



## Asemakaavan selostuksen luonnos

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Österby kaupunginosa 9**

### Asemakaava

**Asemakaavan muutos koskee kaupunginosassa 9 tonttia 1 korttelissa 9031, Hiihtäjätietä joka on osa kiinteistöä 710-9-9901-0 Gator i stadsdel 9, sekä osa kiinteistöä 710-431-1-653 Österby.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 9 kortteli 9042, osa korttelista 9031, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita, sekä yleinen pysäköintialue.**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7722

Piirustusnumero 30-14 (asemakaavan luonnos)

Vireilletulo Kuulutus 5.6.2014

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavoituslautakunta 21.5.2014 § 78  
Asemakaavan muutosehdotuksen luonnos  
Kaavoituslautakunta 12.11.2014 §

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Österbyssä noin 2 km Tammisaaren keskustan luoteispuolella ja rajoittuu Österbyntiehen.

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Österby kaupunginosa 9.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) Karjaan puhelin Oy:n teknisille tiloille Hiihtäjätien päässä. Tekninen tila sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan lähivirkistysalueella
- muuttaa käänköpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että Hiihtäjätie ulottuu niin kauas että liittymästä katualueelta ET-alueelle tulee tarkoituksenmukainen
- suurentaa Österbon päiväkodin aluetta julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueena (YL) siten, että lisärakentaminen on mahdollista ja että koko alue joka on päiväkodin käytössä sijaitsee YL-alueella
- muodostaa yleisen pysäköintialueen (LP)
- muodostaa suojaviheralueen (EV) Österbyntien viereen jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m)
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) Österbyn seuratalon ympärille ja merkitä seuratalo kaavamerkinnällä Suojeltava rakennus (sr)
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) paloasemalle
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO) suunnittelualueen eteläosaan liittymällä Österbyntieltä
- muodostaa lähivirkistysalueen (VL) suunnittelualueen lounaisosaan joka liittyy yhteen lähivirkistysalueen kanssa suunnittelualueen länsipuolella.

### 1.3. Luonnoksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
  - 1.1 Kaava-alueen sijainti
  - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
  - 1.3 Luonnoksen sisällysluettelo
  - 1.4 Luettelo luonnoksen liitteistä
2. TIIVISTELMÄ
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
  - 2.2 Asemakaava
  - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
  - 3.2 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
  - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
  - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 4.3 Asemakaavan tavoitteet

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
  - 5.1 Kaavan rakenne
  - 5.2 Kaavan vaikutukset
  - 5.3 Kaavamerkinnot 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 luonnoksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta ja kaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.
- Kaavoituslautakunta päätti asemakaava muutoksen vireille tulosta 21.5.2014.
- Vireilletulo kuulutuksella 5.6.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja osallisille 5.6.2014.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 12.11.2014 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.x.2014 – xx.x.2014.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>
- julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Aluetta saadaan rakentaa yhdessä kerroksessa ja rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Seuratalolle annetaan kaavamerkintä Suojeltava rakennus (sr). Aluetta saadaan rakentaa kahdessa kerroksessa ja tonttitehokkuusluku on  $e = 0,40$
- erillispientalojen korttelialuetta (AO). Jokaista tonttia saadaan rakentaa  $\frac{1}{2}$ k  $\frac{1}{3}$  kerroksessa ja rakennusoikeus on  $250+at70$  k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysaluetta (VL)
- suojaviheraluetta (EV), jolle saa sijoittaa elintarvikekioskin (m) rakennusoikeudella 80 k-m<sup>2</sup>
- yleistä pysäköintialuetta (LP)
- katua.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueella sijaitsee

- Österbyn seuratalo, joka voimassa olevassa asemakaavassa on Suojeltava rakennus (sr) ja on valmistunut vuonna 1919. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
- Österbo päiväkotijoka on valmistunut vuonna 1984
- Österbyn vapaapalokunnan paloasema joka on valmistunut vuonna 1985
- elintarvikekioski joka on valmistunut vuonna 1997
- Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila joka on valmistunut vuonna 2011.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,95 hehtaaria.



