



Asemakaavan selostus (koskee kaavakarttaa piir.nro 18-20)

Kunta RAASEPORI

Kaavan nimi **Asemanmäki Asemakaava**

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 55 voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 401, 444, 447, 5101 ja niihin liittyviä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 55 korttelit 401, 444 ja 447 sekä niihin liittyvät katu- ja lähivirkistysalueet

Kaavan laatija FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/ FCG Arkkitehdit

Kaavanumero 7676

Vireilletulo Kuulutus 6.7.2018

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.5.2018 § 74
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 23.5.2018 § 74
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 27.5.2020
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Sisällysluettelo

1	Perus ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alue	5
2	Tiivistelmä.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys alueen oloista.....	7
	Alueen yleiskuvaus.....	7
	Luonnonympäristö, maisema ja maaperä.....	7
3.1.1	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.2	Melu ja värinä	8
3.1.3	3.1.4 Pohjavesialueet	9
	3.1.5 Maanomistus.....	10
3.1.6	3.1.7 Palvelut	10
3.1.7	3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto, ajo-yhteydet	11
3.1.8	3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.2.1	3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
3.2.2	3.2.3 Uudenmaan maakuntakaava.....	11
3.2.3	3.2.4 Yleiskaava.....	13
3.2.4	3.2.5 Asemakaava.....	15
3.2.5	3.2.6 Rakennusjärjestys.....	17
3.2.6	3.2.7 Pohjakartta	17
3.2.7	3.2.7 Tekniset verkostot.....	17
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	18
	4.2.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute.....	18
5	Asemakaavan kuvaus.....	18
5.1	Kaavoituksen vaiheet	18
	5.1.1 Luonnosvaihe	18
	5.1.2 Ehdotusvaihe.....	19
5.2	Kaavan rakenne	21
5.3	Mitoitus.....	22
5.4	Aluevaraukset	22

Sippola Arja

27.5.2020

5.4.1	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR).....	22
5.4.2	Asuinpienalojen korttelialueet (AP)	22
5.4.3	Autopaikkojen korttelialue LPA.....	23
5.4.4	Lähivirkistysalue VL.....	23
5.4.5	Katualueet	23
5.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.6	Yleiskaavallinen tarkastelu	24
6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	26
7	Vaikutusten arviointi	26
7.1	Kaavan vaikutukset	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
7.1.1	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	28
8	ASEM ASEMKAAVAN TOTEUTUS.....	28
7.1.3	8.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	28

LIITTEET:

1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)
2. Havainnekuva-aineisto
3. Pelastustiekaavio
4. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitys 2010, Silvertris luontoselvitys Oy.
- Karjaan Asemanmäen lepakkoselvitys 2019, Faunatica Oy.
- Kilantien asemakaavamuutoksen maisemahistoriallinen selvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020.
- Hulevesiselvitys 12.2.2019, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Sippola Arja

