



# IDÉPLAN FÖR GUMNÄS OCH KLOCKARUDDEN GUMNÄS JA KLOCKARUDDEN -ALUEEN IDEASUUNNITELMA

16.11.2012



Lägeskarta / Sijaintikartta

## Planens syfte

Syftet med idéplanen är att skapa två olika markanvändningsalternativ för området som basis för detaljplaneringen. I detaljplanefasen kan man plocka ut ”de bästa bitarna” från båda alternativen och utveckla planen vidare. Med hjälp av idéplanens alternativ har man kunnat anvisa ett lämpligt gatunätverk och en lämplig kvartersstruktur för området samt uppskatta antalet eventuella tomter och deras arealer. På allmänna områden har man därtill föreslagit olika aktiviteter vilkas placering och antal kan preciseras i detaljplanefasen.

## Planeringsområdet

Planeringsområdet finns i Raaseporin stad i södra delen av Pojo kyrkbys centrum. Den norra gränsen för planeringsområdet är Gamla Åbovägen, i öst avgränsas området till Gumnäsvägen och havet och i väst kvarteren vid Strandvägen. Planområdets areal är ca 48,5 ha av vilka cirka 43,5 ha är landareal. Det kommande detaljplaneområdet följer sannolikt ungefärlig idéplanens gränser.

## Idéplanens författare

Idéplanen har utarbetats på Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy i augusti-november 2012. Idéplanens författare är arkitekt SAFA Pekka Vehniäinen, landskapsarkitektstuderande Lasse Olaste och landskapsarkitekt Sirpa Törrönen.

Hos Raaseporin stad har idéplanen styrts av stadsplanarkitekt Simon Store och planläggningsingenjör Leena Kankaanpää.

## Suunnitelman tarkoitus

Ideasuunnitelman tarkoituksena on ollut kahden erilaisen maankäyttövaihtoehdon tekeminen suunnittelualueelle asemakaavoituksen pohjaksi. Asemakaavavaiheessa molemmista vaihtoehdoista voidaan poimia ”parhaat palat” ja kehittää suunnitelmaa edelleen. Ideasuunnitelman vaihtoehtojen avulla on voitu osoittaa alueelle sopiva katuverkko ja korttelirakenne sekä arvioida mahdollisten tonttien lukumäärä ja pinta-ala. Yleisille alueille on lisäksi esitetty erilaisia toimintoja, joiden sijaintia ja määrää voidaan asemakaavavaiheessa tarkentaa.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Pohjan kirkonkylän keskustan eteläosassa. Suunnittelualueen pohjoisrajana on Vanha Turuntie, idässä alue rajautuu Gumnäsvägen ja mereen, etelässä rajana on meri ja lännessä Rantatien varren korttelit. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 48,5 ha, josta maa-ala on noin 43,5 ha. Tuleva asemakaava-alue noudattaa todennäköisesti suunnitteen ideasuunnitelman rajoja.

## Ideasuunnitelman tekijät

Ideasuunnitelma on laadittu Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:ssä elo-marraskuussa 2012. Ideasuunnitelman tekijöinä ovat olleet arkkitehti SAFA Pekka Vehniäinen, maisema-arkkitehtiopiskelija Lasse Olaste ja maisema-arkkitehti Sirpa Törrönen.

Raaseporin kaupungilta ideasuunnitelmaa ovat ohjanneet kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store ja kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää.



Illustration över alternativ 1 / Vaihtoehdon 1 havainnekuva



Illustration över alternativ 1 / Vaihtoehdon 2 havainnekuva

## Generell beskrivning av planen

I idéplanen har föreslagits två parallella markanvändningsalternativ. Alternativen har många sammanfallande planeringslösningar och -principer, men det finns också skillnader på olika håll i planeringsområdet.

Utgångspunkten för idéplanen var att husen på de nya bostadstomterna nästan uteslutande ska vara fristående hus med egen tomt. De lågläntaste områdena som är känsliga för översvämningar har lämnats utanför byggandet. Den lägsta tillåtna golvhöjden har förutsatts vara +3,0. Man har också föreslagit att de högsta backkrönen blir obebyggda rekreationsområden med undantag av Klockaruddens backe kring Gumnäs gård där man har föreslagit tillbyggnad. I idéplanen har man förutsatt att området mellan dansbanan och badstrandsmiljön bevaras i sitt nuvarande bruk. Där kan byggas små byggnader och konstruktioner som tjänar rekreationsfunktionerna, t.ex. omklädningshytter och ett sommarkafé. I planeringsområdet har i båda alternativen föreslagits en småbåtshamn med nödvändiga kringfunktioner. Dimensioneringen av hamnen preciseras i detaljplanefasen. Vinterförvaringsområdet för båtar kan placeras i hamnen eller i området norr om dansbanan. Till rekreationsområdena har man därtill anvisat nya friluftsleder, närliggande motions- och idrottsanläggningar, odlingslotter och andra motsvarande tjänster. I båda alternativen har byggandet vid Strandvägen presenterats enligt den gällande detaljplanen, dvs. man har anvisat fem nya småhus dit. I båda alternativen har man föreslagit att den nuvarande pumpstationen rivs och ersätts med tomter för fristående småhus. Det nuvarande stället för mattvätt kan placeras t.ex. i anslutning till småbåtshamnen.