Österbyn seuratalo



Österbon päiväkoti



Österbyn vapaapalokunnan paloasema



Elintarvikekioski



Karjaan puhelin Oy:n tekninen tila

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue, joka viettää itään käsittää julkisten rakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katua. Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueita ympäröi pohjoisessa, idässä ja etelässä pientaloalueita joilla rakennukset ovat pääosin rakennettu 1950-luvulla, joskin osa on rakennettu 1900-luvun alussa ja uusimmat 2000-luvulla. Lännessä suunnittelualue rajoittuu lähivirkistysalueeseen. Noin 250 m suunnittelualueen koillispuolella on Österbyn koulu vuosikursseille 1-6.

### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

### **Maanomistus**

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunginhallitus on 30.1.2012 § 44 päättänyt myydä Österbyn seuratalon.

### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyinen asemakaava on toteutettu Österbyn päiväkodin, Österbyn vapaapalokunnan paloaseman ja Österbyn seuratalon nykyisen käytön osalta, sekä Hiihtäjätien osalta.

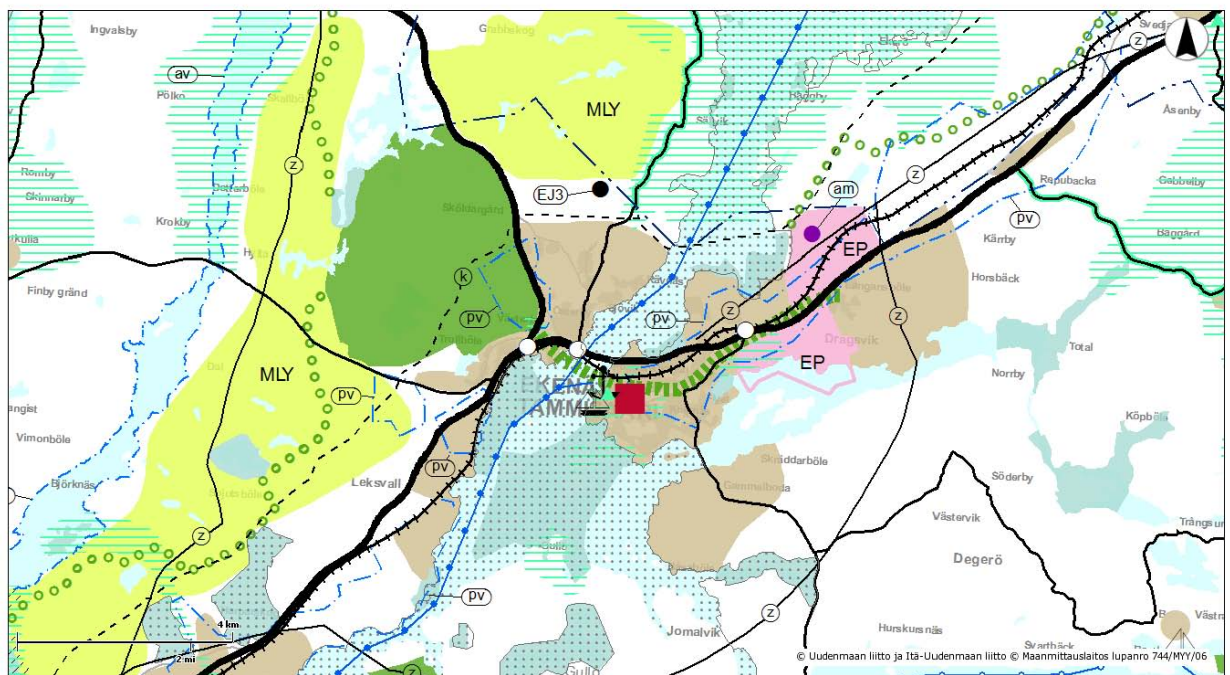
## **3.2. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu Uudenmaan maakuntavaltuustossa 14. joulukuuta 2004. Sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi, sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



Karttaote on tulostettu Uudenmaanliiton karttapalvelusta 16.10.2014.

### **Yleiskaava**

Alueella ei ole yleiskaavaa.

### **Asemakaava**

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 475-59, vahvistettu 17.3.1988
- asemakaava 594-66, vahvistettu 18.3.1994.