27.5.2020

Asemanmäki Asemakaava

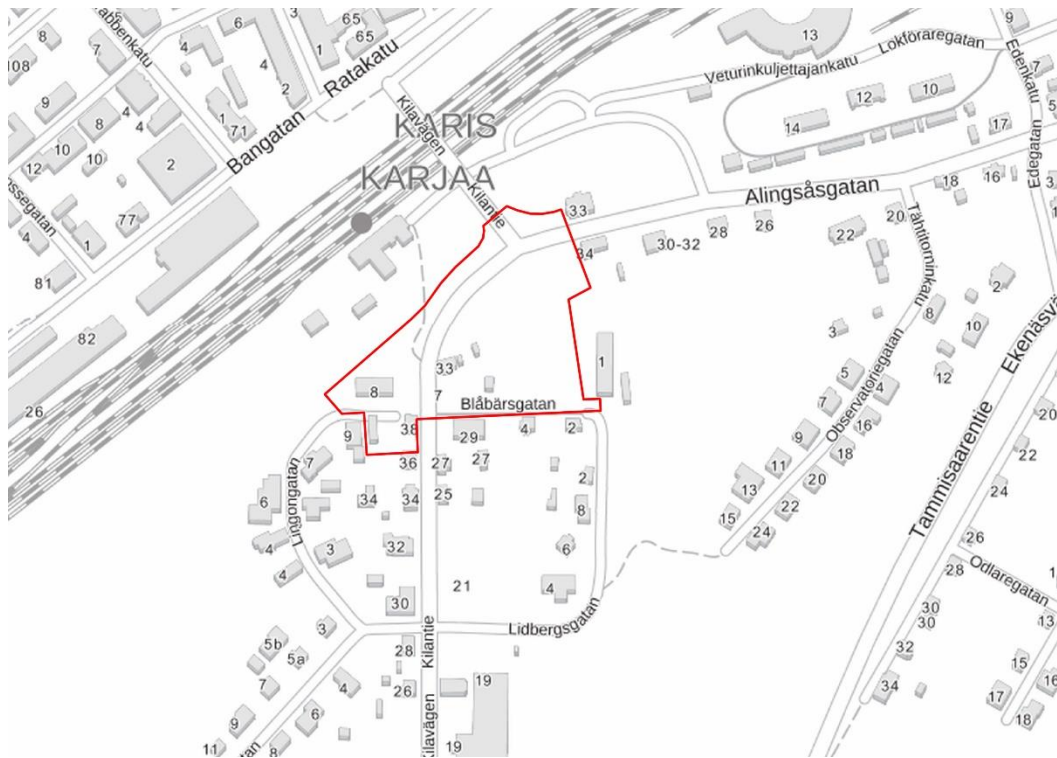
1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Asemanmäki, asemakaava
Kaavan päiväys:	9.5.2018 (valmisteluvaihe) ja 27.5.2020 (ehdotusvaihe)
Kaavan vaihe:	Ehdotusvaihe
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee Raaseporin kaupungin kiinteistöjä R:no: 710-55-401-28, 710-55-401-29, 710-606-2-35, 710-55-5101-2, 710-55-401-12, 710-55-9903-0, 710-55-444-6 ja 710-55-444-10.
Kaavan laatijat:	Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-256 Risto Ala-aho, arkkitehti
Osoite:	FCG Suunnittelu ja Tekniikka Osmontie 34, PL 950 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 748 0315
Sähköposti:	etunimi.sukunimi@fcg.fi
Projektinumero:	P31674
Vireilletulo:	Kuulutus 6.7.2018
Nähtävillä:	(valmisteluvaihe) 6.8.2018-9.9.2018
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	

1.2 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan matkakeskuksen kaakkoispuolella ja kattaa kiinteistöjä Kilantien itä- ja länsipuolella. Kilantien länsipuolen suunnittelualueella tehdään teknisluonteisia korjauksia. Suunnittelualueella Kilantien itäpuolella sijaitsee muutama puurakenteinen pientalo. Maastoltaan alue nousee kohtalaisen jyrkänä rinteenä parikymmentä metriä luoteispuolella olevaa ratapihaa ylemmäs. Kallioiselta laelta aukeaa hieno näköala Karjaan keskustaan. Idässä alue rajautuu asutuksen keskellä sijaitsevaan metsään.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia ja osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen (MRL 62 §) kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Kaavakartta ja -selustus laaditaan vaiheittain kaavoitusprosessin kuluessa, jolloin se palvelee kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta.

Sippola Arja

27.5.2020

Käynnistyminen ja OAS

Asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavatyö on mukana valtuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa.

