

Baskartan för planläggning uppfyller kraven i markanvändnings- och bygglagen.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset.

Raseborgs Stad

Detaljplaneändringen berör: stadsdel 1, kvarter 2002, Tomt 6

Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum (Kungsens affärscentrum)

Raaseporin kaupunki

Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan korttelia 2002, tontti 6.

Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta (Kungsenin kauppakeskus)



Skala: 1:1000

Mittakaava: 1:1000

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

Asemakaavamerkinnet ja -määräykset:

AL-2

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Bostadsvåningsytan bör vara placerad i andra och tredje våning.

Utrymme för underjordisk parkering får placeras på hela AL-2 kvartersområdet.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuinkerrosneliöden tulee sijaita toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

Koko AL-2 -korttelin alueelle saa sijoittaa maanalaista pysäköintitilaa.

ra-1

Beteckningen anger den del av byggnadsytan där:

-Det approximativa höjdläget för takåsens högsta punkt får vara maximalt +25,35.

-Tredje våningens fasader mot gatan bör utföras som en takyta, vars lutning är 1:1,8 - 1:2,5

-Ljusöppningar på gatusidan i tredje våningen bör genomföras som takfallsfönster.

De absoluta höjdvärdena i denna detaljplanebestämmelse är i N60-höjdsystemet.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, jossa:

-Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +25,35.

-Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:1,8-1:2,5.

-Kadunpuoleiset valo-aukot on toteutettava lapeikkunoina.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

ra-2

Beteckningen anger den del av byggnadsytan där:

-Det approximativa höjdläget för takåsens högsta punkt får vara maximalt +23,65.

-Tredje våningens fasader mot gatan bör utföras som en takyta, vars lutning är 1:2 - 1:2,5

-I tredje våningen får på gatusidan byggas högst två taklyktor.

-Övriga ljusöppningar i tredje våningen bör genomföras som takfallsfönster.

På delen av byggnadsytan får inte byggas öppna balkonger.

De absoluta höjdvärdena i denna detaljplanebestämmelse är i N60-höjdsystemet.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, jossa:

-Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +23,65.

-Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:2-1:2,5.

-Kolmanteen kerrokseen saa rakentaa kadun suuntaan enintään kaksi kattolyhtyä.

Muut kolmannen kerroksen valo-aukot on toteutettava lape-ikkunoina.

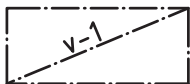
Rakennus-alan osalle ei saa rakentaa avoparvekkeita.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.



Beteckningen anger den del av byggnadsytan via vilken infarten till den underjordiska parkeringen bör arrangeras.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, josta ajo maanalaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää.



Beteckningen anger den del av byggnadsytan som bör förverkligas som utrymme med ljuskäsk.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, joka tulee rakentaa valokatteiseksi tilaksi.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.

1
2002

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer

Korttelin numero

2400

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as60%

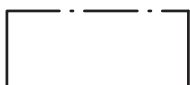
Beteckningen anger den högsta tillåtna andelen av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää asuinhuoneistoja varten.

III

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

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



Byggnadsyta.

Rakennusala.

Allmänna bestämmelser:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY-2009)

Byggnaderna bör till sin dimensionering, sitt fasadmaterial och sin färgsättning vara anpassade till sin omgivning.

Befintliga byggnader och nybyggnader.

-Mindre verandor, farstur och burspråk får på gårdssidan utsträcka sig över byggnadens gräns.

Användning och inhägnad av tomt

-Obebyggd del av kvarter, som inte utnyttjas för lek och utevistelse, trafik och service el.dyl., bör planteras med träd och hållas i gott skick.

Bilplatser bör reserveras på tomt enligt följande:

- bostäder:

1 bilplats/ 85 m² våningsyta,

- affärs- och kontorslokaler:

1 bilplats/ 50 m² våningsyta,

Yleiset määräykset:

Alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY-2009).

Rakennusten on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään ympäristöönsä.

Olevat rakennukset ja uudisrakennukset

-Vähäiset kuistit, katokset ja erkkerit voivat pihan puolella ylittää rakennusalan rajan.

Tontin käyttö ja aitaus

-Rakentamatta jäävälle korttelin osalle, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, liikenne- ja huoltoalueeksi tms, on istutettava puita ja se on pidettävä hyvässä kunnossa.

Autopaikkoja on varattava tontilla seuraavasti:

- asunnot:

1 autopaikka/ 85 m² kerrosalaa,

- liike- ja toimistotilat:

1 autopaikka/ 50 m² kerrosalaa,


Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelning vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses beslut 22. 6. 2016, § 258 i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan 22. 6. 2016, §:n 258 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		31-16	8.8.2016
STDS / KH		31-16	22.6.2016 §258
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		31-16	20.6.2016 §84
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		22-16	2.6.-17.6.2016
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		22-16	25.5.2016
		KUNGSEN II	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
		Daterad/Päiväys 20.6.2016	
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt	1098-73	486/2016	7743
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 31-16	



Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta
(Fastighets Ab Kungsen)**

Asemakaavamuutos koskee tonttia 6, korttelissa 2002



Kaavan laatija
Kaavakonsultti
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Raaseporin kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto
Arkkitehtitoimisto Gramatikova&Lindberg
7743
8-17
Vireilletulokuulutus 05/2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
16.5.2016
Asemakaavan muutosehdotus
Kaavoituslautakunta 25.5.2016
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § 84
Kaupunginhallitus 2/2017

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, 1. kaupunginosassa, korttelissa 2002, tontilla 6. Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa Linnankatuun, etelässä Pitkätatuun ja idässä Kuninkaankatuun, jossa jälkimmäisessä sallitaan kävely ja pyöräily sekä huoltoajo. Lännessä kaava-alue rajoittuu pientalotontteihin, joissa on suojeltuja rakennuksia.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä: Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta (Fastighets Ab Kungsen)

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus niin, että rakennuksen kylmät ullakotilat otetaan pääosin asuntokäyttöön. Uusien ullakko-asuntojen sallittu kerrosala olisi 250 m².

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

- 1 PERUSTIEDOT
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
- 2 TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus
 - 3.1.2 Luonnonympäristö
 - 3.1.3 Rakennettu ympäristö
 - 3.1.4 Kunnallistekniikka
 - 3.1.5 Maanomistus
 - 3.1.6 Nykyisen kaavan toteutuminen
 - 3.1.7 Ympäristön häiriötekijät
 - 3.2 Suunnittelutilanne
 - 3.2.1 Maakuntakaava
 - 3.2.2 Yleiskaava
 - 3.2.3 Asemakaava
 - 3.2.4 Rakennusjärjestys

- 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.2.1 Osallisia kaavaprosessissa ovat
 - 4.2.2 Osallistumisen järjestäminen
 - 4.2.3 Viranomaisyhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.4 Maankäytösopimus
- 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavan vaikutukset
 - 5.2.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö
 - 5.2.2 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö
 - 5.2.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne sekä liikenne
 - 5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 5.4 Nimistö
- 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavaehdotuksen kartta (a) ja määräykset (b)
4. Viitesuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan valmistelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti, että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 25.5.2016 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 2.6-17.6.2016. Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on Tammisaaren keskustan alueella Pitkädun ja Kuninkaankadun risteyksessä, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-2). Kaava-tontin pinta-ala on 1969 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää jo aikaisemman asemakaavan mukaan rakennetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa oleva rakennus, joka on rakennettu 1987-1989 aikoinaan siinä sijainneiden ja myöhemmin purettujen rakennusten tilalle (rakennuslupa Kungsenille on myönnetty 1985). Rakennus edustaa hyvin rakennusajankohdan henkeä sekä pohjaratkaisultaan, että toiminnallisilta tavoitteiltaan.

