


Anhängighet / Vireilletulo		10.3.2010
RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI Strömsö Property Development Oy		1:5000
<b>STRÖMSÖN ASEMAKAAVA DETALJPLANEN FÖR STRÖMSÖ</b>		<b>FÖRSLAG / EHDOTUS</b>
DETALJPLANEÄNDRING ASEMAKAAVAN KAAVAMUUTOS		
 ERIKSSON ARKKITEHDIT OY	TYÖ No	ARBETSNR
	722	<b>002</b>
Meritullinkatu 11 C 00170 HELSINKI TEL 0108 354 200 FAX 0108 354 249 www.eriarc.fi	PÄIVÄYS DATUM	YHT.HENKILÖ KONTAKTPERSON
3.5.2010		Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti

Raseborgs stad - Raaseporin kaupunki / Strömsö Property Development Oy

## STRANDDETALJPLANEN FÖR STRÖMSÖ STRÖMSÖN RANTA-ASEMAKAAVA

STRANDDETALJPLANEÄNGRING RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS	
<span></span>	
Stranddetaljplaneändringen gäller del av kvateren 5, 7 och 18, kvarteren 8-12 och 17 samt jord- och skogsbrukområden, trafikområden och vattenområden. Genom detaljplaneändringen bildas del av kvarteren 7 och 18, kvarteren 8 och 9 samt jord- och skogsbrukområden, trafikområden och vattenområden. Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 5, 7 ja 18, kortteleita 8-12 ja 17 sekä maa- ja metsätalous, liikenne ja vesialuetta. Asemakaavamuutoksella muodostuu osa korttelia 7 ja 18, kortteli 8 ja 9 sekä maa- ja metsätalous, liikenne ja vesialueet.	
<span></span>	

#### STRANDDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

<b>RA-5</b>	KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. På en byggnadsplats får uppföras högst två fritidsbyggnader vars sammanlagda storlek får vara högst 200 m2vy. Ekonomibygnaderna får vara högst sammanlagt 70 m2vy.
<b>RA-7</b>	KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad, två bastubyggnader och ekonomibygnader. En fritidsbostad får vara högst 240 m2 vy. Bastubyggnaderna får vara högst sammanlagt 60 m2 vy och ekonomibygnaderna högst sammanlagt 60 m2 vy.

Alla byggnader utom en bastubyggnad skall placeras i samma husgrupp. På byggplatserna får förutom byggrätten de befintliga byggnaderna bevaras (byggnadsbeståndet som har uppförts före år 2000), så att den inte beaktas när byggrättens storlek räknas för byggplatsen.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, kaksi saunarakennusta ja talousrakennuksia. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 240 kerros-m2. Saunarakennusten yhteenlaskettu koko saa olla enintään 60 kerros-m2 ja talousrakennusten yhteensä enintään 60 kerros-m2.

Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuun ottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään. Rakennuspaikalla saa säilyttää olemassa olevat rakennukset (rakennuspaikka, joka on rakennettu ennen vuotta 2000) siten, ettei niitä oteta huomioon rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää laskettaessa.

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad, en bastubyggnad och en ekonomibyggnad. En fritidsbostad får vara högst 280 m2 vy. En bastubyggnad får vara högst 60 m2 vy och en övrig ekonomibyggnad högst 60 m2 vy. Alla byggnader utom en bastubyggnad skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 280 kerros-m2. Saunarakennus saa olla kooltaan enintään 60 kerros-m2 ja muu talousrakennus enintään 60 kerros-m2. Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuun ottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

<b>ARM</b>	OMRÅDE FÖR BOENDE SAMT FÖR TURIST-, MÖTES-, UTBILDNINGS- OCH REKREATIONSSERVICE Förutom byggrätten är det tillåtet att bygga service- och lagerbyggnader som stöder verksamheten. Service- och lagerbyggnaderna får placeras utanför byggnadsytan.
<b>LV</b>	ASUMISEN SEKÄ MATKAILU-, KOKOONTUMIS-, KOULUTUS - JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE. Rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle voidaan rakentaa toimintaa tukevia huolto- ja varastorakennuksia. Huolto- ja varastorakennukset saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

<b>LV</b>	SMÅBÅTSHAMN. VENESATAMA.
<b>LE</b>	BÅTVARV. VENETELAKKA.
<b>E</b>	OMRÅDE FÖR BYGGNADER OCH ANLÄGGNIGAR FÖR SAMHÄLLSTEKNISK FÖRSÖRJNING. YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEIN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

**MU**
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÅRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN OHJAAMISTARVETTA.