I båda alternativen uppgår nybyggande sammanlagt till cirka 27 000–28 000 vām<sup>2</sup>. På området kan anvisas cirka 90–100 st nya tomter för fristående hus.

## Suunnitelman yleiskuvaus

Ideasuunnitelmassa on esitetty kaksi rinnakkaista maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoissa on paljon yhteneviä suunnitteluratkaisuita ja -periaatteita, mutta niissä on myös eroavuuksia eri puolella suunnittelualuetta

Ideasuunnitelman lähtökohdaksi oletettiin, että uudet asuintontit ovat kokonaan tai lähes kokonaan omatonttisia erillistaloja. Alavimmat tulvimiselle herkät alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alimmaksi sallituksi lattiakoroksi on oletettu +3,0. Myös korkeimmat mäkien laet on esitetty rakentamattomina virkistysalueina pois lukien olevan Gumnäsin tilan ympärillä oleva Klockaruddenin mäki, jolle on esitetty täydennysrakentamista. Ideasuunnitelmassa on oletettu tanssilavan ja uimarannan ympäristön säilyvän nykyisessä käytössään. Sinne voidaan rakentaa pieniä virkistystoimintoja palveluvia rakennuksia ja rakennelmia, kuten pukukoppeja ja kesäkahvila. Suunnittelualueelle on esitetty molemmissa vaihtoehtoissa pienvenesatama tarpeellisine oheistoimintoineen. Sataman mitoitus tarkentuu asemakaavavaiheessa. Venien talvisäilytysalue voi sijaita satamassa tai tanssilavan pohjoispuolisella alueella. Virkistysalueille on lisäksi osoitettu uusia ulkoilureittejä, lähiliikuntapaikkoja, viljelypalstoja ja muita vastaavia palveluita. Molemmissa vaihtoehtoissa Rantatien varren rakentaminen on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti eli sinne on näytetty viisi uutta pientaloa. Molemmissa vaihtoehtoissa on nykyinen pumppaamorakennus esitetty purettavaksi ja sen paikalle on esitetty erillispientalotontteja. Nykyinen matonpesupaikka pumppaamon vieressä voi sijoittua esim. pienvenesataman yhteyteen.

Molemmissa vaihtoehtoissa uuden rakentamisen kokonaismäärä on noin 27 000–28 000 kem<sup>2</sup> ja uusia erillistalotontteja alueelle voidaan osoittaa noin 90–100 kpl.



Idéutkast / Idealuonnos, 1:5000

## Alternativ 1

I alternativ 1 ligger tyngdpunkten för byggandet av nya bostadstomter på planeringsområdets norra och centrala del. Vid Gamla Åbovägen har man föreslagit två småvåningshus att stärka Pojo centrums ställning som tätortscentrum. I dessa byggnaders våningar vid gatan på marknivån kan finnas affärslokaler. De aktivaste parkaktiviteterna finns i den gröna zonen mellan gatorna 1, 2 och 3. FBK:s övningsfält förblir på sitt nuvarande ställe, men det kan utvecklas t.ex. genom att göra det till en ishockeyrink om vintern. Till områdets västra del kan förläggas odlingslotter.

På området med fyllnadsjord i mitten av planeringsområdet har föreslagits sju tomter för fristående hus. Gumnäs gård har blivit en liten servicekoncentration, där det kan finnas t.ex. restaurang/kafé, småbutiker o.s.v., men också nya tomter för fristående hus. På östra sidan av Gumnäs gård har man föreslagit en kort gata (gata 6) som kantas av tre tomter för fristående hus. På åkern nordost om dansbanan finns ett litet campingområde med nödvändiga underhållsfunktioner.

## Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 uusien asuintonttien rakentaminen painottuu suunnittelualan pohjois- ja keskiosaan. Vanhan Turuntien varteen on ehdotettu kahta pienkerrostaloa vahvistamaan Pohjan keskustan asemaa taajamakeskuksena. Näiden rakennusten kadunvarren maantasokerroksissa voi olla liiketiloja. Aktiivisimmat puistotoiminnot sijoittuvat katujen 1, 2 ja 3 väliselle vihervyöhykkeelle. VPK:n harjoituskenttä säilyy nykyisellä paikallaan, mutta sitä voidaan kehittää esim. tekemällä siitä talvisin jääkiekkokaukalo. Alueen länsiosaan voidaan osoittaa viljelypalstoja.

Nykyiselle täyttömaalle suunnittelualan keskellä on esitetty seitsemän erillistalotonttia. Gumnäsin tilasta on tehty pieni palvelukeskittymä, jossa voi olla esim. ravintola/kahvila, pienmyymälä jne., mutta myös uusia erillistalotontteja. Gumnäsin tilan itäpuolelle on esitetty lyhyt katu (katu 6), jonka varrella on kolme erillistalotonttia. Tanssilavan koillispuolisella pellolla on pieni leirintäalue tarpeellisine huoltotoimintoinen.