Kaavoituslautakunta on kokouksessaan 23.5.2018 päättänyt käynnistää kaavatyön, hyväksynyt OAS:n sekä päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

VAIHE I: VIREILLETULO

- OAS laadinta ja nähtäville pano elo-syyskuu 2017

VAIHE II: KAAVALUONNOS

- Idealuonnoksien laadinta elo-syyskuu 2017
- Kaavaluonnoksen laadinta loka-marraskuu 2017
- Kaavaluonnos nähtävillä elo-syyskuu 2018

VAIHE III: KAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen ja vastineiden laadinta tammi-huhtikuu 2020
- Kaavaehdotus nähtävillä kesäkuu 2020

VAIHE IV: HYVÄKSYMISVAIHE

- Hyväksymisaineiston ja vastineiden laadinta elo-syyskuu 2020
- kaupungille hyväksymiskäsittely syys-lokakuu 2020

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

2.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen suunnittelualueelle. Lisäksi suunnittelun aikana Kilantien länsipuolen korttelin kaavarajaukset- ja määräykset saatetaan ajan tasalle kahden tontin osalta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys alueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

3.1.1

3.1.2

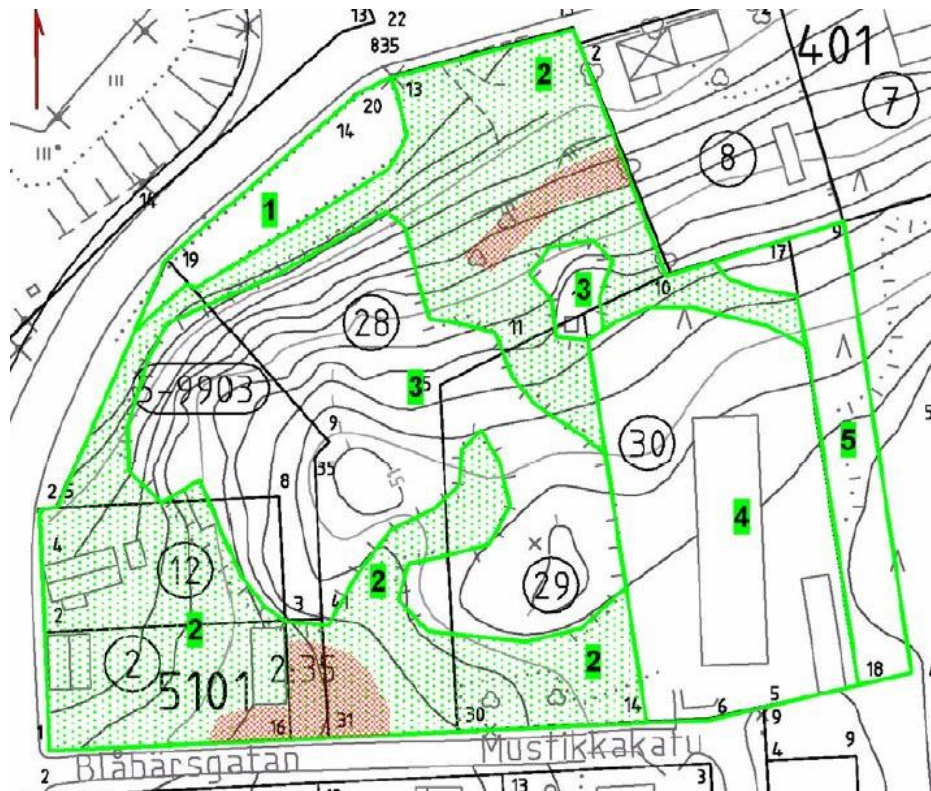
Alueen luonto edustaa tyyppistä kaupunginsisäistä kulttuurialuetta, jossa kasvillisuudessa esiintyy luonnonkasvien ohella runsaasti vanhojen pihojen ja puutarhojen koriste- ja hyötykasvilajeja. Suunnittelualueella on rakennetun pihaympäristön lisäksi avoimia kallioita ja mäntyvaltaista metsää.

Laaditun luontoselvityksen mukaan alueelle ei havaittu uhanalaisia lajeja tai suojeltavia luontotyyppisiä.

Luontoselvityksessä on arvioitu, että alueella esiintyvien luontotyyppien perusteella arvoituna alueelle ei ole erityistä merkitystä linnustolle.

Alueelta laaditun lepakkoselvityksen mukaan selvitysalueella tai sen lähiympäristössä ei ole EU:n luontodirektiivin tarkoittamia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä lepakoiden tärkeää ruokailualueita.

