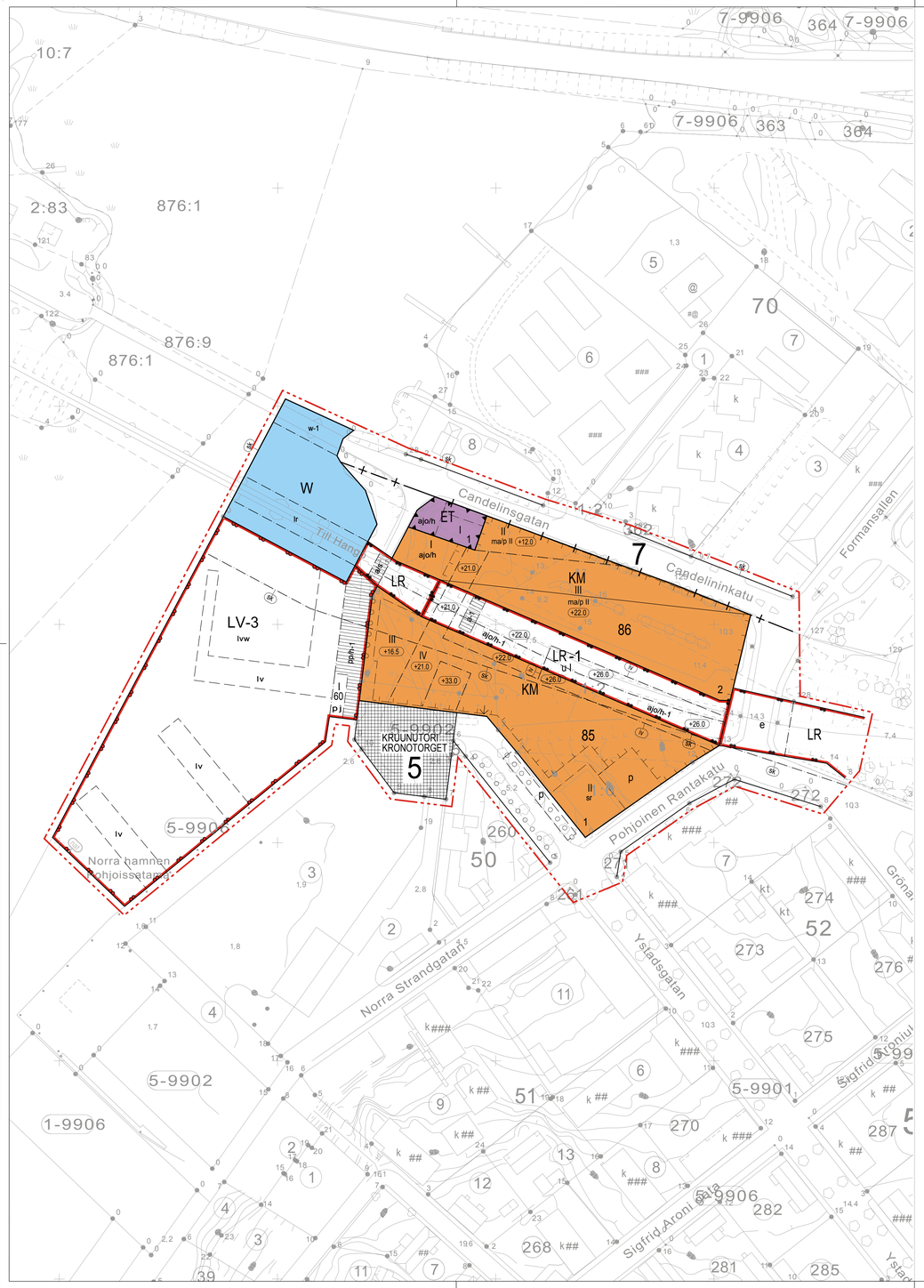

RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLAN
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

UTKAST LUONNOS, 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 87 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:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

KM — Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

LR-1 — Järnvägsområde. på vilket får byggas ett utsprång i en våning, som tillhör kvarters 85 riktgivande tomt 1. På utsprångets yta får man bygga däckkonstruktioner och till kvarteret tillhörande byggnader. På trafikområdet får man placera bärande konstruktioner som krävs för däckbyggnad, dock så att de inte orsakar olägenheter för trafikområdets användning. Innan däckkonstruktioner byggs bör byggaren förhandla med Trafikverket. Innan bygglov kan beviljas måste man begära om utlåtande av Trafikverket.

Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa korttelin 85 ohjeelliseen tonttiin 1 kuuluvan yksikerroksisen ulokkeen. Ulokkeen alalla saa rakentaa kansirakenteita ja korttelin kuuluvia rakennuksia. Liikennealueelle saa sijoittaa päällerakentamisen edellyttämiä kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista neuvotella Liikenneviraston kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä suunnitelmasta on hankittava Liikenneviraston lausunto.

LR — Järnvägsområde.
Rautatiealue.

LV-3 — Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för områdets verksamhet på anvisade delområden. På området får placeras en försäljningsplats för drivmedel för båttrafikens behov. Pienvenesatama. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia osoitetuille osa-alueille. Alueelle saa sijoittaa polttopaineen jakeluaseman veneliikennettä varten.

ET — Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

W — Vattenområde.
Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdels- eller kommundelsgräns.
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

7 — Stadsdels- eller kommundelsnummer.
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

86 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

1 — Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KRUUNUTORI — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

IV — Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

u I — Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i utsprånget.
Roomalainen numero osoittaa ulokkeen suurimman sallitun kerrosluvun.

+32.0 — Byggnadens vattentak eller det högsta stället på en annan del av byggnaden.
Rakennuksen vesikaton tai rakennuksen muun osan ylimmän kohdan korkeusasema.

iv — Del av område, där det får byggas tekniska utrymmen på vindsvåningen i tillägg till den byggnadsrätten som har anvisats i de allmänna bestämmelserna.
Alueen osa, jolla saa rakentaa ullakon tasalle teknisiä tiloja yleisissä määräyksissä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Trädrad som skall bevaras/planteras.
Säilytettävä/istutettava puurivi.

p — Parkeringsplats. På delområdet får placeras bilplatser för kvarter 85.
Pysäköimispaikka. Osa-alueelle saa sijoittaa korttelin 85 autopaikkoja.

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

lr — För järnvägstrafik reserverad bro.
Raideliikenteelle varattu silta.

w-1 — Bro.
Silta.

e — Planskild korsning.
Eritasoristeys.

Öppen plats eller torg. Området får inte inhägnas. Servicetrafik och infart till tomt är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial.
Katuaukio tai tori. Aluetta ei saa aitata. Huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein.

pp/h-1 — För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten. Området bör anläggas med högklassiga ytmaterial. Utrustning för båthamnens verksamhet får placeras på området.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisin pintamateriaalein. Alueelle saa sijoittaa veneily- ja satamatoimintaan liittyvä varusteita.

a-1 — Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområdet, vars läge är riktgivande. Förbindelsen betjänar närliggande kvartersområden.
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.Yhteys palvelee viereisiä korttelialueita.

KM — Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Iv — Del av område för båthamn eller småbåtshamn där båtbryggor får placeras.
Venesataman tai pienvenesataman alueen osa,jolle saa sijoittaa venelaitureita.

p j — Del av område där försäljningsplats för drivmedel får placeras
Alueen osa jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

ivw — Del av område för båthamn eller småbåtshamn, som skall bevaras som vattenområde.
Vesialueena säilytettävä venesataman tai pienvenesataman alueen osa.

ajo/h — Körförbindelse för servicetrafik.
Huoltoliikenteen ajoyhteys.

ajo/h-1 — Körförbindelse som betjänar den tekniska försörjningen för järnvägsområdet samt kvarteren 85 och 86.
Rautatiealueen sekä kortteleiden 85 ja 86 teknistä huoltoa palveleva ajoyhteys.

sr — Byggnad som bör skyddas.
Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. I enlighet med markanvändnings- och bygglagens 57§ 2 mom. bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations- och ombyggnadsarbeten bör vara sådana att byggnadens arkitektonisk värdefulla eller med tanke på stadsbilden betydelsefulla karaktär bevaras eller återställs.

I byggnad, dock inte i ekonomibyggnad, får på vinden inredas utrymmen utöver angiven byggnadsrätt.

Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan, ifall åtgärden befrämjar bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild och inte äventyrar byggnadens arkitektoniska eller historiska värden:
- nya takfönster öppnas mot gården
- i ekonombyggnad inredas till huvudbyggnaden anslutande bostads- eller arbetsutrymmen.

I samband med ansökan om bygg- och rivningslov bör museimyndighets utlåtande inbegäras.

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

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden 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.