Kungsenin rakennus muodostuu kahdesta maanpäällisestä kerroksesta sekä maanalaisesta kellarikerroksesta. Kellarikerroksessa sijaitsee pysäköintihalli, väestönsuoja, varastotiloja ja teknisiä tiloja sekä jätetilat. Kellarin autohalliin, johtaa ajoramppi Pitkädulta. Ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa on katutaso liiketiloja sekä sisäänkäynnit kauppakeskukseen ja erilliset sisäänkäynnit toisen kerroksen tiloihin porrashuoneiden kautta. Ensimmäisen kerroksen keskellä pohjapiirroksesta katsottuna on kaksikerroksinen lämmin keskuspiha, jonka päällä on suuri lasikatto. Keskuspihasta pääsee sisäkautta rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseviin asuntoihin. Toisessa kerroksessa on olemassa olevia sekä rakenteilla olevia asuntoja.

Rakennuksen lisäksi tontilla on myös ulkopiha, joka jää L-muotoisen rakennuksen sisätaiteeseen. Piha on rakennuksen toisen kerroksen tasossa, eli noin yhden kerroksen verran korkeammalla kuin katutaso. Piha on asuinhuoneistojen yhteiskäytössä ja sinne avautuu myös kolmen asunnon asukaspiha.

Kungsenin pääjulkisivut avautuvat Pitkädulle ja Kuninkaankadulle. Julkisivut on suunniteltu vaihteleviksi ja ne muodostuvat pienemmistä aiheista yhden suuren

julkisivuaiheen sijaan. Pitkädulla rakennuksen katolla on kaksi mansardikattoista kattoikkunaa.

3.1.4 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on suunnittelualueen osalta toteutunut.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja ja toisessa kerroksessa on sekä olemassa olevia että rakenteilla olevia asuntoja.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät


Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä, kuten melua tai häiritsevää liikennettä.

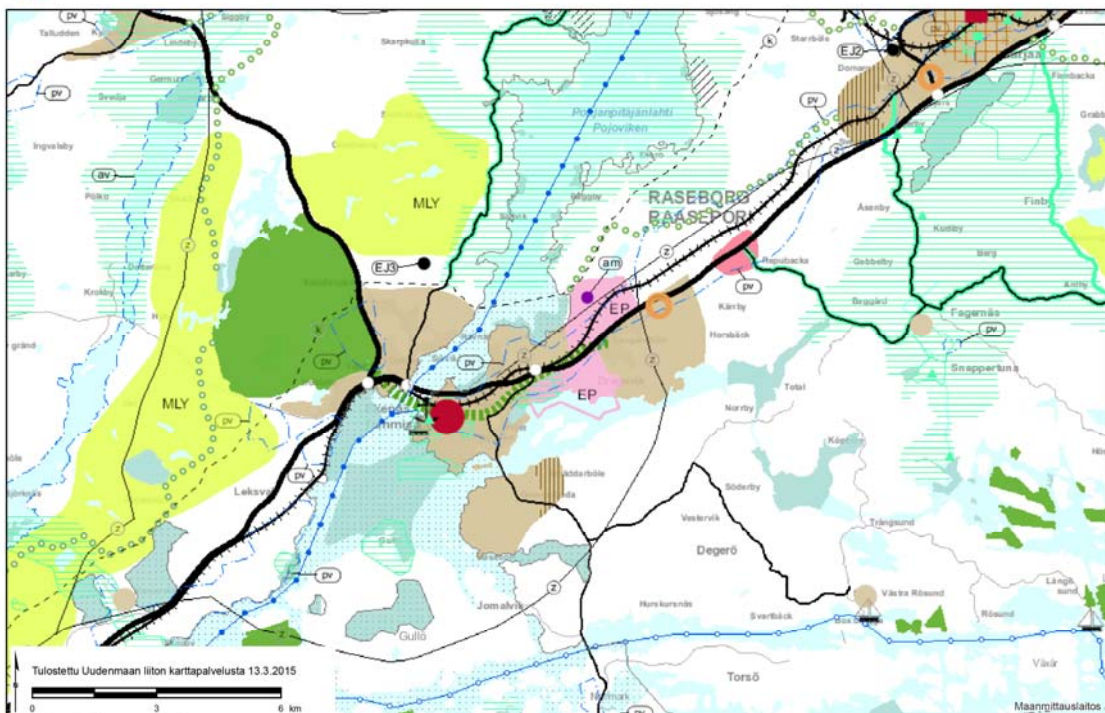
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on myös merkintä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.

 Uudenmaan liitto
Myländs förbund Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava kaavatunnuksella 7677, joka on saanut lainvoiman 12.1.2016

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-2), jossa asuinkerrosneliöiden tulee sijaita toisessa kerroksessa.



Kuva: Voimassa oleva asemakaava.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laatimiseen ryhdyttiin maanomistajan aloitteesta.

Maanomistaja on esittänyt tarpeen saada muuttaa asemakaavaa niin, että kattoa voidaan maltillisesti korottaa ja ullakotiloihin (kolmanteen kerrokseen) voidaan rakentaa ullakko-asuntoja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 250 m².

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset

4.2.2 Osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maanomistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla mahdollista antaa muistutuksensa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolla Elina Kurjenkatu 11 b, 10300 Karjaa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) (MRA 27 §)
- Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavalausuntoja pyydetään tarvittaessa..

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus niin, että rakennuksen kylmät ullakotilat otetaan pääosin

asuntokäyttöön. Uusien ullakko-asuntojen yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan max. 250 m².

4.4 Maankäyttösopimus

Raaseporin kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus (MRL 91 b §)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-2). Tontin pinta-ala on 1969 m². Tontille saa rakentaa asuin- liike- ja toimistorakennuksen kolmeen tasoon sekä maanalaisia tiloja. Tontin rakennusoikeus on 2960 k-m². Asuintilojen tulee sijaita rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Rakennusala on jaettu kahteen osaluueeseen: ra-1 ja ra-2.

Merkintä ra-1 osoittaa rakennusalan osan, jossa:

- Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +25,35.
- Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:1,8-1:2,5.
- Kadunpuoleiset valo-aukot on toteutettava lapeikkunoina.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Merkintä ra-2 osoittaa rakennusalan osan, jossa:

- Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +23,65.
- Kolmannen kerroksen julkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:2-1:2,5.
- Kolmanteen kerrokseen saa rakentaa kadun suuntaan enintään kaksi kattolyhtyä. Muut kolmannen kerroksen valo-aukot on toteutettava lapeikkunoina.

Rakennusalan osalle ei saa rakentaa avoparvekkeita.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

Kaavassa on merkitty myös rakennusalan osa, joka tulee rakentaa valokatteiseksi tilaksi.

5.2 Kaavan vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.2.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavan toteuttamisella on positiivinen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueelle syntyy lisää asuntoja ja keskusta-alue tiivistyy. Asukkaita tulee alueelle lisää noin 8-10.

Tässä kaavamuutoksessa on tarkoitus elävöittää rakennus ja sen lähiympäristö uudelleen sallimalla asuntojen rakentaminen ullakolle. Asuntojen rakentaminen ei varsinaisesti muuttaisi rakennuksen julkisivuja eikä asumistoiminta rasittaisi rakennuksen lähiympäristöä tai lähikatuja asukaspysäköinnillä. Kaikki tarvittavat parkki- ja varastotilat on osoitettavissa rakennuksen kellarikerroksesta.