Illustration / Havainnekuva, 1:5000

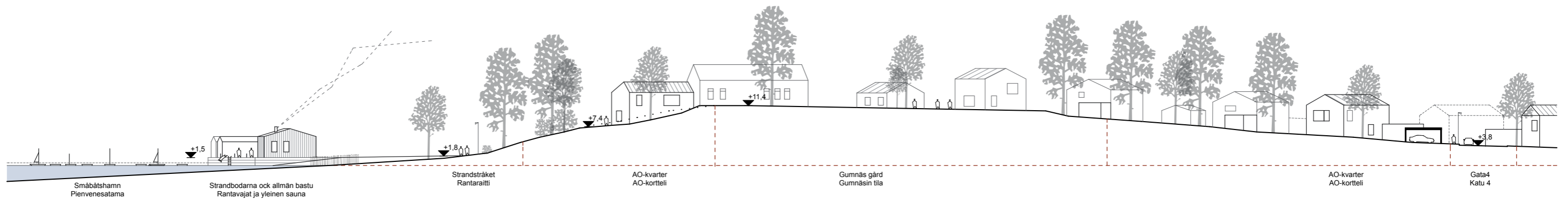
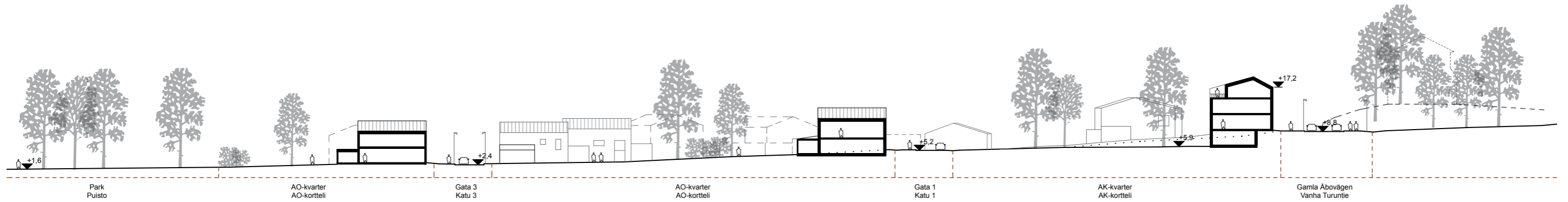


Illustration, norra delen / Havainnekuva, pohjoisosa, 1:2000



Illustration, östra delen / Havainnekuva, itäosa, 1:2000

ALTERNATIV / VAIHTOEHTO 1







Områdessektionernas lägen / Alueleikkausten sijainnit, 1:2500

## Byggnader och tomter

I idéplanen är genomsnittssarealet för de nya tomterna för fristående hus ca 1100 m<sup>2</sup>. De största tomterna är 1900 m<sup>2</sup> och de minsta 900 m<sup>2</sup>. Deras tomteeffektivitet har förutsatts vara  $e_t=0,25$ , vilket betyder att tomternas byggrätt varierar mellan 225–475 v<sup>2</sup> då medeltalet är ca 275 v<sup>2</sup>. I detaljplanen kan man förutom den egentliga byggrätten tillåta s.k. tilläggsbyggrätt t.ex. 15 % utöver den egentliga byggrätten för garage, gårdsförråd och halvvarma glasverandor mm.

På alla tomter tillåts byggandet av tvåvåningsbyggnader, men det är inte ett tvång. En del av byggnaderna kan vara sluttningslösningar, men största delen är s.k. jämnmarkslösningar.

I detaljplanen ges närmare bestämmelser om byggnaderna och placeringen av dem på tomterna. I idéplanen har man antagit att byggnaderna kunde ligga under fyra meters avstånd från tomtens norra eller östra gräns, så man kan maximera gårdstrymmet i tomtens ljusaste del. Detta förutsätter naturligtvis att också byggnaden på granntomten placeras på östra eller norra delen av tomten, så man får ett tillräckligt avstånd mellan byggnaderna.

I alternativ 1 finns ca 89 st nya tomter för fristående småhus (tomterna invid Strandvägen och Gumnäs gård är inte medräknade) och i två småvåningshus finns det sammanlagt ca 30 bostäder. I alternativ 1 finns ca 27 100 v<sup>2</sup> ny byggnadsrätt. De nya bostadstomternas sammanlagda areal är ca 105 000 m<sup>2</sup>.

## Rakennukset ja tontit

Ideasuunnitelmassa uudet erillistalotontit ovat keskipinta-alaltaan n. 1100 m<sup>2</sup>. Suurimmat tontit ovat 1900 m<sup>2</sup> ja pienimmät 900 m<sup>2</sup>. Niiden tonttitehokkuudeksi on oletettu  $e_t=0,25$ , mikä tarkoittaa tonttien rakennusoikeuden vaihtelevan välillä 225–475 kem<sup>2</sup> keskiarvon ollessa n. 275 kem<sup>2</sup>. Asemakaavassa voidaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallia ns. lisärakennusoikeutta esim. 15 % varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi autotalleja, pihavarastoja ja puolilämpimiä lasikuisteja yms. varten.

Kaikilla tonteilla sallitaan kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen, mutta ei pakoteta siihen. Osa rakennuksista voi olla rinneratkaisuja, mutta suurin osa on ns. tasamaaratkaisuja.