### **Rakennusjärjestys**

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

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

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupunginhallituksen aloitteesta 30.1.2014 § 44, samanaikaisesti päätettiin että kaavamerkintä tontille seuratalon ympärille muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Paloasema tarvitsee siten oman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tontin (ET). Epävirallinen kävelytie Österbyntiestä seuratalon ohi kuntoradalle siirretään suunnitellun AL-tontin ja paloaseman eteläpuolelle ja merkitään kaavaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna tienä (pp).

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- kaavoituslautakunnassa 21.5.2014 § 78

### **4.2. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osallisia kaavaprosessissa ovat**

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikilla kunnan jäsenillä.

#### **Osallistumisen järjestäminen**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 6.3.2014
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla xx.xx.2014 (MRA 27 §)

#### **Viranomaisyhteistyö**

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle

### **4.3. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan tavoite on,

- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-1) Karjaan puhelin Oy:n teknisen tilan ympärille. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennus sijaitsee lähivirkistysalueella



- muuttaa kääntöpaikan muotoa Hiihtäjätien päässä siten, että liittymä Karjaan puhelimen tekniseen tilaan tapahtuu katualueesta ja että alue joka Österbon päiväkotia käyttää ulkoiluun ei enää ole katualueella kaavan mukaan vaan suurennetulla päiväkotitontilla
- muodostaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET-2) paloaseman ympärille siten, että hälytysajoneuvoilla on riittävästi tilaa kääntyä tontilla paloaseman edessä
- muodostaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) seuratalon ympärillä siten, että noin pinta-ala täyttyy tarjousliitteen 44/1 mukaisesti kaupunginhallituksen myyntipäätöksellä 30.1.2014 § 44. Seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr-3) suojeltava rakennus
- muodostaa erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) käsittäen kolme tonttia liittymällä Österbyntiestä. Jokaiselle tontille saadaan rakentaa yhden asuintalon
- muodostaa julkisten lähipalvelujen korttelialuetta lasten päiväkotia varten (YL-1)
- mahdollistaa lähivirkistysaluetta (VL), joka on yhteydessä isompaan lähivirkistysalueeseen
- muodostaa yleistä pysäköintialuetta (LP)
- muodostaa suojaviheraluetta (EV) yleisen pysäköintialueen ja Österbyntien väliin jolla on rakennusala elintarvikekioskille (m), rakennusoikeus 80 k-m<sup>2</sup>
- muodostaa katualuetta jalankululle ja polkupyöräilylle (pp) Österbyntien ja suunnittelualueen länsipuolella olevan kuntopolun väliin, joka korvaa kävelytien kuntopolulta Österbyntielle seuratalon ja paloaseman välistä
- laajentaa Österbyntien katualuetta siten, että kaikilla kaavan tonteilla on liittymä kadusta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- erillispientalojen korttelialueesta (AO-1). Pinta-ala noin 4298 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 930 k-m<sup>2</sup>
- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-1), jossa seuratalolle on annettu merkintä (sr-3), suojeltava rakennus. Pinta-ala noin 3228 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e = 0,40$
- julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta lasten päiväkotia varten (YL-1). Pinta-ala noin 4047 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1600 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-1). Pinta-ala noin 225 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 20 k-m<sup>2</sup>
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET-2). Pinta-ala noin 1944 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>
- lähivirkistysalueesta (VL). Pinta-ala noin 1651 m<sup>2</sup>
- yleisestä pysäköintialueesta (LP). Pinta-ala noin 1013 m<sup>2</sup>
- suojaviheralueesta (EV). Pinta-ala noin 508 m<sup>2</sup>
- katualueesta. Pinta-ala noin 2503 m<sup>2</sup>.

## 5.2. Kaavan vaikutukset

### **Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavan toteuttaminen lisää asukkaiden määrää kaava-alueella. Kaava ei vaikuta mainittavasti lähialueen asuinviihtyvyyteen.

### **Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

### **Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Pihamaat olemassa olevien rakennusten ympärillä ovat hoidetussa kunnossa. Alue paloaseman eteläpuolella on kuusivaltainen havumetsä. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### **Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaavan toteutuminen ei vaikuta mainittavasti liikennemääriin alueella. Vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto on rakennettu alueella.