Rakennusalueella merkinnällä ra-1 katon lappeen kulmaa muutettaisi hieman jyrkemmäksi ja nykyisen peltikaton korkein kohta korotettaisi maltillisesti. Pääasiassa uudet ikkunat avautuisivat sisäpihan ja lasikaton suuntaan.

Rakennusalueella merkinnällä ra-2 nykyisen peltikaton korkeinta kohtaa ei korotettaisi eikä katon lappeen kulmaa muutettaisi. Mahdolliset valo-aukot, jo olemassa olevien kattolyhtyjen lisäksi, toteutettaisiin lapeikkunoina.

Ullakkotilan muuttaminen asunnoiksi vilkastuttaisi keskusta-alueen kaupankäyntiä ja toisi uusia lähi-asiakkaita nykyisiin liikkeisiin ja kahviloihin. Helppo ja sujuva saapuminen on mahdollista sisäpihan kautta sekä Kuninkaankadun ja Pitkädun puolelta.

5.2.2 Kaupunkikuva, maisema ja rakennettu ympäristö

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan, eikä rakennettuun ympäristöön.

5.2.3 Alue- ja yhdyskuntarakenne sekä liikenne

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle tulee lisää asuntoja alustavasti 4 kpl.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.4 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 27.2.2017

Simon Store, kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.02.2017
Kaavan nimi	Kungsen II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.05.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.05.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107743
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1969	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1969

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	0,1969	100,0	2960	1,50		810
A yhteensä	0,1969	100,0	2960	1,50		810
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					

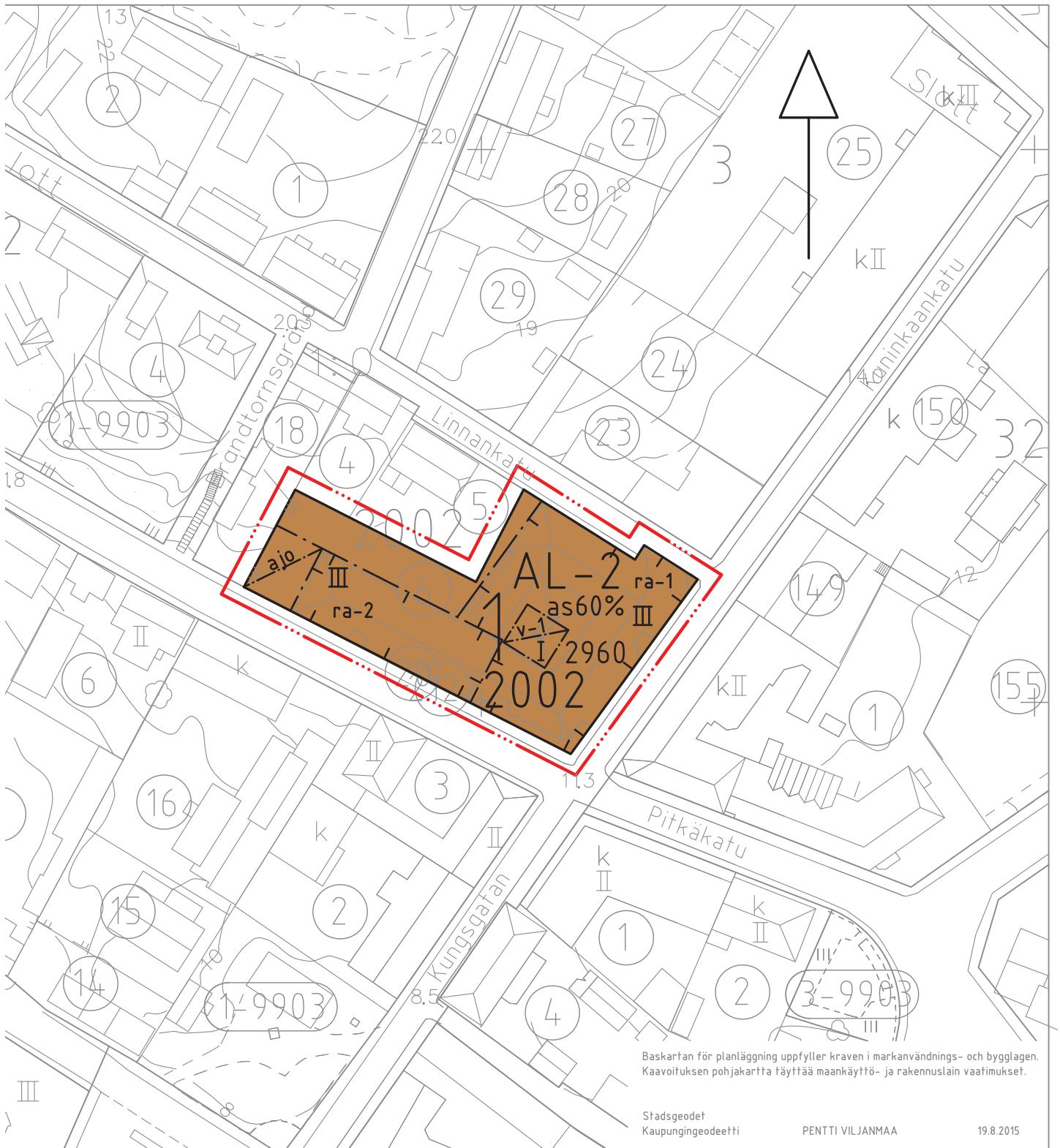
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1969	100,0	2960	1,50		810
A yhteensä	0,1969	100,0	2960	1,50		810
AL	0,1969	100,0	2960	1,50		810
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

områdets läge: Kungsens affärscentrum / alueen sijainti: Kungsenin kauppakeskus





Raseborgs Stad

Detaljplaneändringen berör: stadsdel 1, kvarter 2002, Tomt 6

Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum (Kungsens affärscentrum)

Raaseporin kaupunki

Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan korttelia 2002, tontti 6.

Muutos asemakaavaan Tammisaari Keskusta (Kungsenin kauppakeskus)



Skala: 1:1000

Mittakaava: 1:1000

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.

Asemakaavamerkinnet ja -määräykset:

AL-2

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Bostadsvåningsytan bör vara placerad i andra och tredje våning.

Utrymme för underjordisk parkering får placeras på hela AL-2 kvartersområdet.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuinkerrosneliöden tulee sijaita toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

Koko AL-2 -korttelin alueelle saa sijoittaa maanalaista pysäköintitilaa.

ra-1

Beteckningen anger den del av byggnadsytan där:

-Det approximativa höjdläget för takåsens högsta punkt får vara maximalt +25,35.

-Tredje våningens fasader mot gatan bör utföras som en takyta, vars lutning är 1:1,8 - 1:2,5

-Ljusöppningar på gatusidan i tredje våningen bör genomföras som takfallsfönster.

De absoluta höjdvärdena i denna detaljplanebestämmelse är i N60-höjdsystemet.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, jossa:

-Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +25,35.

-Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:1,8-1:2,5.

-Kadunpuoleiset valo-aukot on toteutettava lapeikkunoina.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.

ra-2

Beteckningen anger den del av byggnadsytan där:

-Det approximativa höjdläget för takåsens högsta punkt får vara maximalt +23,65.

-Tredje våningens fasader mot gatan bör utföras som en takyta, vars lutning är 1:2 - 1:2,5

-I tredje våningen får på gatusidan byggas högst två taklyktor.