Rinteen maaperä on uudella rakennusalueella Kilantien itäpuolella lähes kokonaan kalliomaata, jota peittää enintään metrin korkuinen maanpeite (yleensä moreenia). Maaperän nykyinen läpäisevyys ja hulevesien imeytyminen on oletettavasti kalliomaalla rajattu.



Kuva 2. Ote Karjaan Panoraman luontoselvityksestä 2010. Osa-alue 2: puutarhakasvillisuutta ja joutomaata (aluetta rakennettaessa voi pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa puustoa), osa-alue 3: kallio

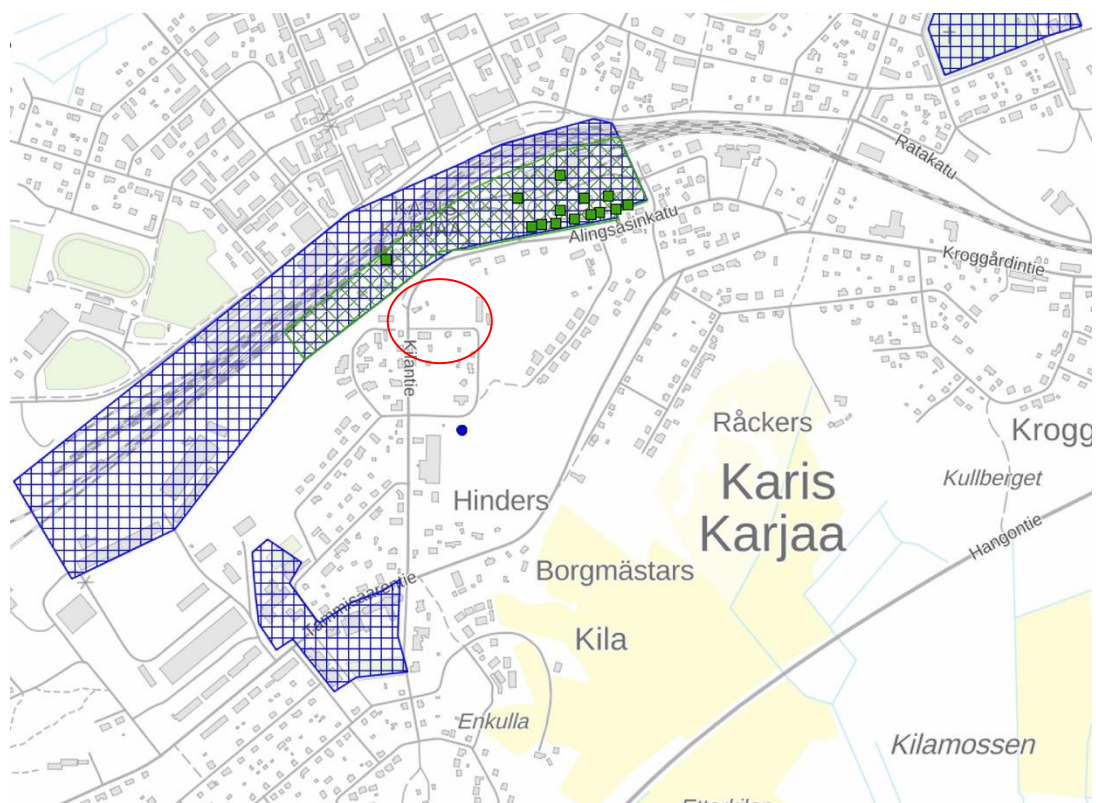
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kolme pientaloa ulkorakennuksineen. Kaksi pientaloista on vanhempia 1900-luvun alussa rakennettuja harjakattoisia puutaloja ja yksi moderni kivitalo. Suunnittelualueelta Mustikkakadun ja Kilantien kulmasta on purettu pois yksi pientalo.