Asemakaavassa annetaan tarkempia määryksiä rakennuksista ja niiden sijoittumisesta tonteilleen. Ideasuunnitelmassa on oletettu, että rakennukset voisivat sijaita alle neljän metrin etäisyydellä tontin pohjois- tai itärajalta, jotta pihatila saadaan maksimoitua tontin valoisampaan osaan. Tämä edellyttää tietysti, että myös naapuritontilla rakennus sijoitetaan tonttinsa itä- tai pohjoisosaan, jotta rakennusten välille saadaan riittävä etäisyys.

Uusia erillispientalotontteja vaihtoehdossa 1 on n. 89 kpl (ei laskettu Rantatien varren tontteja eikä Gumnäsin tilaa) ja kahdessa pienkerrostalossa asuntoja on yhteensä n. 30 kpl. Uutta rakennusoikeutta vaihtoehdossa 1 on noin 27 100 kem<sup>2</sup>. Uusien asuintonttien yhteenlaskettu pinta-ala on n. 105 000 m<sup>2</sup>.



# ALTERNATIV / VAIHTOEHTO 1

Kvarter / tomt Kortteli / tontti	Planbeteckning Kaavamerkintä	Byggrätt för bostadshus Asuinrakennusoikeus	Annan byggrätt Muu rakennusoikeus	Tomtareal Tonttiala	Tomteffektivitet Tonttitehokkuus	Antal tomter Tonttien lukumäärä	Tilläggsbyggrätt Lisärakennusoikeus	Beskrivning Kuvaus
<b>Nordvästligt storkvarter / Luoteinen suurkortteli</b>		<b>8693</b>	<b>0</b>	<b>30965</b>		<b>20</b>	<b>1304</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 1</u>		<u>3167</u>	<u>0</u>	<u>8861</u>		<u>4</u>	<u>475</u>	
1, 2	AK	2200	0	4993	0,44	2	330	Småvåningshus / Pienkerrostalot
3, 4	AL	967	0	3868	0,25	2	145	Befintliga bostads- och affärstomter / Olevat asuin- ja liiketontit
<u>Kvarter / Kortteli 2</u>		<u>4095</u>	<u>0</u>	<u>16378</u>		<u>11</u>	<u>614</u>	
1-10	AO	2747	0	10986	0,25	10	412	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
11	AL	1348	0	5392	0,25	1	202	Befintligt bostads- och affärstomt / Oleva asuin- ja liiketontti
<u>Kvarter / Kortteli 3</u>		<u>1432</u>	<u>0</u>	<u>5726</u>		<u>5</u>	<u>215</u>	
1-5	AO	1432	0	5726	0,25	5	215	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<b>Nordligt storkvarter / Pohjoinen suurkortteli</b>		<b>5777</b>	<b>500</b>	<b>28672</b>		<b>19</b>	<b>663</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 4</u>		<u>2163</u>	<u>500</u>	<u>14216</u>		<u>5</u>	<u>121</u>	
1-3	AO	808	0	3232	0,25	3	121	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
4	Y	0	500	5563	0,09	1	0	Befintlig FBK-byggnad / Oleva VPK-rakennus
5	AK	1355	0	5421	0,25	1	0	Befintlig höghustomt / Oleva kerrostalotit
<u>Kvarter / Kortteli 5</u>		<u>2071</u>	<u>0</u>	<u>8282</u>		<u>8</u>	<u>311</u>	
1-8	AO	2071	0	8282	0,25	8	311	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 6</u>		<u>1544</u>	<u>0</u>	<u>6174</u>		<u>6</u>	<u>232</u>	
1-6	AO	1544	0	6174	0,25	6	232	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<b>Centralt storkvarter / Keskeinen suurkortteli</b>		<b>7485</b>	<b>1536</b>	<b>36083</b>		<b>28</b>	<b>1353</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 7</u>		<u>1579</u>	<u>0</u>	<u>6314</u>		<u>6</u>	<u>237</u>	
1-6	AO	1579	0	6314	0,25	6	237	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 8</u>		<u>5907</u>	<u>1536</u>	<u>29769</u>		<u>22</u>	<u>1116</u>	
1-10	AO	2705	0	10818	0,25	10	406	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
11	AO/s	491	0	1965	0,25	1	74	Gumnäs gård / Gumnäsin tila
12	P	0	1536	6143	0,25	1	230	Servicebyggnader / Palvelurakennuksia
13-14	AO	563	0	2253	0,25	2	84	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
15	AO	243	0	972	0,25	1	36	Befintlig fristående hus / Oleva erillistalo
16-22	AO	1905	0	7618	0,25	7	286	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<b>Hamnkvarter / Satamakortteli</b>		<b>1831</b>	<b>0</b>	<b>7325</b>		<b>7</b>	<b>275</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 9</u>		<u>759</u>	<u>0</u>	<u>3034</u>		<u>3</u>	<u>114</u>	
1-3	AO	759	0	3034	0,25	3	114	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 10</u>		<u>1073</u>	<u>0</u>	<u>4291</u>		<u>4</u>	<u>161</u>	
1-4	AO	1073	0	4291	0,25	4	161	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<b>Sydostliga kvarter / Kaakkoiset korttelit</b>		<b>7759</b>	<b>0</b>	<b>31035</b>		<b>25</b>	<b>1164</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 11</u>		<u>1040</u>	<u>0</u>	<u>4160</u>		<u>4</u>	<u>156</u>	
1-4	AO	1040	0	4160	0,25	4	156	
<u>Kvarter / Kortteli 12</u>		<u>1619</u>	<u>0</u>	<u>6474</u>		<u>6</u>	<u>243</u>	
1-6	AO	1619	0	6474	0,25	6	243	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 13</u>		<u>768</u>	<u>0</u>	<u>3073</u>		<u>3</u>	<u>115</u>	
1-3	AO	768	0	3073	0,25	3	115	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 14</u>		<u>1045</u>	<u>0</u>	<u>4180</u>		<u>4</u>	<u>157</u>	
1-4	AO	1045	0	4180	0,25	4	157	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 15</u>		<u>1574</u>	<u>0</u>	<u>6297</u>		<u>4</u>	<u>236</u>	
1-4	AO	1574	0	6297	0,25	4	236	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<u>Kvarter / Kortteli 16</u>		<u>1713</u>	<u>0</u>	<u>6851</u>		<u>4</u>	<u>257</u>	
1-4	AO	1713	0	6851	0,25	4	257	Tomter för fristående hus / Erillistalotit
<b>Strandvägens kvarter / Rantatien kortteli</b>		<b>3352</b>	<b>0</b>	<b>13407</b>		<b>6</b>	<b>544</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 17</u>		<u>3352</u>	<u>0</u>	<u>13407</u>		<u>6</u>	<u>544</u>	
1-5	AP	2591	0	10364	0,25	5	272	Befintliga obebyggda tomter för bostäder / Olevat rakentamattomat asuintontit
6	AO	761	0	3043	0,25	1	272	Befintlig bebyggd tomt för bostad / Oleva rakennettu asuintontti
<b>Tillsammans/ Yhteensä</b>		<b>34897</b>	<b>2036</b>	<b>147487</b>		<b>105</b>	<b>5303</b>	
<b>Summa utan bebyggda tomter / Summa ilman rakennettuja tontteja</b>		<b>27141</b>		<b>104756</b>		<b>91</b>	<b>4071</b>	