-Övriga ljusöppningar i tredje våningen bör genomföras som takfallsfönster.

På delen av byggnadsytan får inte byggas öppna balkonger.

De absoluta höjdvärdena i denna detaljplanebestämmelse är i N60-höjdsystemet.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, jossa:

-Katon harjan korkeimman kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla max. +23,65.

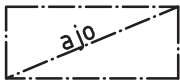
-Kolmannen kerroksen katujulkisivut tulee toteuttaa kattopintana, jonka kaltevuus on 1:2-1:2,5.

-Kolmanteen kerrokseen saa rakentaa kadun suuntaan enintään kaksi kattolyhtyä.

Muut kolmannen kerroksen valo-aukot on toteutettava lape-ikkunoina.

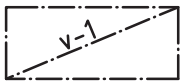
Rakennus-alan osalle ei saa rakentaa avoparvekkeita.

Tämän kaavamääräyksen absoluuttiset korkeusluvut ovat N60-korkeusjärjestelmässä.



Beteckningen anger den del av byggnadsytan via vilken infarten till den underjordiska parkeringen bör arrangeras.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, josta ajo maanalaiseen pysäköintitilaan tulee järjestää.



Beteckningen anger den del av byggnadsytan som bör förverkligas som utrymme med ljusatak.

Merkintä osoittaa rakennusalan osan, joka tulee rakentaa valokatteiseksi tilaksi.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Gräns för delområde.

Osa-alueen raja.

1

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan numero.

2002

Kvartersnummer

Korttelin numero

2960

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as60%

Beteckningen anger den högsta tillåtna andelen av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

Merkintä osoittaa, kuinka suuri osa sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää asuinhuoneistoja varten.

III

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

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



Byggnadsyta.

Rakennusala.

Allmänna bestämmelser:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY-2009)

Byggnaderna bör till sin dimensionering, sitt fasadmaterial och sin färgsättning vara anpassade till sin omgivning.

Befintliga byggnader och nybyggnader.

- Mindre verandor, farstur och burspråk får på gårdssidan utsträcka sig över byggnadens gräns.

Användning och inhägnad av tomt

- Obebyggd del av kvarter, som inte utnyttjas för lek och utevistelse, trafik och service el.dyl., bör planteras med träd och hållas i gott skick.

Bilplatser bör reserveras på tomt enligt följande:

- bostäder:
1 bilplats/ 85 m² våningsyta,
- affärs- och kontorslokaler:
1 bilplats/ 50 m² våningsyta,

Yleiset määräykset:

Alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY-2009).

Rakennusten on sopeuduttava massoitteeltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäristöönsä.

Olevat rakennukset ja uudisrakennukset

- Vähäiset kuistit, katokset ja erkkerit voivat pihan puolella ylittää rakennusalan rajan.

Tontin käyttö ja aitaus

- Rakentamatta jäävälle korttelin osalle, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, liikenne- ja huoltoalueeksi tms, on istutettava puita ja se on pidettävä hyvässä kunnossa.

Autopaikkoja on varattava tontilla seuraavasti:

- asunnot:
1 autopaikka/ 85 m² kerrosalaa,
- liike- ja toimistotilat:
1 autopaikka/ 50 m² kerrosalaa,

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelning vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses beslut 27. 2 .20 17, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan 27. 2 .20 17, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen		8-17		
STDS / KH		8-17	27.2.2017 §xx	
Laga kraft / Lainvoimainen		31-16	8.8.2016	
STDS / KH		31-16	22.6.2016 §258	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		31-16	20.6.2016 §84	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		22-16	2.6.-17.6.2016	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		22-16	25.5.2016	
		KUNGSEN II		
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 27.2.2017	
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt	1098-73	486/2016	7743	8-17