3.1.3

Suunnittelualan vieressä sijaitsee yksi kolmekerroksinen ja tasakattoinen betonikerrostalo. Mustikkakadun varrella suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee pienkerrostaloja mutta muilta osin rakennuskanta on vanhempaa puista pientaloa. Rakennuskannan edustaessa eri vuosikymmenten rakentamista, sekä eri materiaaleja ja värejä, Mustikkakatu on ilmeeltään hajanainen.

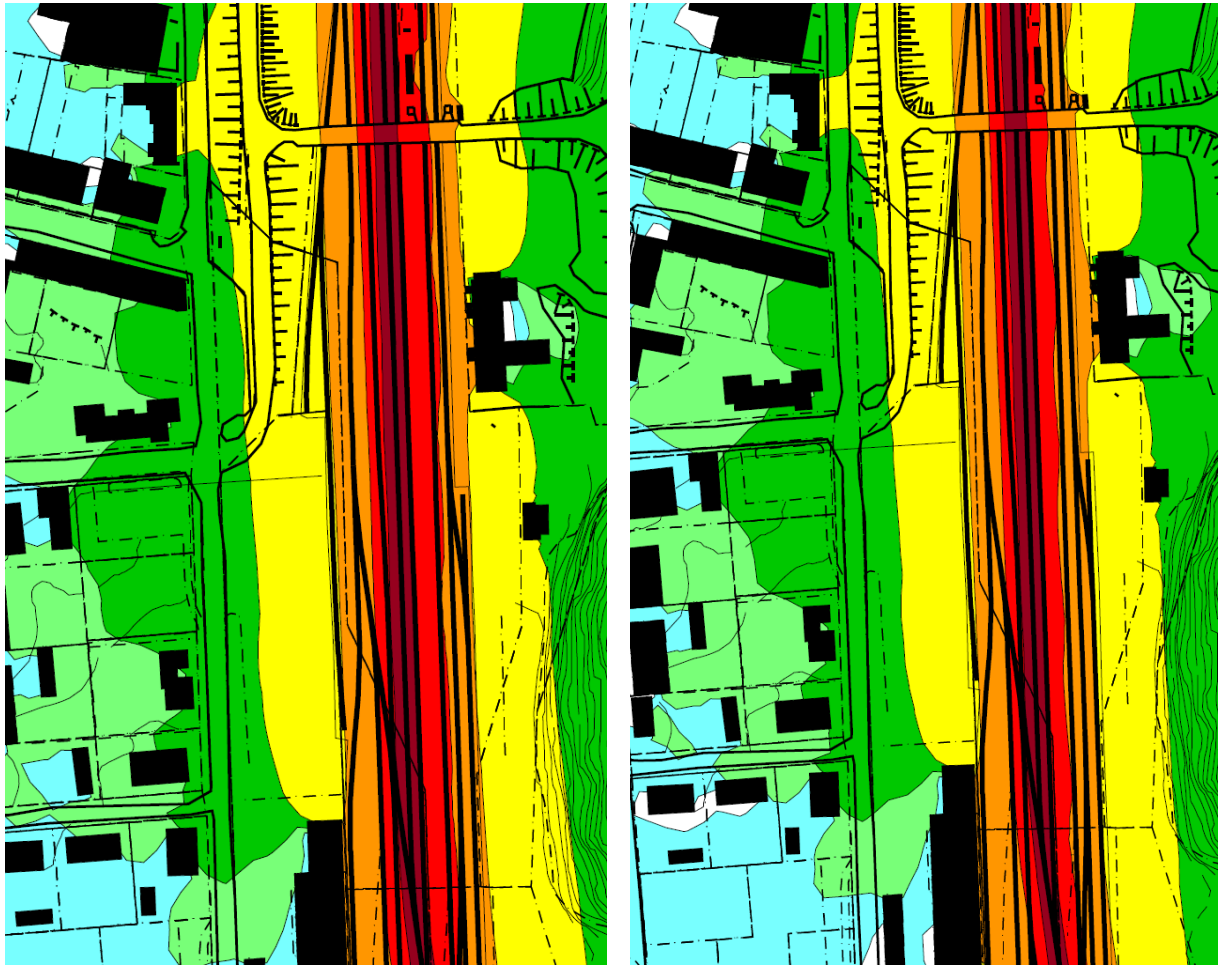
Suunnittelualue rajautuu RKY 2009- alueeseen Karjaan rautatieasema ympäristöineen. Lisäksi suunnittelualan eteläpuolella kauempana on muutama RKY alueet Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla.