Idéutkast / Idealuonnos, 1:5000

## Alternativ 2

Jämfört med alternativ 1 ligger tyngdpunkten för byggandet av de nya bostadstomterna i alternativ 2 på områdets östra och sydöstra del. Dessutom är andelen tomter för fristående hus litet större än i alternativ 1. I alternativ 2 finns inte småvåningshus. Vid Gamla Åbovägen finns tre bostads- och affärshus, i vilkas våningar vid gatan på marknivå kan finnas affärslokaler. I alternativ 2 är parkfunktionerna koncentrerade i mitten av området i området med fyllnadsjord och i dess närmiljö. FBK:s övningsfält har flyttats nära detta område. Småbåtshamnen har föreslagits vara lite större än i alternativ 1.

Av Gumnä gård har man gjort en liten servicekoncentration, där det kan finnas t.ex. restaurang/kafé, småbutiker o.s.v. Restaurangen kan alternativt placeras också i anslutning till småbåtshamnen. Det finns inget campingområde i alternativ 2, utan man har föreslagit odlingslotter på åker nordost om dansbanan.

## Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 uusien asuintonttien rakentaminen painottuu vaihtoehtoon 1 verrattuna enemmän alueen itä- ja kaakkoisosaan, lisäksi erillistalotonttien määrä on hieman suurempi kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehdossa 2 ei ole pienkerrostaloja. Vanhan Turuntien varressa on kolme asuin- ja liiketaloa, joiden kadunvarren maantasokerroksissa voi olla liiketiloja. Vaihtoehdossa 2 puistotoiminnot ovat keskittyneet alueen keskellä olevalle täyttömaalle ja sen lähiympäristöön. VPK:n harjoituskenttä on siirretty tämän alueen läheisyyteen. Pienvenesatama on esitetty jonkin verran laajempina kuin vaihtoehdossa 1.

Gumnäsin tilasta on tehty pieni palvelukeskittymä, jossa voi olla esim. ravintola/kahvila, pienmyymälä jne. Ravintola voi sijaita vaihtoehtoisesti myös pienvenesataman yhteydessä. Leirintäaluetta ei vaihtoehdossa 2 ole, vaan tanssilavan koillispuoliselle pellolle on esitetty viljelypalstoja.