liite 2/4

LIITE 4

Kungsen, Kuninkaankatu 8, Raasepori

VIITESUUNNITELMA, mittakaava: 1:1000

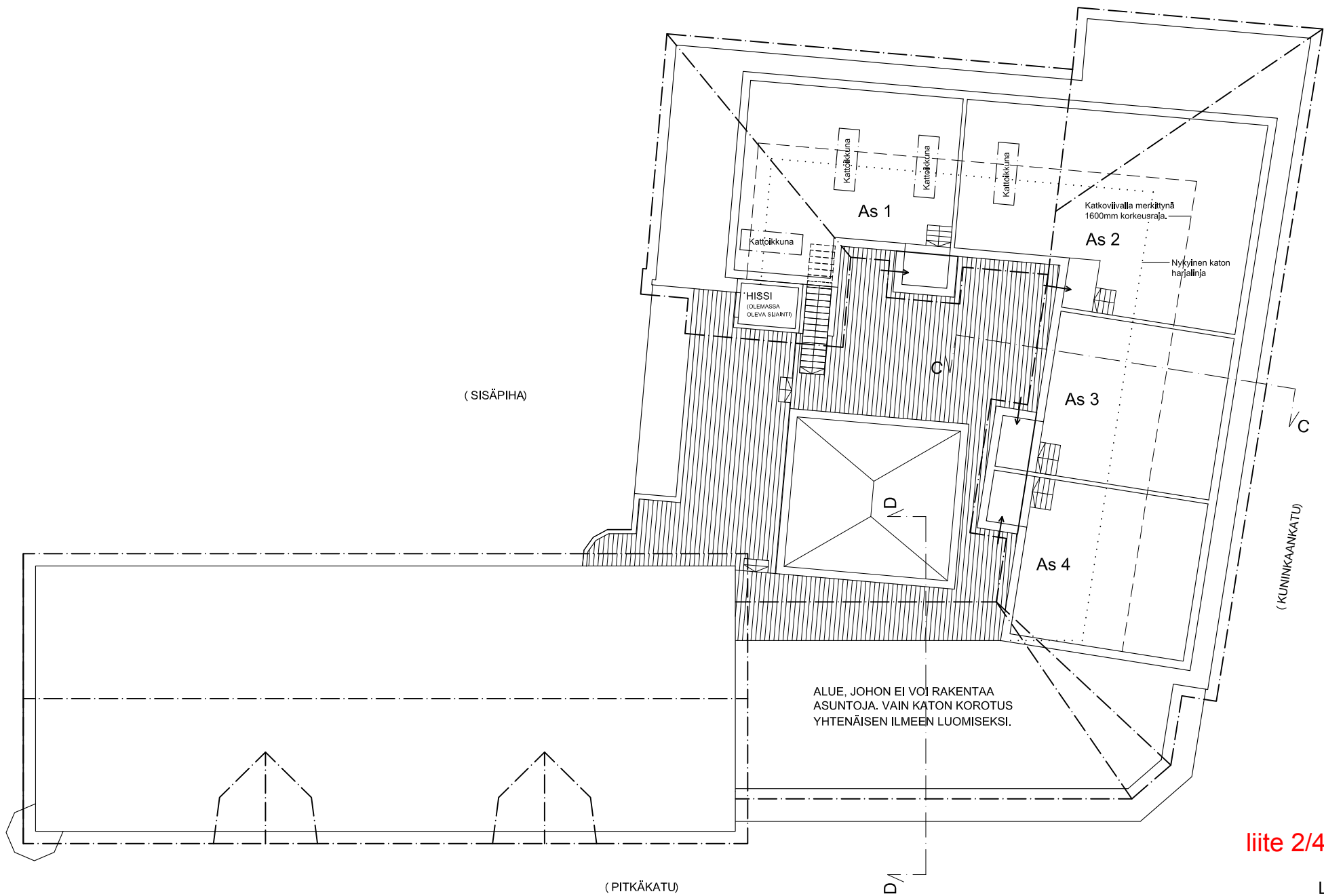
SIJAINTIKAAVIO

LUONNOS 21.06.2016

GL

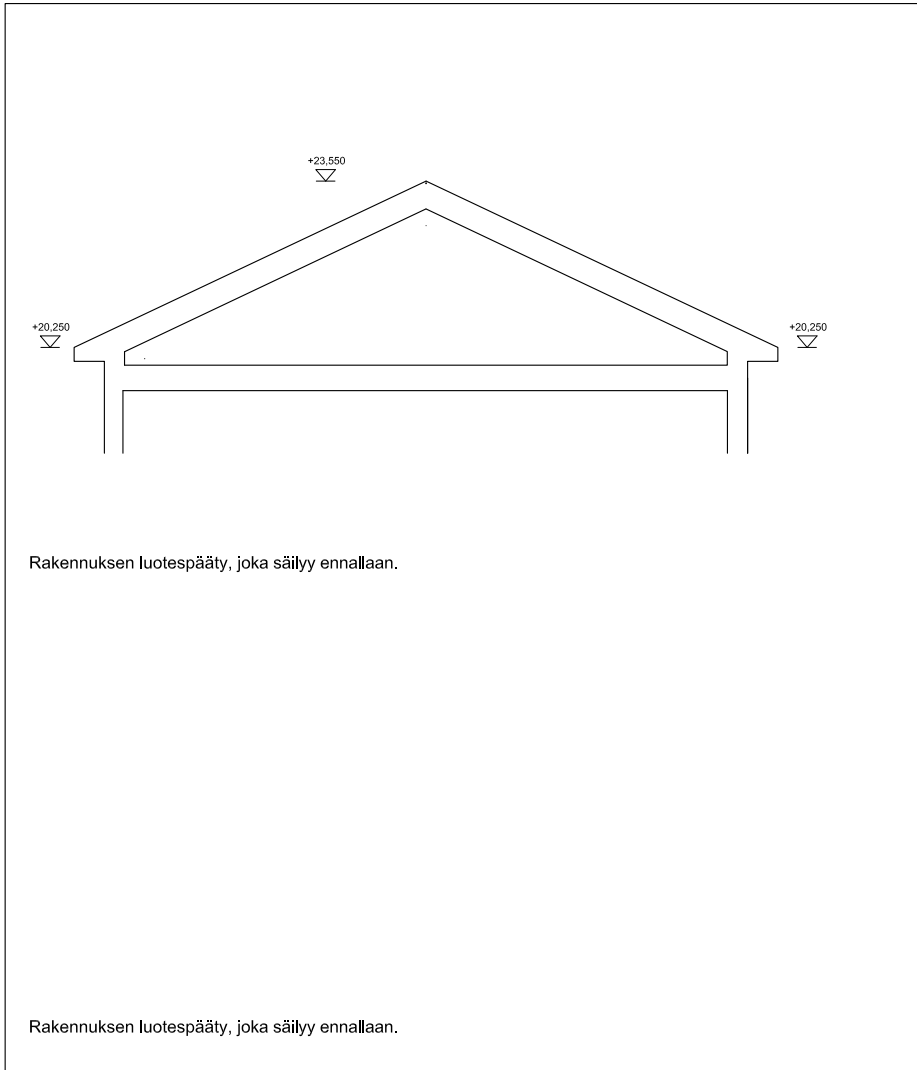
Arkkitehtitoimisto Gramatikova&Lindberg
Stenbäckinkatu 8
00250 Helsinki
Puh. 040-5678560 Fax. 09-495906

Anna-Mari Gramatikova-Lindberg, Arkkitehti SAFA



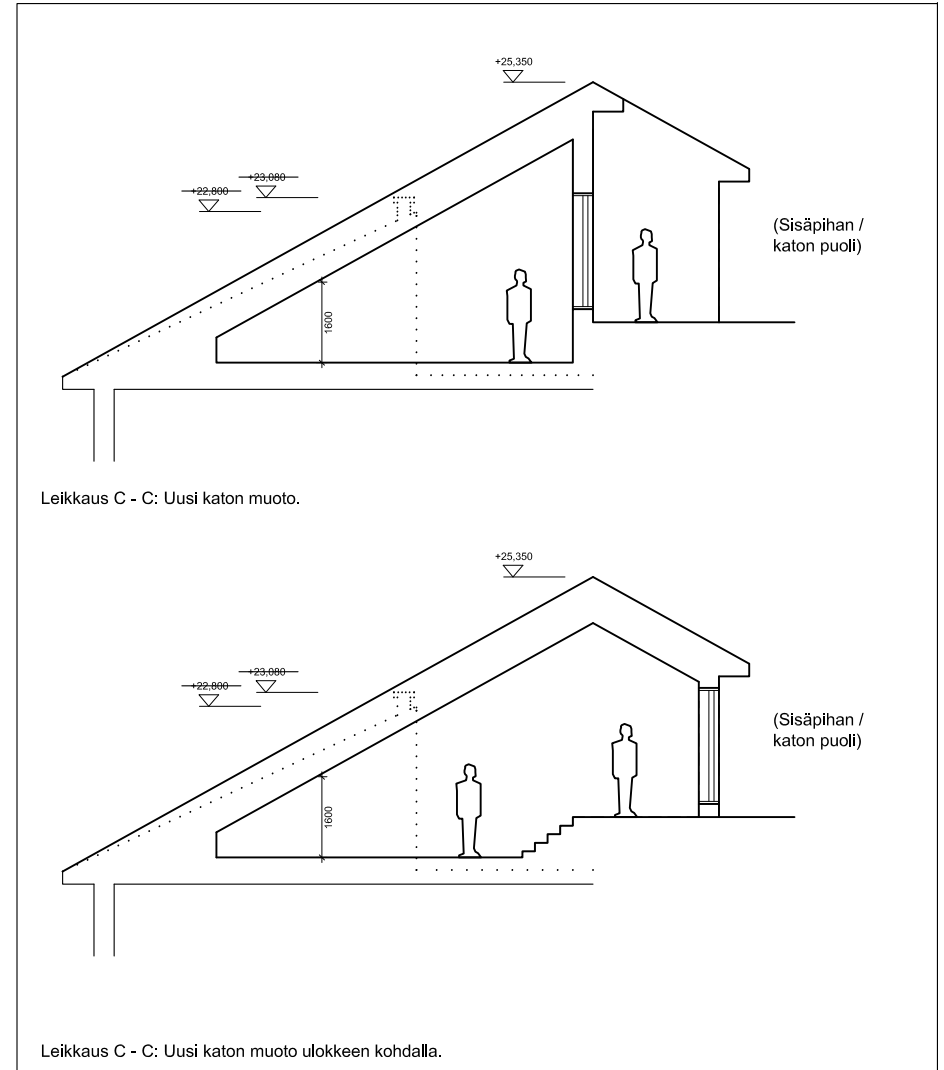
liite 2/4

LIITE 4



MERKINNÄT:

- Vanha säilyvä rakenne / uusittava rakenne _____
- Alemmin suunniteltu rakenne - - - - -
- Vanha rakenne / linja, joka puretaan