<b>MY-1</b>	LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÄNGOMRÅDE. Området skall bevaras öppet.
<b>W</b>	MAISEMALLISESTI ARVOKAS NIITTYALUE. Alue on säilytettävä avoimena.

<b>W</b>	VATTENOMRÅDE. VESIALUE.
<span></span>	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
<span></span>	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
<span></span>	Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
<span></span>	Riktgivande byggnadsplatsgräns. Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

<span></span>	g	Kvartersnummer. Korttelin numero.
<span></span>	g	Nummer på riktgivande byggnadsplats. Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
<span></span>	300	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<span></span>	/1	Siffran anger största antalet byggnadsplatser på område. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.
<span></span>	II	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

<span></span>	Byggnadsyta Rakennusala.
<span></span>	Byggnadsyta där en bastu får placeras. Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan.
<span></span>	Riktgivande väg. Ohjeellinen tie.

ARKITEKTONISKT ELLER KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER BEBYGGT OMRÅDE. Verksamheten och byggandet enligt områdets huvudanvändning skall anpassas till områdets arkitektoniska, kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändring av användningsändamålet skall vara av sådan art att byggnadernas värdefulla karaktär med hänsyn till arkitektur, kulturhistoria och landskapsbild bevaras. I planeringen skall särskild uppmärksamhet fästas vid att nybyggnationen och de ändringar som görs på befintliga byggnader passar in i miljön.

RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNETTU ALUE. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaitteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaitteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

ARKITEKTONISKT ELLER KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD Byggnaden skall bevaras. Renoverings- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden och ändring av användningsändamålet skall vara av sådan art att byggnadens värdefulla karaktär med hänsyn till arkitektur, kulturhistoria och landskapsbild bevaras. I samband med åtgärder som berör byggnaden skall Nylands landskapsmuseum beredas möjlighet att ge utlåtande.

RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS Rakennus tulee säilyttää ja rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten olevan sellaisia, että rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne on mahdollista säilyttää. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

OMRÅDE SOM AV KULTURHISTORISKA SKÅL SKALL BEVARAS ÖPPET. KULTTUURIHISTORIALLISISTA SYISTÄ AVOIMENA SÄILYTETTÄVÄ ALUE.

SMÅBÅTSHAMN Båthamnen är avsedd för privat användning. Siffran inom parentesen anger de tomter i kvarteret vars båtplatser får förläggas inom området.

VENEVALKAMA. Valkama on tarkoitettu yksityiseen käyttöön. Suluissa oleva luku osoittaa sen korttelin tontit, joiden venepaikkoja alueelle saa osoittaa.

<b>VV</b>	BADSTRAND Badstranden är avsedd för ARM-kvartersområdes användning.
<b>UIMARANTA</b>	Uimaranta on tarkoitettu ARM-korttelialueiden käyttöön.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Minimivästånden (ifall annat inte nämns) mellan nybyggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- bostadsbyggnader och fritidsbostäder 40 m
- övriga byggnader 20 m

Byggnader som har uppförts före år 2000 får avvikande från planbestämmelserna ligga närmare stranden. Byggandet skall förverkligas så att det följer byggnadsplatsens naturliga terrängformer. Byggnadernas läge, form och storlek skall anpassas till omgivningen. Byggnadernas fasader skall vara av trä. Fasaderna och vattentaken skall ha mörka färgnyanser som harmonierar med terrängens färger.

Byggnadernas naturliga terrängformer och strandlinjen får inte ändras genom sprängning, bankfyllnad eller grävning. Mellan byggnaderna och strandlinjen skall det lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

På områden utanför kvartersområdena (MU, MY) skall strandvegetationen på en 50 meters sträcka bevaras i naturtillstånd.