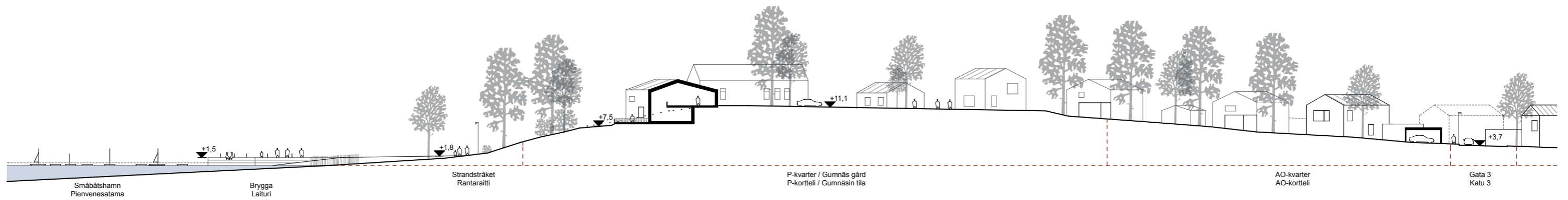
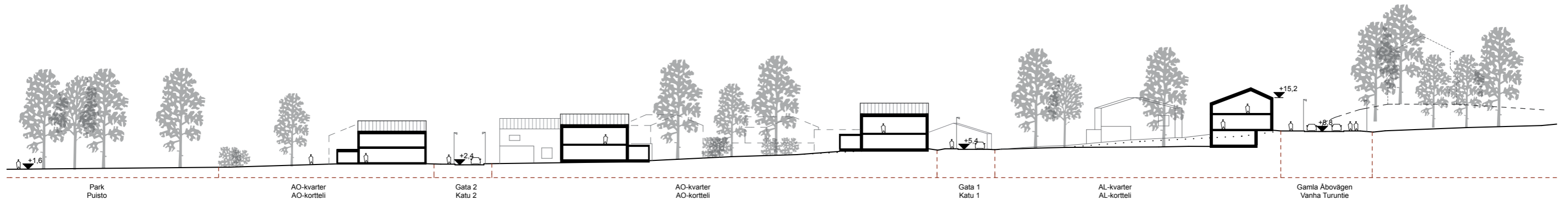
Illustration / Havainnekuva, 1:5000



Illustration, norra delen / Havainnekuva, pohjoisosa, 1:2000



Illustration, östra delen / Havainnekuva, itäosa, 1:2000







Områdessektionernas lägen / Alueleikkausten sijainnit, 1:2500

## Byggnader och tomter

I idéplanen är genomsnittsårean för de nya tomterna för fristående hus ca 1100 m<sup>2</sup>. De största tomterna är ca 1700 m<sup>2</sup> och de minsta ca 900 m<sup>2</sup>. Deras tomteeffektivitet har förutsatts vara  $e_t=0,25$ , vilket betyder att tomternas byggrätt varierar mellan 225–425 våm<sup>2</sup> då medeltalet är ca 275 våm<sup>2</sup>. I detaljplanen kan man förutom den egentliga byggrätten tillåta s.k. tilläggsbyggrätt t.ex. 15 % utöver den egentliga byggrätten för garage, gårdsförråd och halvvarma glasverandor mm.

På alla tomter tillåts byggandet av tvåvåningsbyggnader, men det är inte ett tvång. En del av byggnaderna kan vara sluttningslösningar, men största delen är s.k. jämnmarkslösningar.

I detaljplanen ges närmare bestämmelser om byggnaderna och placeringen av dem på tomterna. I idéplanen har man antagit att byggnaderna kunde ligga under fyra meters avstånd från tomtens norra eller östra gräns, så man kan maximera gårdstrymmet i tomtens ljusaste del. Detta förutsätter naturligtvis att också byggnaden på granntomten placeras på östra eller norra delen av tomten, så man får ett tillräckligt avstånd mellan byggnaderna.

I alternativ 2 finns ca 98 st tomter för fristående småhus (tomterna invid Strandvägen och Gumnäs gård är inte medräknade). I alternativ 2 finns ca 27 900 våm<sup>2</sup> ny byggnadsrätt. De nya bostadstomternas sammanlagda areal är ca 112 000 m<sup>2</sup>.