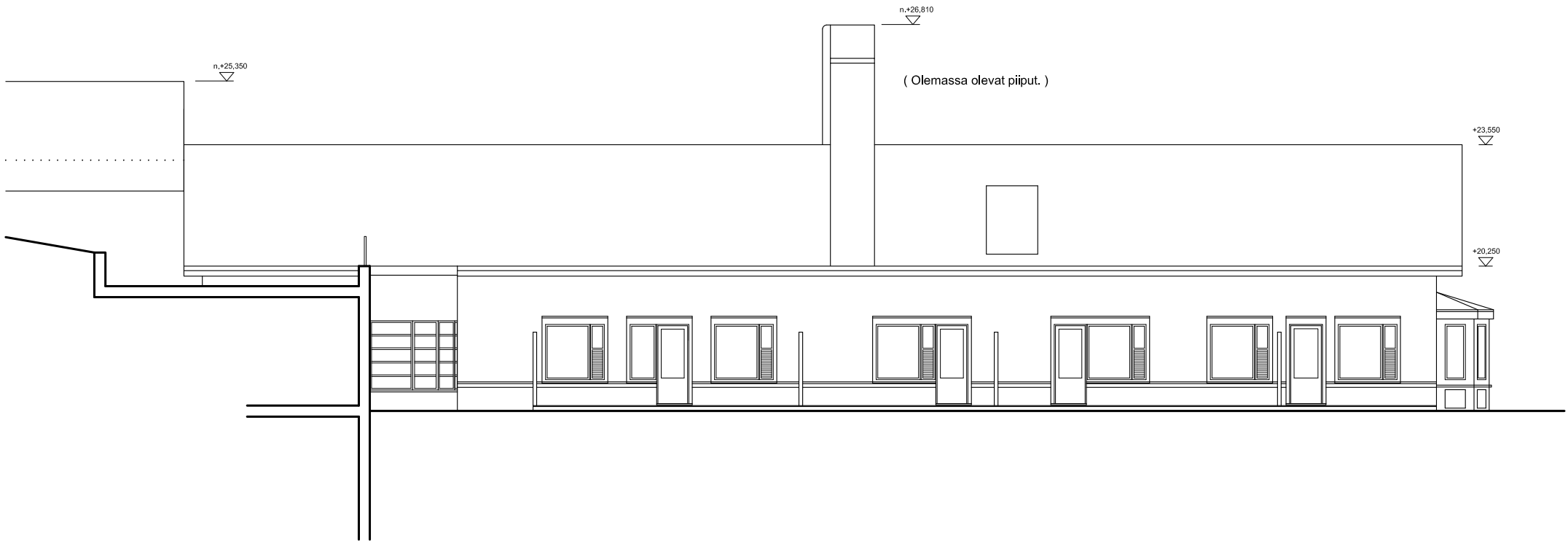


MERKINNÄT:

- Vanha säilyvä rakenne / uusittava rakenne _____
- Alemmin suunniteltu rakenne - - - - -
- Vanha rakenne / linja, joka puretaan