Kuva 3. RKY-alueet on merkitty sinisellä, rakennusperintökohteet vihreällä ja kaava-alueen sijainti punaisella.

3.1.4 Melu ja värinä

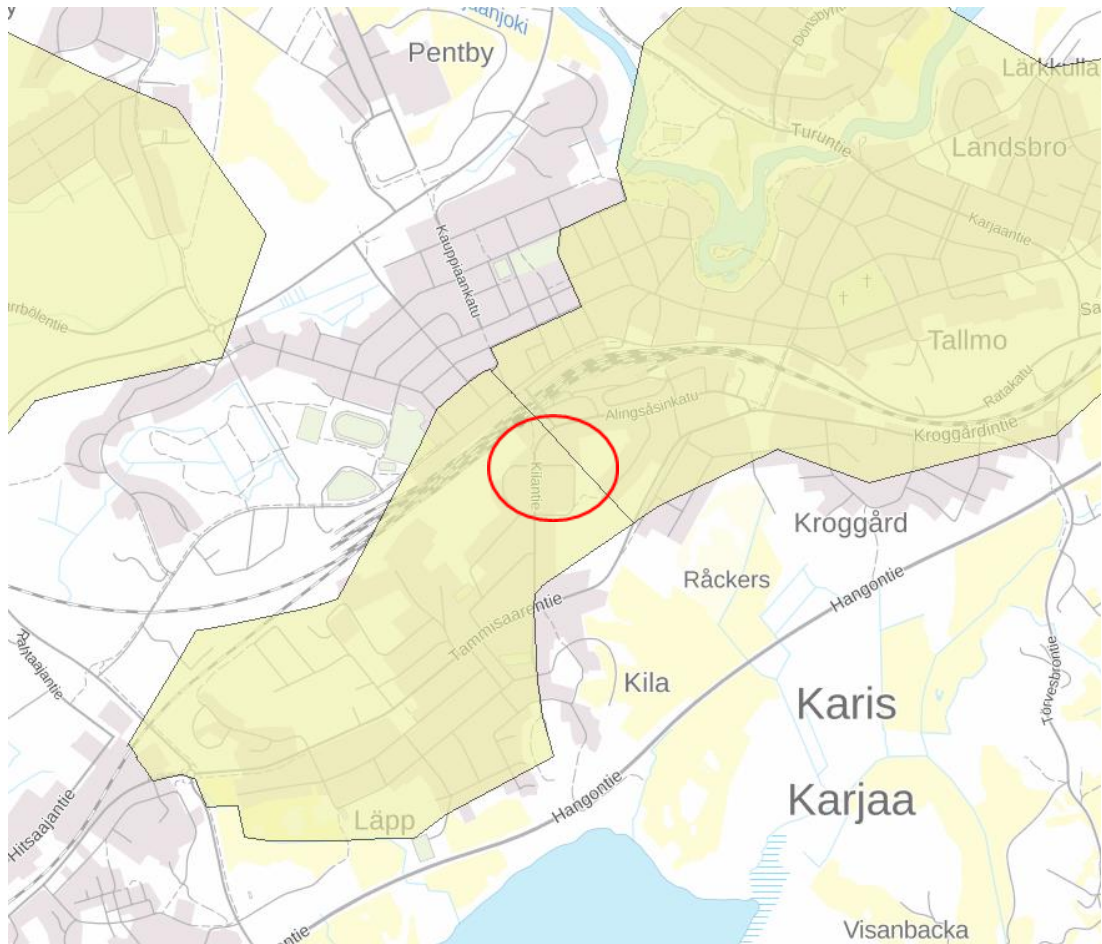
Kaava-alue sijaitsee lähellä Karjaan asemaa ja rautatiealuetta. Fastighets Ab Axxel koulutustilahankkeeseen liittyen on laadittu meluselvitys Karjaan aseman ympäristöstä. Asemanmäen kaava-alue rajoittuu meluselvityksessä tarkasteltuun alueeseen ja jää melualueen ulkopuolelle.



Kuva 4 ja 5. Päiväajan melun ohjearvo ylittyy keltaisesta alueesta lähtien. Yöajan melun ohjearvo ylittyy vihreästä alueesta lähtien. Kaava-alue sijaitsee melualueen ulkopuolella.

3.1.5 Pohjavesialueet

Koko kaava-alue kuuluu Karjaan pohjavesialueeseen (tunnus 0122001 A ja B). Alue on vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Pohjavesialueella on huolehdittava erityisesti hulevesien viivytyksestä ja hallinnasta. Pohjavesialueella ei myöskään ole mahdollista rakentaa lämpökaivoja.



Kuva 6. Suunnittelualue rajattu kuvaan punaisella. Koko alue kuuluu pohjavesi-alueeseen. Paikkatietoikkuna 19.10.2018.

3.1.6

Maanomistus

3.1.7

Katualueita ja Kilantien länsipuolen virkistysaluetta lukuun ottamatta suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Palvelut

Kaava-alueen sijaitsee Karjaan keskusta-alueen läheisyydessä, joten lähellä on paljon peruspalveluita:

- Rautatieasema 200 m
- Päivittäistavarakauppa 350 m
- Kiilan koulu ja Karjaan yhteiskoulu ja lukio 600 m
- Kiilan päiväkoti ja päiväkoti Labyrintti 700 m
- Kirjasto 500 m

Sippola Arja

27.5.2020

Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhdydet

Kaava-alue kuuluu Raaseporin kaupungin kunnallistekniseen verkostoon. Alueen vieressä kulkee rautatie ja Karjaan rautatieasema on kvelymatkan pssss.

3.1.3.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, pssstst ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkvelttstavoitteet

3.2.1 Valtioneuvosto hyvksyi uudet valtakunnalliset alueidenkvelttstavoitteet 14 pssvns joulukuuta 2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkvelttstavoitteet ovat osa maankvelttst- ja rakennuslain mukaista alueidenkvelttstsuunnittelujrjestelmss maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittsvien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekss valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkvelttstavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestvss liikkuminen
2. Tehokas liikennejrjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympsrstst
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympsrstst sekss luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

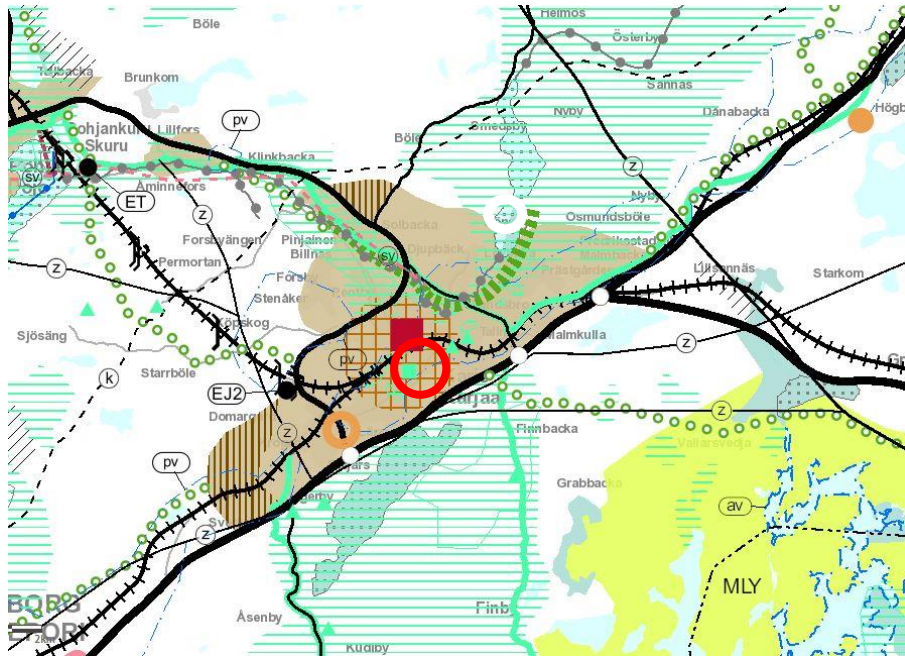
Tstss kaavaa koskevat erityisesti toimivaa yhdyskuntaa ja kestvss liikkumista koskevat tavoitteet.