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

Rakennus- ja purkulupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

a/s — En undergångsbro som bör skyddas, under vilken det löper en gång- och cykelförbindelse under trafikområde. Bron eller en del av den får inte rivas och där får inte utföras sådana reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar brons historiska värden. Reparations- eller ombyggnadsarbetet ska bevara brons särdrag. För reparations- eller omändringsarbete som utförs i bron ska utlåtande begäras av Västra Nylands landskapsmuseum.
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 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

sk — Del av område som är viktigt med tanke på stads- eller bybilden.
Osa-alueen tärkeä kaupunkikuva-alue.
Delen av område hör till en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).
Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alueen osa.
Alueen osa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

natt — Område som hör till nätverket Natura 2000.
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 1 bilplats / 50 v-m² för specialvaruhandel och 1 bilplats / 25 v- m² för handelns storenhet.
Vid dimensioneringen av bilplatser får man förminska 15% av de allmänna utrymmena samt service- och motsvarande utrymmen. På byggnadens parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör placeras tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade.

Byggnadsrätt
Helhetsbyggnadsrätten för kvarteren 85, 86 och LR-1-området är 44 000 v-m², vilket innehåller 740 v-m² byggnadsrätt för den skyddade magasinsbyggnaden i kvarter 85. Av helhetsbyggnadsrätten får man använda högst 25 000 v-m² för detaljhandelns affärs- och kontorsutrymmen, varav högst 6 000 v-m² får användas för dagligvaruhandelns affärs- och kontorsutrymmen. Av helhetsbyggnadsrätten kan högst 19 000 v-m² användas endast för parkeringsutrymmen som betjänar detaljvaruhandelns affärs- och kontorsutrymmen.
Byggnadsrätten för ET-områdets transformatorbyggnad i kvarter 86 är 200 m².
Byggnadsrätten för hamnbyggnaderna i LV-3-området är 120 m².

Byggnadssätt på KM- och LR-1 -områderna
Byggnadens facader 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 beteknats med delområdesbeteckningen iv. På detta område får man bygga tekniska utrymmen i tillägg till den byggnadsrätt som har beteckna
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.

Buller, stombuller och vibrationer som uppstår av järnvägstrafiken skall tas i beaktande vid byggnadsplaneringen.

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
Affärs- och kontorsutrymmens golvhöjd bör byggas +3.0m över havsytan.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti
Korttelei den 85, 86 sekä LR-1 -korttelialueen autopaikat saa sijoittaa korttelin 86 alueelle.
Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 50k-m² erikoistavarakaupalle ja 1 ap / 25k-m² suurmyymälälle. Autopaikkoja mitoitettaessa kokonaisrakennusoikeudesta saadaan vähentää 15% yleisä-, apu- ja muita vastaavia tiloja varten.
Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Rakennusoikeus
Kokonaisrakennusoikeus KM-alueille kortteleissa 85 ja 86 sekä LR-1 -alueelle on 44 000k-m², johon sisältyy korttelin 85 suojellun makasiinirakennuksen rakennusoikeus 740k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 25 000m² voidaan käyttää vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja varten, josta enintään 6 000m² voidaan käyttää päivittäistavarakaupan liike- ja toimistotiloja varten. Kokonaisrakennusoikeudesta enintään 19 000 k-m² voidaan varata vain vähittäiskaupan liike- ja toimistotiloja palvelevia pysäköintilaitoksia varten.
Korttelin 86 ET-alueen muuntamorakennuksen rakennusoikeus on 200m².
LV-3-alueen satamarakennusten rakennusoikeus on 120m².

Rakentamistapa KM- ja LR-1 -alueilla
Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Ystadinkadun puolella maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

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

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

Rautatieliikenteen melu, runkomelu ja tärinä tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

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

Meritulvariskin huomioiminen
Liike- ja toimistotilojen lattiataso tulee rakentaa vähintään +3.0m merenpinnan yläpuolelle.

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

Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning (1284 / 1999).

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284 / 1999) vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA

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

På tjänstens vägnar: stadssekretare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Offentligen framlagd, utkast, ritn. nr. / Julkisesti nähtävillä, luonnos, piir. nro.	
PLANLN, utkast, ritn. nr. 28 - 14 / KAAVLTK, luonnos, piir. nro. 28 - 14	15.10.2014

RASEBORG RAASEPORI

HANDELSHAMNEN, ÄNDRING AV DETALJPLANEN UTKAST
KAUPPASATAMA, ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOS

Konsult / Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00610 HELSINKI	FCG	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad / Päväys 15.10.2014
Beredare / Valmistelija	Arkivnummer / Arkistointinumero	Diarienummer / Diarionumero 1180/2014	Planbeteckning / Kaavatunnus
Ritare / Piirtäjä Jussi Partanen			Ritningsnummer / Piirrustusnumero 28-14