### **Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Suunniteltu uudisrakennus sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Österbyn seuratalolle annetaan kaavamerkintä (sr) Suojeltava rakennus.

## 5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on 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 asemakaavan määräysten lisäksi.

### 6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 12.11.2014

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	29.10.2014
Kaavan nimi	Österby kaupunginosa 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9417	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9417

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9417</b>	<b>100,0</b>	<b>4241</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2311</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7526	38,8	2221	0,30	0,7526	2221
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4047	20,8	1600	0,40	-1,2334	-4952
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1651	8,5			0,0301	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3516	18,1			0,1830	
<b>E yhteensä</b>	0,2677	13,8	420	0,16	0,2677	420
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnt

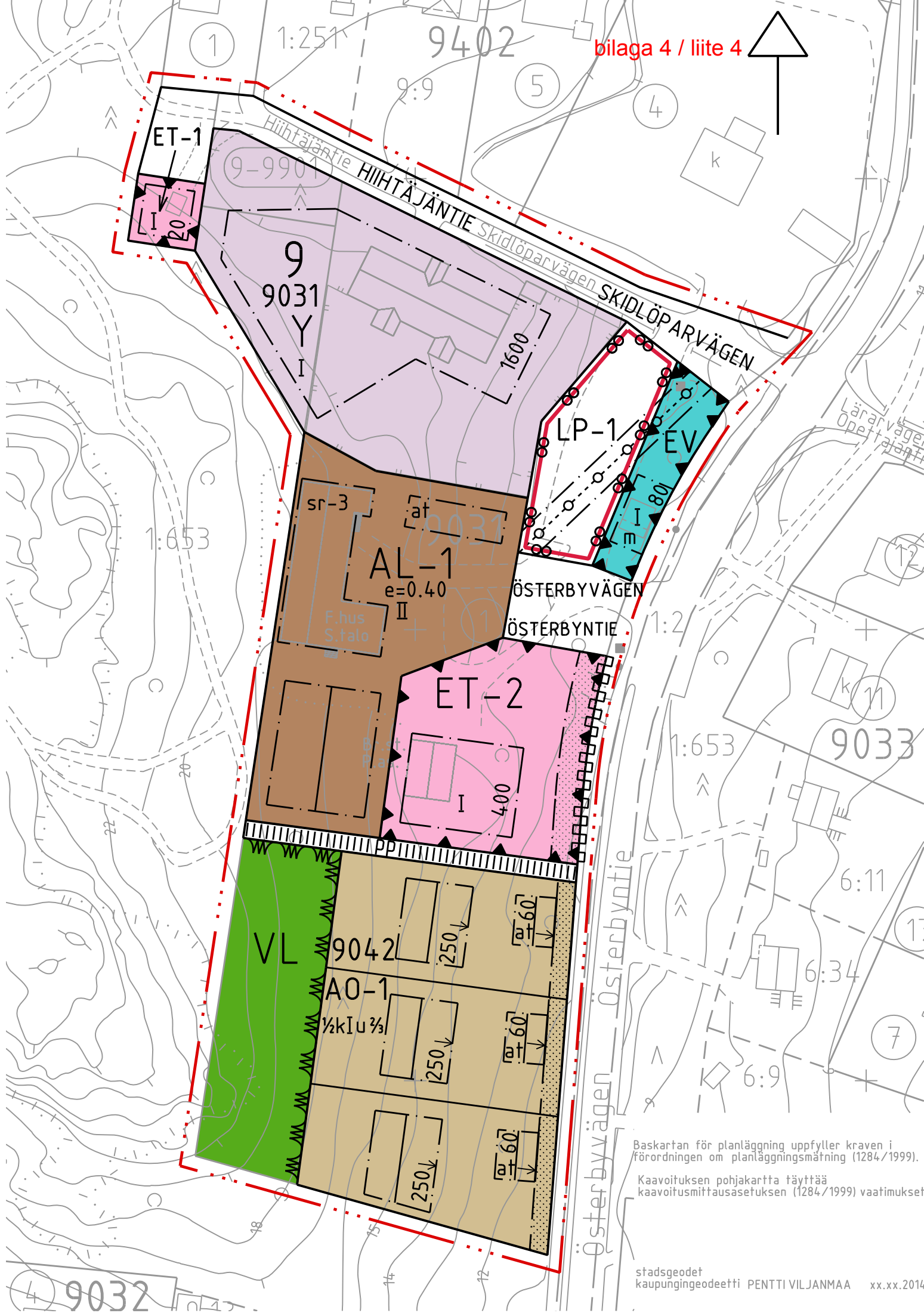
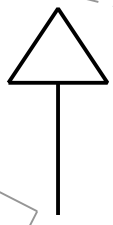
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9417</b>	<b>100,0</b>	<b>4241</b>	<b>0,22</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2311</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7526	38,8	2221	0,30	0,7526	2221
AO	0,4298	57,1	930	0,22	0,4298	930
AL	0,3228	42,9	1291	0,40	0,3228	1291
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,4047	20,8	1600	0,40	-1,2334	-4952
YL	0,4047	100,0	1600	0,40	-1,2334	-4952
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1651	8,5			0,0301	
VL	0,1651	100,0			0,0301	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3516	18,1			0,1830	
Kadut	0,2503	71,2			0,0817	
LP	0,1013	28,8			0,1013	
<b>E yhteensä</b>	0,2677	13,8	420	0,16	0,2677	420
ET	0,2169	81,0	420	0,19	0,2169	420
EV	0,0508	19,0			0,0508	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