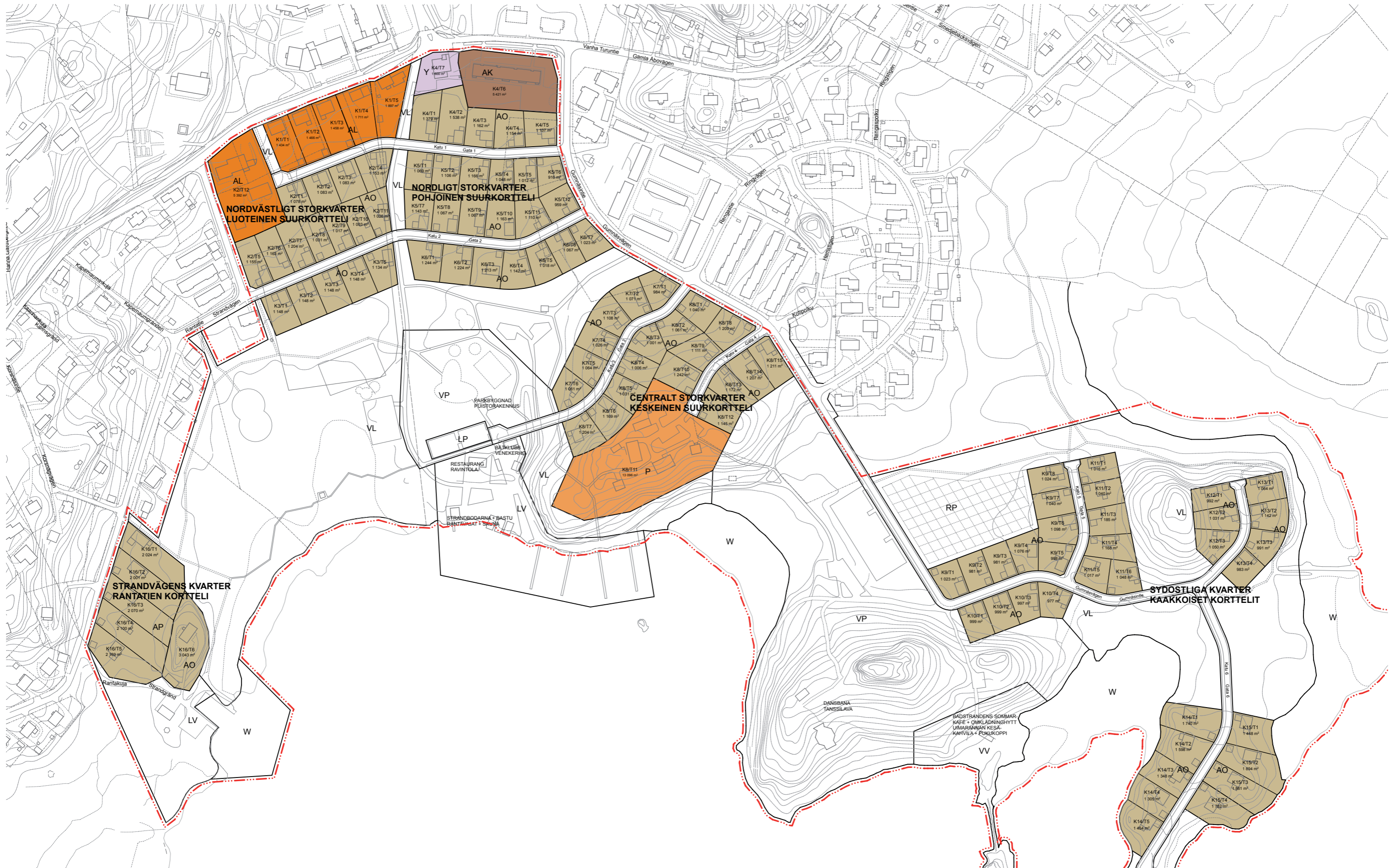
## Rakennukset ja tontit

Ideasuunnitelmassa uudet erillistalotontit ovat keskipinta-alaltaan n. 1100 m<sup>2</sup>. Suurimmat tontit ovat n. 1700 m<sup>2</sup> ja pienimmät n. 900 m<sup>2</sup>. Niiden tontitehokkuudeksi on oletettu  $e_t=0,25$ , mikä tarkoittaa tonttien rakennusoikeuden vaihtelevan välillä 225–425 kem<sup>2</sup> keskiarvon ollessa n. 275 kem<sup>2</sup>. Asemakaavassa voidaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi sallia ns. lisärakennusoikeutta esim. 15 % varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi autotalleja, pihavarastoja ja puolilämpimiä lasikuisteja yms. varten.

Kaikilla tonteilla sallitaan kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen, mutta ei pakoteta siihen. Osa rakennuksista voi olla rinneratkaisuja, mutta suurin osa on ns. tasamaaratkaisuja.

Asemakaavassa annetaan tarkempia määräyksiä rakennuksista ja niiden sijoittumisesta tonteilleen. Ideasuunnitelmassa on oletettu, että rakennukset voisivat sijaita alle neljän metrin etäisyydellä tontin pohjois- tai itäraajasta, jotta pihatila saadaan maksimoitua tontin valoisampaan osaan. Tämä edellyttää tietysti, että myös naapuritontilla rakennus sijoitetaan tonttinsa itä- tai pohjoisosaan, jotta rakennusten välille saadaan riittävä etäisyys.

Uusia erillispientalotontteja vaihtoehtossa 2 on n. 98 kpl (ei laskettu Rantatie varren tontteja eikä Gumnäs tilaa). Uutta rakennusoikeutta vaihtoehtossa 2 on noin 27 900 kem<sup>2</sup>. Uusien asuintonttien yhteenlaskettu pinta-ala on n. 112 000 m<sup>2</sup>.



ALTERNATIV / VAIHTOEHTO 2

Kvarter / tomt Kortteli / tontti	Planbeteckning Kaavamerkintä	Byggrätt för bostadshus Asuinrakennusoikeus	Annan byggrätt Muu rakennusoikeus	Tomtareal Tonttiala	Tomteffektivitet Tonttitehokkuus	Antal tomter Tonttien lukumäärä	Tilläggsbyggrätt Lisärakennusoikeus	Beskrivning Kuvaus
<b>Nordvästligt storkvarter / Luoteinen suurkortteli</b>		<b>7778</b>	<b>0</b>	<b>31110</b>		<b>22</b>	<b>1167</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 1</u>		<u>1997</u>	<u>0</u>	<u>7986</u>		<u>5</u>	<u>299</u>	
1-3	AL	1095	0	4378	0,25	3	164	Nya bostads- och affärstomter / Uudet asuin- ja liiketontit
4-5	AL	902	0	3608	0,25	2	135	Befintliga bostads- och affärstomter / Olevat asuin- ja liiketontit
<u>Kvarter / Kortteli 2</u>		<u>4350</u>	<u>0</u>	<u>17398</u>		<u>12</u>	<u>652</u>	
1-11	AO	3002	0	12006	0,25	11	450	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
12	AL	1348	0	5392	0,25	1	202	Befintligt bostads- och affärstomt / Oleva asuin- ja liiketontti
<u>Kvarter / Kortteli 3</u>		<u>1432</u>	<u>0</u>	<u>5726</u>		<u>5</u>	<u>215</u>	
1-5	AO	1432	0	5726	0,25	5	215	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<b>Nordligt storkvarter / Pohjoinen suurkortteli</b>		<b>8137</b>	<b>500</b>	<b>34148</b>		<b>26</b>	<b>1017</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 4</u>		<u>2948</u>	<u>500</u>	<u>13391</u>		<u>7</u>	<u>239</u>	
1-5	AO	1593	0	6370	0,25	5	239	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
6	AK	1355	0	5421	0,25	1	0	Befintlig höghustomt / Oleva kerrostalotontti
7	Y	0	500	1600	0,31	1	0	Befintlig FBK-byggnad / Oleva VPK-rakennus
<u>Kvarter / Kortteli 5</u>		<u>3207</u>	<u>0</u>	<u>12826</u>		<u>12</u>	<u>481</u>	
1-12	AO	3207	0	12826	0,25	12	481	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 6</u>		<u>1983</u>	<u>0</u>	<u>7931</u>		<u>7</u>	<u>297</u>	
1-7	AO	1983	0	7931	0,25	7	297	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<b>Centralt storkvarter / Keskeinen suurkortteli</b>		<b>5531</b>	<b>3274</b>	<b>35219</b>		<b>22</b>	<b>1321</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 7</u>		<u>1579</u>	<u>0</u>	<u>6314</u>		<u>7</u>	<u>237</u>	
1-7	AO	1579	0	6314	0,25	7	237	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 8</u>		<u>3952</u>	<u>3274</u>	<u>28905</u>		<u>15</u>	<u>1084</u>	
1-10	AO	2769	0	11074	0,25	10	415	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
11	P	0	3274	13096	0,25	1	491	Gumnäs gård / Gumnäsin tila
12-15	AO	1184	0	4735	0,25	4	178	Servicebyggnader / Palvelurakennuksia
<b>Sydostliga kvarter / Kaakkoiset korttelit</b>		<b>10088</b>	<b>0</b>	<b>40350</b>		<b>34</b>	<b>1513</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 9</u>		<u>2055</u>	<u>0</u>	<u>8221</u>		<u>8</u>	<u>308</u>	
1-8	AO	2055	0	8221	0,25	8	308	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 10</u>		<u>993</u>	<u>0</u>	<u>3972</u>		<u>4</u>	<u>149</u>	
1-4	AO	993	0	3972	0,25	4	149	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 11</u>		<u>1619</u>	<u>0</u>	<u>6474</u>		<u>6</u>	<u>243</u>	
1-6	AO	1619	0	6474	0,25	6	243	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 12</u>		<u>768</u>	<u>0</u>	<u>3073</u>		<u>3</u>	<u>115</u>	
1-3	AO	768	0	3073	0,25	3	115	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 13</u>		<u>1045</u>	<u>0</u>	<u>4180</u>		<u>4</u>	<u>157</u>	
1-4	AO	1045	0	4180	0,25	4	157	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 14</u>		<u>1861</u>	<u>0</u>	<u>7445</u>		<u>5</u>	<u>279</u>	
1-5	AO	1861	0	7445	0,25	5	279	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<u>Kvarter / Kortteli 15</u>		<u>1746</u>	<u>0</u>	<u>6985</u>		<u>4</u>	<u>262</u>	
1-4	AO	1746	0	6985	0,25	4	262	Tomter för fristående hus / Erillistalotontit
<b>Strandvägens kvarter / Rantatien kortteli</b>		<b>3352</b>	<b>0</b>	<b>13407</b>		<b>6</b>	<b>544</b>	
<u>Kvarter / Kortteli 16</u>		<u>3352</u>	<u>0</u>	<u>13407</u>		<u>6</u>	<u>544</u>	
1-5	AP	2591	0	10364	0,25	5	272	Befintliga obebyggda tomter för bostäder / Olevat rakentamattomat asuintontit
6	AO	761	0	3043	0,25	1	272	Befintlig bebyggd tomt för bostad / Oleva rakennettu asuintontti
<b>Tillsammans/ Yhteensä</b>		<b>34885</b>	<b>3774</b>	<b>154234</b>		<b>110</b>	<b>5562</b>	
<b>Summa utan bebyggda tomter / Summa ilman rakennettuja tontteja</b>		<b>27928</b>		<b>111710</b>		<b>98</b>	<b>4189</b>	



Perspektivvisualisering av alternativ 2 / Perspektiivivisualisointi vaihtoehdosta 2