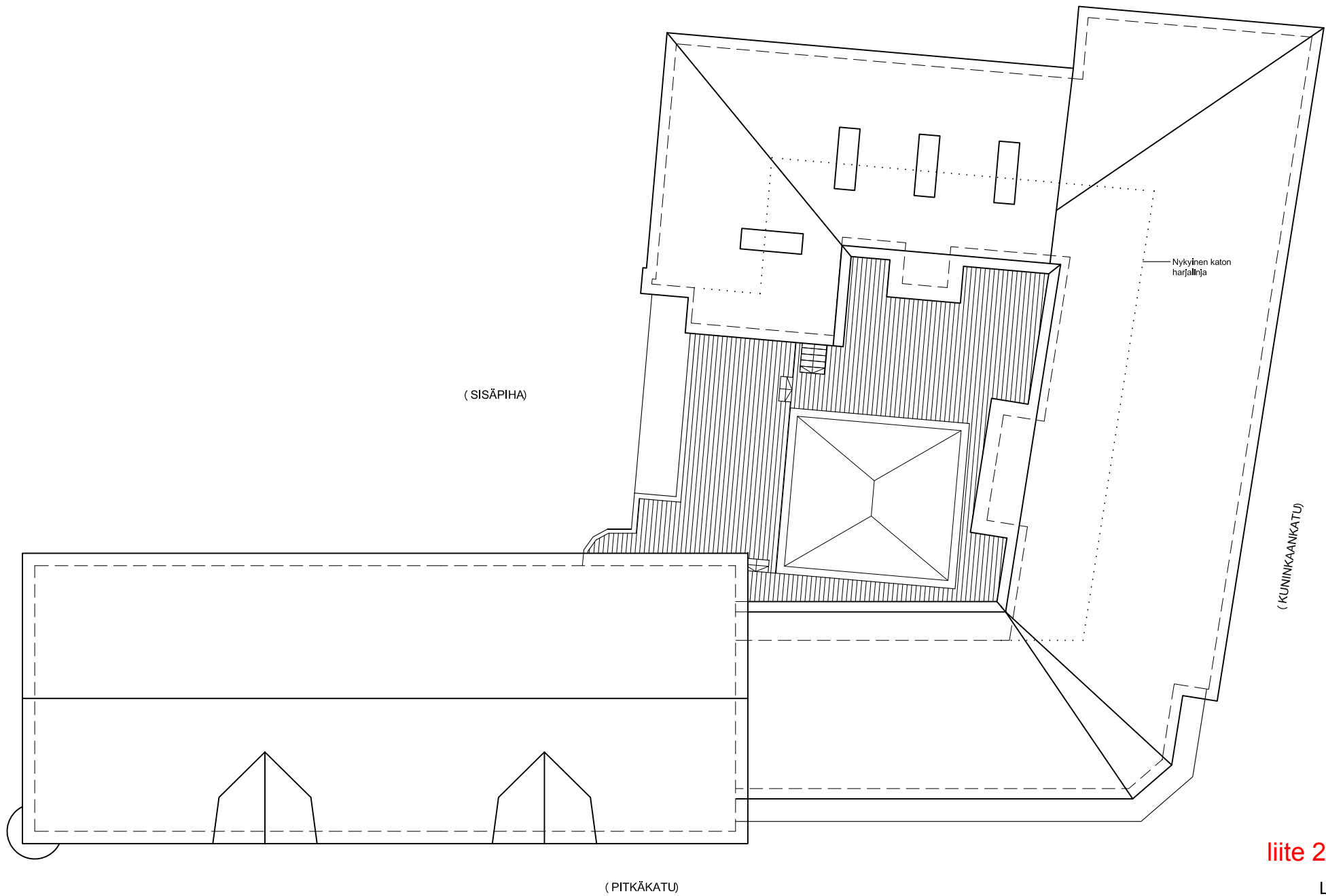
liite 2/4

LIITE 4



liite 2/4

LIITE 4



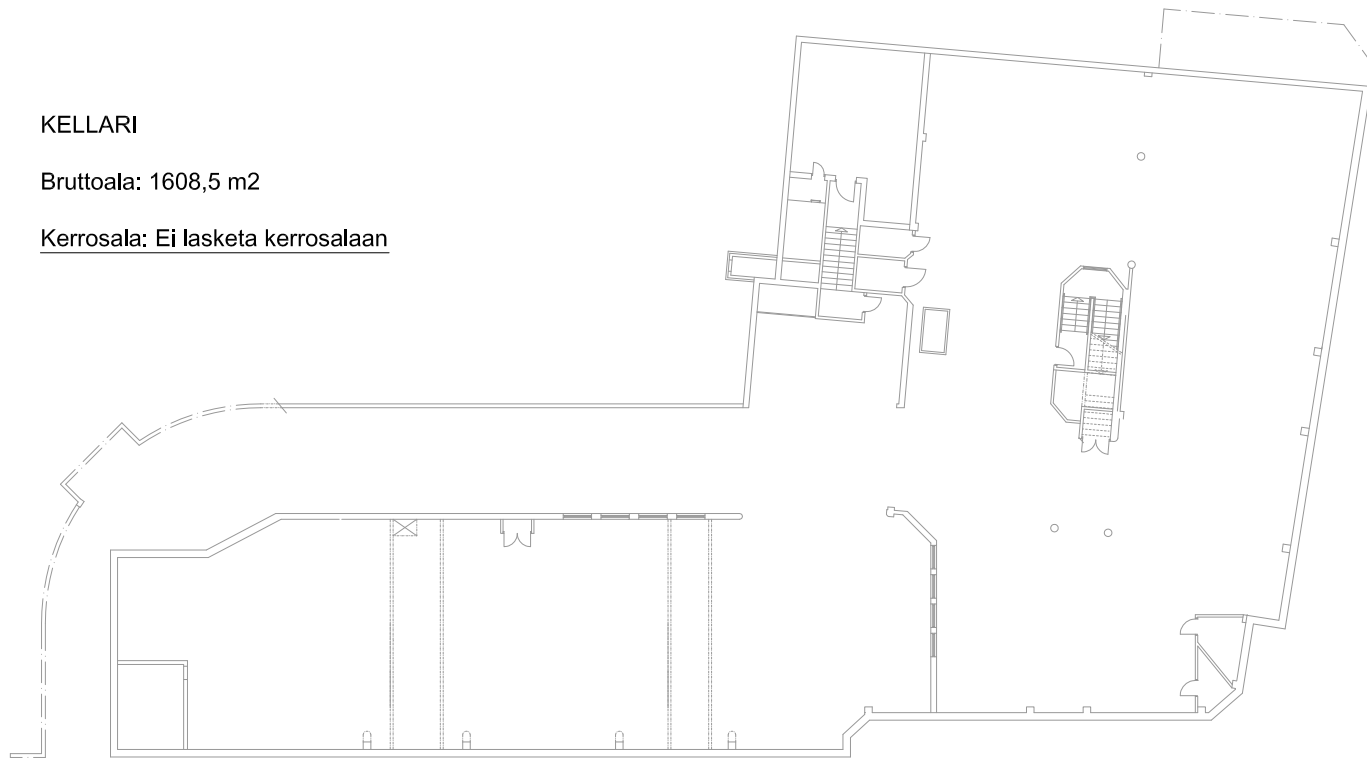
liite 2/4

LIITE 4

KELLARI

Bruttoala: 1608,5 m²

Kerrosala: Ei lasketa kerrosalaan

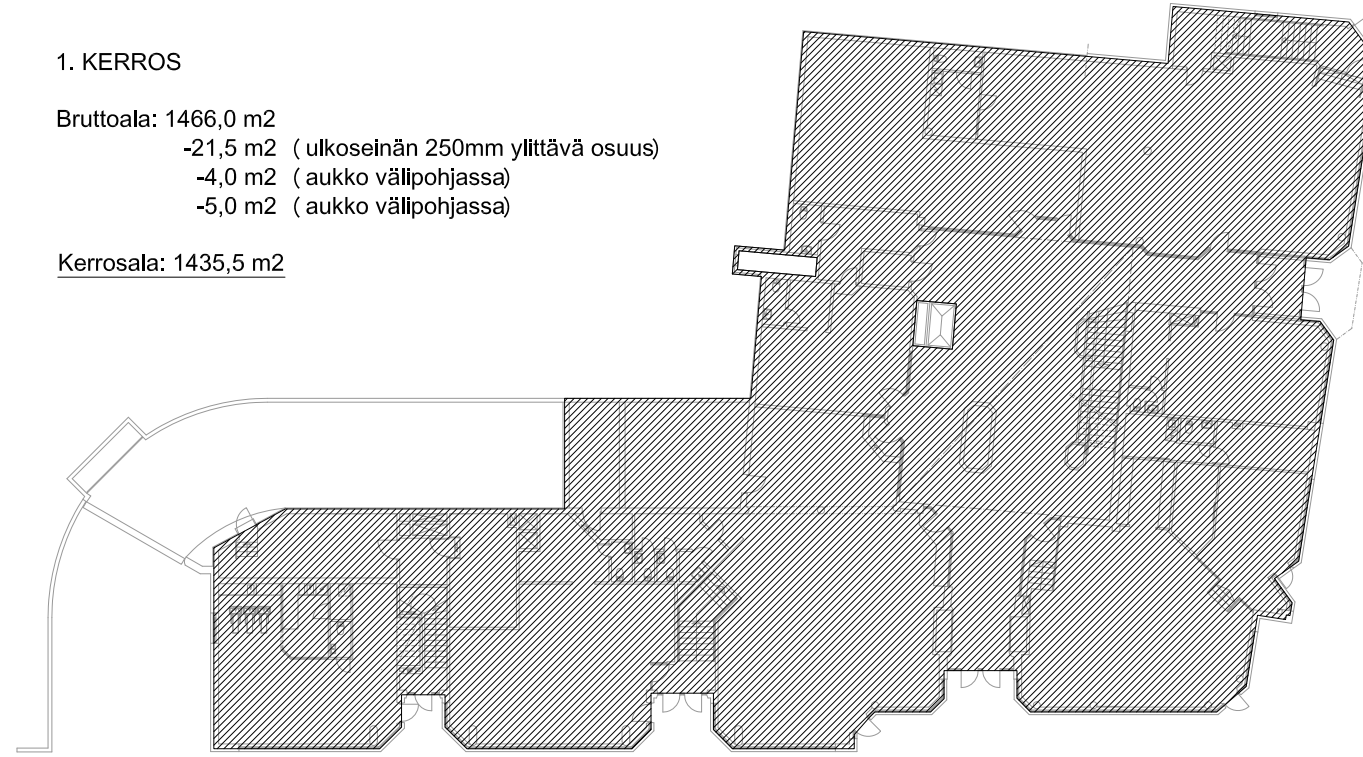


1. KERROS

Bruttoala: 1466,0 m²

- 21,5 m² (ulkoseinän 250mm ylittävä osuus)
- 4,0 m² (aukko välipohjassa)
- 5,0 m² (aukko välipohjassa)

Kerrosala: 1435,5 m²



RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

BRUTTOALA:

Kellari: 1608,5 m² (olemassa oleva tilanne)
 1. kerros: 1466,0 m² (olemassa oleva tilanne)
 2. kerros: 1440,5 m² (olemassa oleva tilanne)
 3. kerros: 383,5 m² (uudet asunnot)

Yhteensä: 4898,5 m²

(Rakennuksen uusi brutto-ala ilman kellaria: 3290 m²)

KERROSALA

Kellari: - (olemassa oleva tilanne)
 1. kerros: 1435,5 m² (olemassa oleva tilanne)
 2. kerros: 1265,0 m² (olemassa oleva tilanne)
 3. kerros: 250,0 m² (uudet asunnot)