områdets läge: Österby stadsdel 9 / alueen sijainti: Österby kaupunginosa 9









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

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset

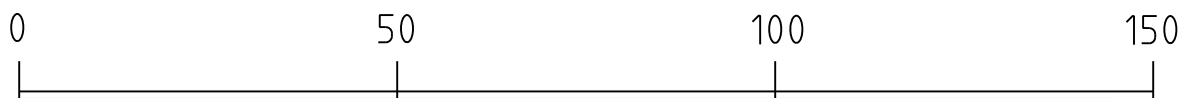


## Detaljplan

Ändring av detaljplan 475-59 och  
594-66  
9 STADSDELEN, kvarter 9031 tomt 1.

samt närrekreations- och gatuområde.

I detaljplanen bildas kvarter 9042,  
del av kvarter 9031, närrekreations-,  
skyddsgrön- o. gatuområden samt  
område för allmän parkering.

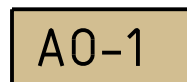


SKALA 1:1000

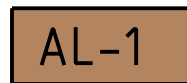
MITTAKAAVA 1:1000

## PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

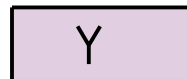
Kvartersområde för fristående småhus.  
På varje byggnadsplats får uppföras  
bara en bostad. Byggnaderna bör förses  
med åstak.



Kvartersområde för bostads-, affärs- och  
kontorsbyggnader. Våningsytan för  
affärsbyggnader får vara högst 400 v-m<sup>2</sup>.



Kvartersområde för byggnader för  
offentlig närservice.



Närrekreationsområde.



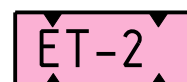
Område för allmän parkering.  
Av områdets bilplatser får  
högst 10 anvisas för Y-tomten.



Kvartersområde för byggnader och  
anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Kvartersområde för byggnader och  
anläggningar för samhällsteknisk försörjning.  
På området får uppföras brandstation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och  
områdesgräns.



## Asemakaava

9 KAUPUNGINOSA, 475-59 ja 594-66  
asemakaavan muutos, kortteli 9031  
tontti 1.

sekä lähivirkistys- ja katualue.

Asemakaavassa muodostuu  
kortteli 9042, osa korttelista 9031,  
lähivirkistys-, suojaviher- ja  
katualueita, sekä yleinen  
pysäköintialue.

## KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin  
rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden  
asunnon. Rakennusten tulee olla  
harjakattoisia.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten  
korttelialue. Liikerakennuksen kerrosala  
saa olla korkeintaan 400 k-m<sup>2</sup>.

Julkisten lähipalvelurakennusten  
korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Yleinen pysäköintialue.  
Alueen autopaikoista enintään  
10 saadaan käyttää Y-tonttia varten.




