutos	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 31.08.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt		Samt 790/2018	7781
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 32-18