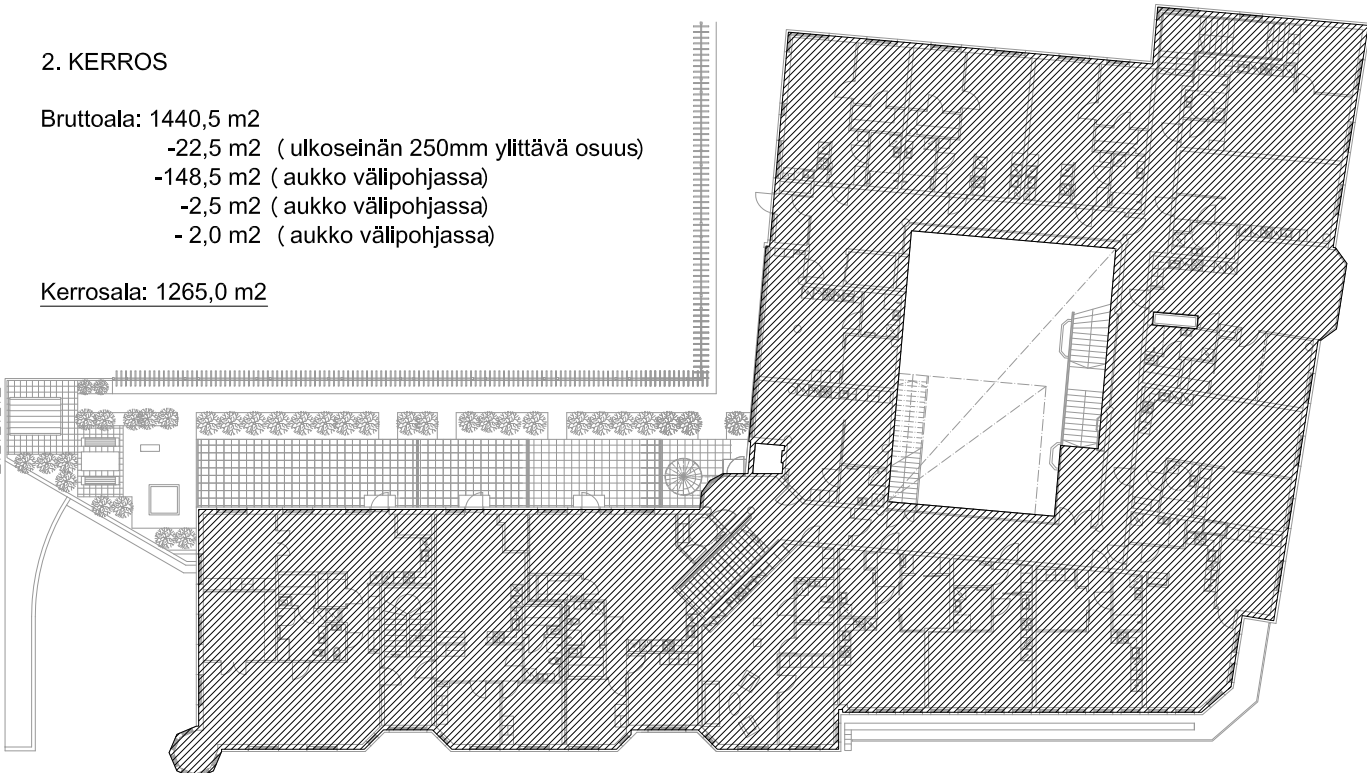
Yhteensä: 2950,5 m²

2. KERROS

Bruttoala: 1440,5 m²

- 22,5 m² (ulkoseinän 250mm ylittävä osuus)
- 148,5 m² (aukko välipohjassa)
- 2,5 m² (aukko välipohjassa)
- 2,0 m² (aukko välipohjassa)

Kerrosala: 1265,0 m²

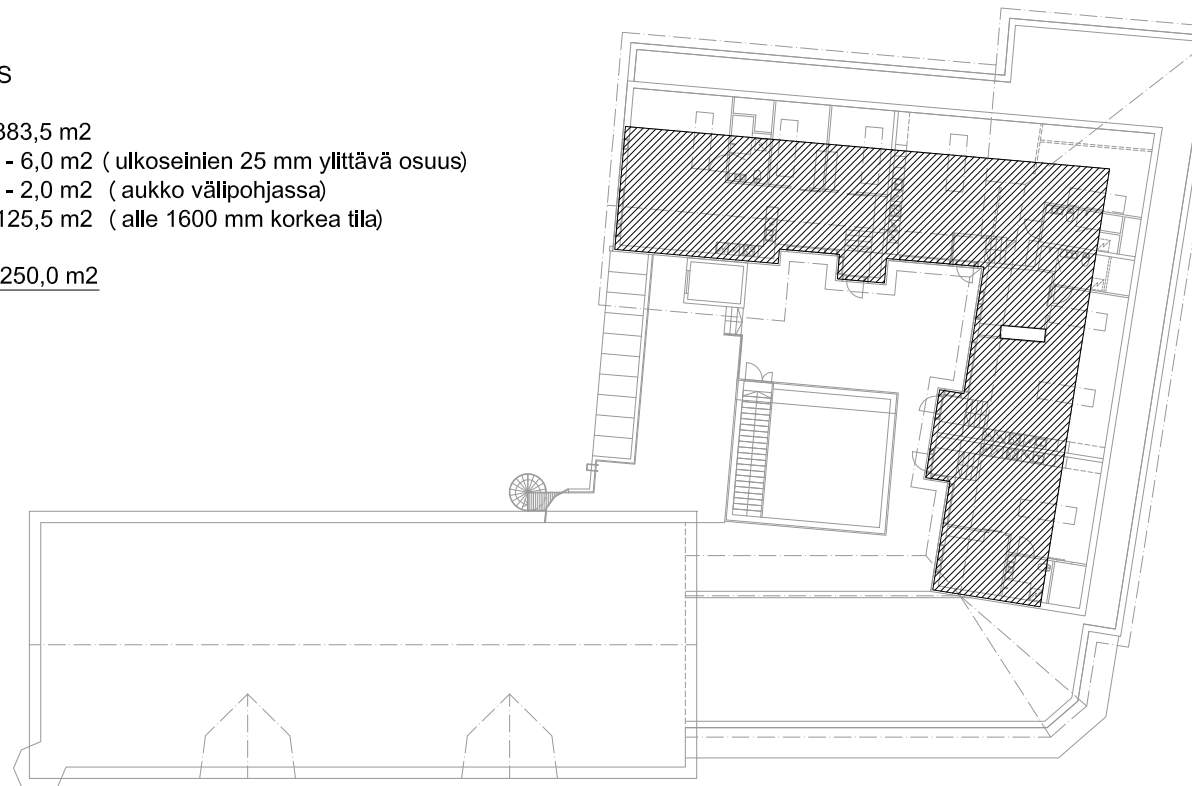


3. KERROS

Bruttoala: 383,5 m²

- 6,0 m² (ulkoseinien 25 mm ylittävä osuus)
- 2,0 m² (aukko välipohjassa)
- 125,5 m² (alle 1600 mm korkea tila)

Kerrosala: 250,0 m²



Kaupunki/ Kaupunginosa	Kortteli	Tontti/Määrä-ala	
Tammisaari / II	2002	6	
Rakennustoimenpide	Piirustuslaji		No
Kolmannen kerroksen uudet asunnot ja lasikaton muutos.	Liite		
Kohteen nimi ja osoite	Piirustus	Rakennusoikeuslaskelma	Mittakaava 1:400
Kungsen 10600 Tammisaari			

GL Arkkitehtitoimisto
 Gramatikova&Lindberg
 Stenbäckinkatu 8
 00250 Helsinki
 Puh. 040-5678560
 Fax. 09-495906

16.1.2017

Anna-Mari Gramatikova-Lindberg, Arkkitehti SAFA

ARK