Nybyggnad tillåts inte på MU, MY och MY-1 områden.

Bryggorna skall till storleken och läget anpassas till strandlandskapet. Åtgärdstillstånd skall ansökas för en brygga som är större än 24 m2.

I den mera detaljerade planläggningen och byggplaneringen av området skall statsrådets riktvärden för bullernivåer beaktas i enlighet med bullerutredningarna som har utarbetats för området.

**Bestämmelser för vattenförsörjning:**

Avloppsvattenbehandlingen får inte medföra fara för vattendragen och grundvattnet. Toalett-, hushålls-, tvätt- och bastuvatten får ej ledas direkt ut i ett vattendrag.

De sätt som kommer ifråga då det gäller behandlingen av avloppsvatten är följande alternativ som skall förverkligas enligt sätt som stadens myndigheter godkänner:

- Toalettavfallet behandlas i torrklosett eller i komposterande klosett och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn, antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig, eller
- Avloppsvattnet från vattentoalett avleds till en tät avloppsvattentank och transporteras vidare för behandling och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig.

På Strömsö rekommenderas en gemensam hushållsvattensankaffning och en gemensam avloppsvattenbehandling.

Skyddsavståndet till strandlinjen (30 m), hushållsvattenbrunnen (50 m) och till grannens rå (5 m) vid medelvattenstånd skall beaktas då platsen väljs för en markbädd eller markinfiltration.

En ändamålsenlig kompost skall byggas för förmultnande avfall. Torrklosetten kan tömmas i komposten. Kompostbehållaren skall placeras minst 30 meter från strandlinjen och en hushållsvattenbrunn. Obrännbart och icke förmultnande blandavfall skall föras till en kommunal avfallsuppsamling.

Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggnadsplatserna i närheten av byggnadskvarteren. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet (ellei toisin mainita) keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- asuinrakennukset ja loma-asunnot 40 m
- muut rakennukset 20 m

Ennen vuotta 2000 rakennetut rakennukset saavat sijaita lähempänä rantaa kaavamääräyksistä poiketen. Rakentaminen täytyy toteuttaa rakennuspaikan luonnonmukaisia maastonmuotoja mukaillen. Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan ja kooltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väriykseltään tummasävyisiä, maaston väreihin sulautuvia.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaisia maastonmuotoja ja rantaviivaa ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Korttelialueiden ulkopuolisilla alueilla (MU, MY) tulee rantakasvillisuus säilyttää luonnonmukaisena 50 metrin matkalla.

MU, MY ja MY-1 alueilla ei sallita uudisrakentamista.

Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan. Yli 24 m<sup>2</sup> suuruiseen laiturin on haettava toimenpidelupa.

Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjearvot alueelle laadittujen meluselvitysten mukaisesti.

#### Vesihuoltoa koskevat määräykset

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Käymälä-, talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kaupungin viranomaisen hyväksymällä tavalla toteuttavat vaihtoehdot:

1. Käymäläjätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai
2. Vesikäymäläjätteet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisen saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi.

Strömsön saarella suositellaan yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä.

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m).

Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskorttelien läheisyyteen saa rakentaa maisemaan soveltuvia, kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennuksia.


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

\_\_\_/\_\_\_2005

Kaavoituksen pohjakartta täyttää  
kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset

Fastighetsingenjör  
Kiinteistöinsinööri

0 50m 100m 500m

Anhängighet / Vireilletulo	10.3.2010
RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI Strömsö Property Development Oy <b>STRÖMSÖN ASEMAKAAVA DETALJPLANEN FÖR STRÖMSÖ</b> DETALJPLANEÄNDRING ASEMAKAAVAN KAAVAMUUTOS	1:5000 <b>FÖRSLAG / EHDOTUS</b>
 ERIKSSON ARKKITEHDIT OY Meritullinkatu 11 C 00170 HELSINKI TEL 0108 354 200 FAX 0108 354 249 www.eriarc.fi	TYÖ No ARBETSNR 722 <b>002</b> PÄIVÄYS DATUM YHT.HENKILÖ KONTAKTPERSON 3.5.2010 Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti