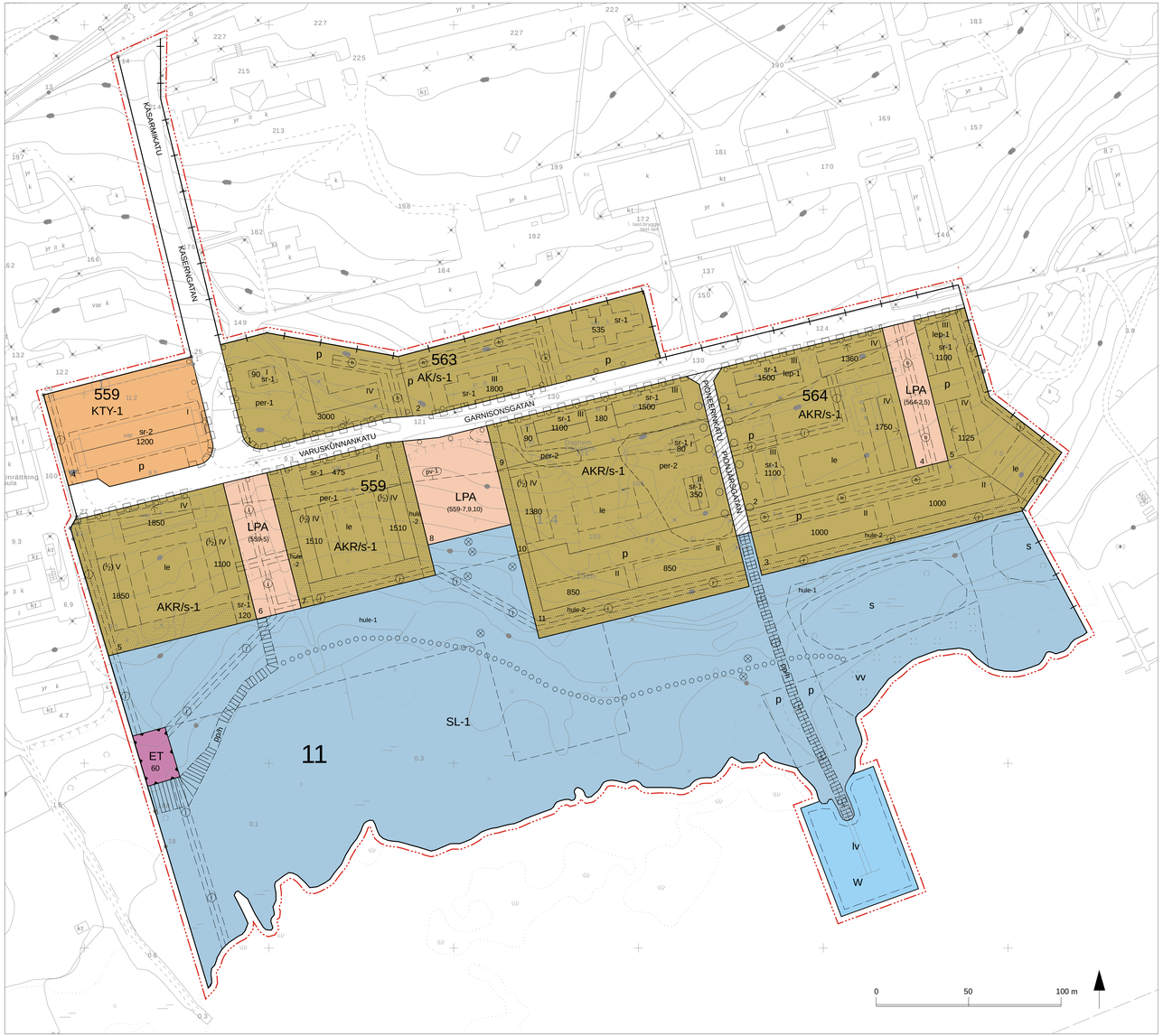

RASEBORGS STAD

DRAGSVIKSSTRANDEN, DETALJPLAN

Detaljplaneändringen gäller stadsdel 11 del av kvarter 559, samt fastighet 710-403-1-4, fyra outbrutna områden av ifrågavarande fastighet.

Genom detaljplanen bildas i stadsdel 11 kvarter 563 och 564 och till dem höranande gata-, naturskydds- och vattenområden samt områden för anläggningar inom teknisk försörjning.

RASEPORIN KAUPUNKI

DRAGSVIKINRANTA, ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 11 osaa korttelia 559 sekä kiinteistöä 710-403-1-4, neljää kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaa määrätalaa.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 11 korttelit 563 ja 564 sekä niihin liittyvät katu-, luonnonsuojelu-, vesi- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alueet.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus där miljöns karaktär ska bevaras. I kvartersområdet får placeras affärs- och arbetslokaler högst 10 % av kvartersområdets våningsyta.

Kvartersområde för flervåningshus och kopplade småhus där miljöns karaktär ska bevaras.

Naturskyddsområde. Området kan användas för rekreation. En skötsel- och användningsplan för området ska utarbetas av markägarna innan kvartersområdena som gränsar till området tas i bruk. I skötsel- och användningsplanen fastställs åtgärder för att skydda områdets naturvärden och principerna för användningen av områdena.

Kvartersområde för bilplatser. Via området kan körförbindelse ordnas till de omgivande tomterna. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och deras riktgivande tomtnummer vars bilplatser får placeras på området.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får placeras affärslokaler högst 40 % av kvartersområdets våningsyta.

Vattenområde.

Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniska försörjning.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller delområde.

Riktgivande gräns för tomt/byggnadsplats.

Stadsdelsgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsnummer.

Gata.

Gatunamn.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

En romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.

Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning som får användas i första våningen för utrymme som inrätanas i våningsytan.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Linjen som anger takåsens riktning.

Trädrad som ska planteras.

Områdesdel som ska planteras. Genom området kan körförbindelse ordnas.

Allé som ska bevaras.

Träd som skall skyddas.

Friluftsled.

Gårdsgata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicekörning är tillåten.

Parkeringsplats.

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

Del av vattenområde där båtbryggor får placeras.

Områdesdel reserverad för badstrand.

För lek och utevistelse reserverad riktgivande områdesdel. Tomterna får inte inhägnas så att det medför olägenheter för den gemensamma användningen av det här området.

För avloppreserverad områdesdel.

För dagvattenavloppreserverad områdesdel.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK/s-1 — Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa ympäristön luonne on säilytettävä. Korttelialueelle saa sijoittaa myymälä- ja työtiloja enintään 10 % korttelialueen kerrosalasta.

AKR/s-1 — Asuinkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen korttelialue, jossa ympäristön luonne on säilytettävä.

SL-1 — Luonnonsuojelualue. Aluetta voidaan käyttää virkistykseen. Alueelle tulee laatia hoito- ja käyttösuunnitelma maanomistajien toimesta ennen siihen rajautuvien korttelialueiden käyttöönottoa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa määritellään alueen luontoarvojen suojeluun tähtäävät toimenpiteet ja alueiden käytön periaatteet.

LPA (559-2) — Autopaikkojen korttelialue. Alueen kautta voidaan järjestää ajoyhteys ympäröiville tonteille. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja niiden ohjeelliset tontin numerot, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

KTY-1 — Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketiloja enintään 40 % korttelialueen kerrosalasta.

W — Vesialue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan raja.

11 — Kaupunginosan numero.

564 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Katu.

VARUS-KUNNANKATU — Kadunnimi.

1800 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

(½) IV — Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.

Istutettava puurivi.

Istutettava alueen osa. Alueen läpi voidaan järjestää ajoyhteys.

Säilytettävä puukujanne.

Suojeltava puu.

Ulkoilureitti.

Pihakatu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

p — Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Iv — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

vv — Uimarantaa varten varattu alueen osa.

le — Ohjeellinen lekki- ja oleskelualuetta varten varattu alueen osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.

Viemäriä varten varattu alueen osa.

Hulevesiviemäriä varten varattu alueen osa.

Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I samband med reparationer eller ändringsarbeten ska fasadernas, yttertakens och huvudutrymmets särdrag bevaras. Vid planering av väsentliga ändringar ska museimyndigheten kontaktas.

sr-1 — Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- tai muutostöiden yhteydessä on säilytettävä julkisivujen, vesikattojen ja päätilan ominaispirteet. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. På byggnaden får inte vidtas sådana åtgärder som orsakar betydande förändringar i byggnadens skyddsvärden. Vid planering av väsentliga ändringar ska museimyndigheten kontaktas.

sr-2 — Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennukselle ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka aiheuttavat merkittävä muutoksia rakennuksen suojeluarvoille. Oleellisia muutoksia suunniteltaessa tulee olla yhteydessä museovirranomaiseen.

Föroknings- eller rastplats för fladdermöss. Enligt naturvårdslagen är det förbjudet att förstöra eller försämra platsen.

lep-1 — Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Kohteen häviittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty4.

Områdesdel där områdets ängsvegetation i mån av möjlighet ska bevaras på grund av förekommande fjärilsarter.

per-1 — Alueen osa, jolla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen niittykasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään.