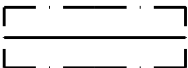


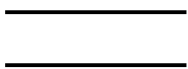
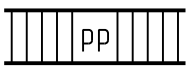
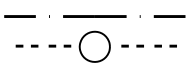
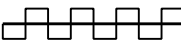
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien  
rakennusten ja laitojen korttelialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien  
rakennusten ja laitojen korttelialue. Alueelle  
saadaan sijoittaa paloaseman.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontinraja.
Stadsdelsnummer.	9	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	9031	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	ÖSTERBYVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	Iu 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadsyta för livsmedelskiosk,  
byggrätt 80 v-m<sup>2</sup>.

m

Rakennusala, jolle saa sijoittaa  
elintarvikekioskin, rakennusoikeus 80 k-m<sup>2</sup>.

Byggnadsyta för förvaringsplats för  
bil och för ekonomibyggna, varav inom  
AO-1 området 20 v-m<sup>2</sup> får vara skyddstak.

at

Auton säilytyspaikan ja talous-  
rakennuksen rakennusala, josta AO-1  
alueella 20 k-m<sup>2</sup> saa olla suojakatosta.

Byggna som bör skyddas. Byggnaden får  
inte rivas. Reparations- och ändringsarbeten,  
som utförs i byggnaden bör vara av sådan  
art, att byggnadens betydelsefulla karaktär  
med hänseende av stadsbilden bibehålls.  
Såvida i byggnaden tidigare har utförts  
byggnadsåtgärder som står i strid med  
denna strävan, bör man i samband med  
reparations- eller ändringsarbeten försöka  
istandsätta byggnaden på ett sådant sätt  
som lämpar sig väl till byggnadens stil.

sr-3

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa.  
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja  
muutostöiden tulee olla sellaisia, että  
rakennuksen kaupunkikuvan kannalta  
merkittävä luonne säilyy.  
Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on  
rakennuksessa aikaisemmin suoritettu  
rakennustoimenpiteitä, on rakennus  
korjaus- tai muutostöiden yhteydessä  
pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin  
hyvin soveltuvalla tavalla.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader bör till sin höjd, färgsättning och  
takform anpassas till omgivningen. Obebyggda  
delar av tomt som inte används som  
gångbana eller parkeringsplats, bör planteras  
eller på annat sätt bringas i värdat skick.  
Tomterna får inte användas för lagring som  
förfular eller stör omgivningen.

### MINIMIANTALET BILPLATSER

AO-1 2 bilplatser/tomt

AL-1 2 bilplatser/bostad, 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>  
affärsutrymme våningsyta,  
1 bilplats/50m<sup>2</sup> kontorsutrymme våningsyta

Y 1 bilplats/200 m<sup>2</sup> våningsyta

ET-1 1 bilplats/tomt

ET-2 1 bilplats/100 m<sup>2</sup> våningsyta

EV 1 bilplats/50 m<sup>2</sup> våningsyta

Körning till förvaringsplats för bil/skyddstak får  
icke ske direkt från gata.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee korkeuden, väriyksen ja  
kattomuodon suhteen sopeutua ympäristöön.  
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä  
jalankulkuteinä tai pysäköintiin on istutettava  
tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.  
Tontteja ei saa käyttää ympäristöä  
rumenfavaan tai häiritsevään varastointiin.

### AUTOPAIKKOJEN VÄHIMÄISLUKUMÄÄRÄ

AO-1 2 autopaikkaa/tontti

AL-1 2 autopaikkaa/asunto,  
1 autopaikka/100m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa,  
1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> toimistotilojen  
kerrosalaa

Y 1 autopaikka/200 m<sup>2</sup> kerrosalaa

ET-1 1 autopaikka/tontti

ET-2 1 autopaikka/100 m<sup>2</sup> kerrosalaa

EV 1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> kerrosalaa

Ajo auton säilytyspaikkaan/suojakatokseen  
ei saa tapahtua suoraan kadulta.


Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut \_\_\_\_\_.20\_\_ under \_\_ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_\_.20\_\_ , \_\_ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	30-14	12.11.2014		
 RASEBORG RAASEPORI	ÖSTERBY STADSDEL 9 UTKAST ÖSTERBY KAUPUNGINOSA 9 LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 12.11.2014		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		764/2014	7722	30-14