Områdesdel där områdets almar i mån av möjlighet ska bevaras på grund av förekommande fjärilsarter.

per-2 — Alueen osa, jolla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen jalavia tulee pyrkiä säilyttämään.

Områdesdel där den befintliga klibbalsmaden ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på områdets naturtyp är tillåtna.

s — Alueen osa, jolla olemassa oleva terveleppäluhta säilytetään siten, että sallitaan vain alueen luontotyypin kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Gräns för grundvattenområde som är viktigt för områdets vattenförsörjning (klass I). Vid planering och byggande på området ska skyddet av grundvattnets mängd och kvalitet beaktas.

pv-1 — Aluevedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja (I luokka). Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden määrän ja laadun suojelu.

Riktgivande områdesdel reserverad för behandling av dagvatten. På området ska nuvarande öppna fåror samt vattenområden utnyttjas.

hule-1 — Ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa. Aluetella tulee hyödyntää nykyisiä avouomia sekä vesialueita.

Riktgivande områdesdel reserverad för avledning av dagvatten.

hule-2 — Ohjeellinen hulevesien johtamiseen varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För att det kulturhistoriska värdet ska bevaras ska områdets särdrag beaktas vid planering och genomförande av åtgärder som påverkar byggnaderna och den övriga omgivningen. Vid ändringar i byggnader som enligt utmärkningen ska bevaras ska man i god tid hörа sig för hos museimyndigheterna. Nybyggen ska planeras så att ändringen inte minskar områdets kulturhistoriska värde och så att byggandet är av så hög kvalitet som möjligt.

I fönsterförsedda trapphus får utrymmen som överstiger 15 m² och får naturligt ljus byggas i varje våning utöver den byggrätt som anges på detaljplanekartan.

Minst 1 bilplats ska reserveras per bostad i flervåningshus eller 1,5 platser per bostad i små bostadshus. För affärslokaler ska reserveras minst 1 bilplats per 40 m² våningsyta och för kontorslokaler 1 bilplats per 80 m² våningsyta.

De gamla träden på området ska beaktas vid planering av byggnaderna och parkerings- och gårdsområdena. Vid val av nya växtarter ska om möjligt redan på området befintliga arter föredras, speciellt vid plantering av träd.

AK-s-1 och AKR-s-1-kvartersområden

Nybyggnationens proportioner, takvinkel, färgsättning och fasader ska anpassas till kvartersområdets skyddade byggnader.

I fasaderna ska ett enhetligt byggsätt följas. Fasadbeklädnaden ska vara av murat tegel. Dessutom kan i någon mån effektmaterial eller -färger användas. Synliga elementfogar är inte tillåtna. Fasaderna på våningen i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Gårdsbyggnaderna och gårdsmanes öppna karaktär ska i mån av möjlighet bevaras. På tomter som gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt planteringar planeras och anläggas så att de bli enhetliga. Tomterna får inte inhägnas mot en annan bostadstomt.

LPA-kvartersområden

På LPA-kvartersområdena ska bilplatserna delas in i mindre delar som avskiljs med hjälp av planterade träd eller buskar med minst 20 meters mellanrum.

KTY-1-kvartersområde

Utomhuslagring är inte tillåten.

Grundvattenskydd

Detaljplaneområdet utgör delvis viktigt grundvattenområde (klass 1) där bygglägarder eller funktioner som äventyrar grundvattnets kvalitet eller dess mängd ska undvikas.

För grundvattenområdet gäller förbud mot förorening av grundvatten (miljöskyddslagen 1 kap. 8 §) och förbud mot ändring av grundvatten (vattenlagen 3 kap. 2 §) samt förbud mot förorening av marken (miljöskyddslagen 1 kap. 7 §). För åtgärder som påverkar grundvattnets kvalitet och mängd ska vid behov uttlåtande av den regionala miljöcentralen begäras.

På område med inneslutet grundvatten tillåts inte byggande av källare. På andra platser ska byggande av källare baseras på plan för grundvattenhantering utarbetad av en expert. Permanent sänkning av grundvattennivån med hjälp av täckdiken eller pumpning tillåts inte (tätta konstruktioner).

Dagvattenhantering

Alla kvarter ska anslutas till områdets dagvattensystem.

Orenat regnvatten från trafikområdena (vägar, leder för gång- och cykeltrafik, gator, parkeringsområden) ska i första hand ledas med rör ut från grundvattenområdet eller också det renas innan det infiltreras i marken.

I kvarter 559 på tomterna 5, 7, 9 och 10 samt i kvarter 564 på tomterna 1 och 2 rekommenderas infiltrering av takvattnet. Man kan avstå från infiltrering av takvattnet, om det enligt undersökningar och expertutlåtande till exempel på grund av närhet till berggrunden eller inneslutet grundvatten inte lyckas.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispirteet on otettava huomioon rakennuksin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteutuksessa. Suojeltaviksi merkittyjen rakennusten muutoksissa on kuultava hyvissä ajoin museovirranomaista. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen on mahdollisimman korkeatasoista.

Ikkunallisten, luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 kappale asuinkerrostalojen asuntoa kohden tai 1,5 kappaletta asuinpientalojen asuntoa kohden. Myymälätiloja varten on varattava vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 40 m² kohden ja toimistotiloille 1 autopaikka kutakin kerrosalan 80 m² kohden.

Alueen olemassa oleva vanha puusto tulee huomioida rakennusten ja pysäköinti- ja piha-alueiden suunnittelussa. Uusia kasvilajeja valittaessa on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä suosimaan jo nyt alueella esiintyviä lajistoa erityisesti puuistutuksissa.

AK-s-1 ja AKR-s-1 -korttelialueet

Uudisrakennusten mittasuhteet, kattokulma, väritys ja julkisivut on sopeutettava korttelialueen suojeluhiin rakennuksiin.

Julkisivuissa on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa. Ulkoverhouksen on oltava muurattua tiilitä. Lisäksi voidaan vähäisissä määrin käyttää tehostemateriaalia tai -väriä. Näkyviä elementtisaumoja ei saa olla. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Piharakennukset ja pihojen avoin olemus on pyrittävä säilyttämään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen lekki- ja oleskelualueet sekä istukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

LPA-korttelialueet

LPA-korttelialueilla autopaikat on jäsennettävä pienempiin osiin puu- tai pensasistutuksin vähintään 20 metrin välein.

KTY-1 -korttelialue

Ulkovarastointi ei ole sallittua.

Pohjavesien suojelu

Asemakaava-alue on osittain tärkeää pohjavesialuetta (luokka 1), jolla tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia rakentamistoimenpiteitä tai toimintoja.

Pohjavesialueita koskee pohjaveden pilaamiskielto (YSL 1 luku 8 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3 luku 2 §) sekä maaperän pilaamiskielto (YSL 1 luku 7 §). Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto.

Painellisen pohjaveden alueella ei saillita kellarirakentamista. Muualla kellarirakentamisen tulee perustua asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallintasuunnitelmaan. Pohjaveden pystyvää alentamista salasjin tai pumppausjärjestelyin ei sallita (tivisratkaisut).

Hulevesien hallinta

Kaikki korttelit tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Liikennealueilta (tet, kevyenliikenteenväylät, kadut, paikoitusalueet) muodostuvat puhdistamattomat sadevedet tulee ensisijaisesti johtaa putkilla pohjavesialueen ulkopuolelle tai ne on puhdistettava ennen maahan imeytystä.

Korttelissa 559 tonteilla 5, 7, 9 ja 10 sekä korttelissa 564 tonteilla 1 ja 2 suositellaan kattovesien imeyttämistä. Kattoveden imeytyksestä voidaan luopua, mikäli tutkimuksiin ja asiantuntijalausuntoon perustuen se ei esimerkiksi kalliopinnan läheisyyden tai pohjaveden paineellisuuden vuoksi onnistu.

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

SKALA 1:1000 MITTAKAAVA 1:1000

Laga kraft/Lainvoimainen	
Godkänd i stadsfullmäktige / Kaupunginvaltuuston hyväksymä — stadssekreterare / kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH	
Godkänd i stadsstyrelsen/Kaupunginhallituksen hyväksymä	
PlanIn/Kaavatk	18.9.2013 §
Planförslag offentligen framlagd/Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	20.10.-28.11.2011
Stn/Ykl	5.10.2011 §336
Planutkast offentligen framlagd/Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	29.10.-30.11.2010
Stn/Ykl	15.9. 2010 §286

RASEBORG RAASEPORI — Planläggning / Kaavoitus

Dragsviksstranden, detaljplan
Dragsvikinranta, asemakaava
FÖRSLAG / EHDOTUS

Beskartan för planläggning, uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning (1284/1999). Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset. — stadsgeodet / kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA 6.9.2013

Konsult/Konsultti			Datera/Päiväys
PÖYRY — stadsplaneringsarkitekt / kaupunkisuunnittelujohtaja SIMON STORE			18.9.2013
Beredare/Valmistelija	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
	876/2009	7621	11-13
Arkiv/Arkisto XXXX	Ritad av/Piirtänyt		