Valtakunnallisten alueidenkvelttstavoitteiden tavoitteena on luoda edellytykset vss hsshiiliselss ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Merkittsvsst uudet asuin-, typpaikka- ja palvelutoimintojen alueet tulee sijoittaa siten, ettss ne ovat joukkoliikenteen, kvellyn ja pyrrssilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

3.2.2 Aluerakenteen ja yhdyskuntien toimivuuden perusedellytys on, ettss alueidenkvelttstss vastataan vssstst- ja typpaikkakehityksen edellyttssmiin tarpeisiin ja mahdollistetaan mm. eri vssststryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta.

Uudenmaan maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmssss 2017 asemakaavan muutos-alue on tiivistettsvss aluetta ja keskusta-alueetta.



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

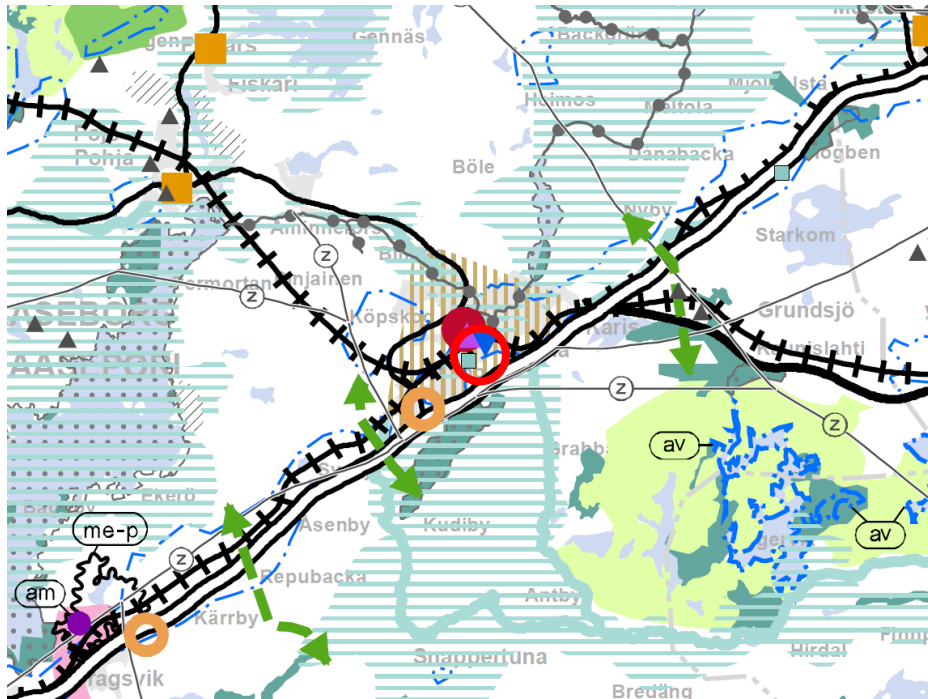
Valmisteilla oleva Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan alueen maakuntakaavat.

Uusimaa-kaava 2050 on ollut ehdotuksena nähtävillä syksyllä 2019. Palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020.

Uusimaa-kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Merkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.



Kuva 8. Ote Uusimaa 2050 -maakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

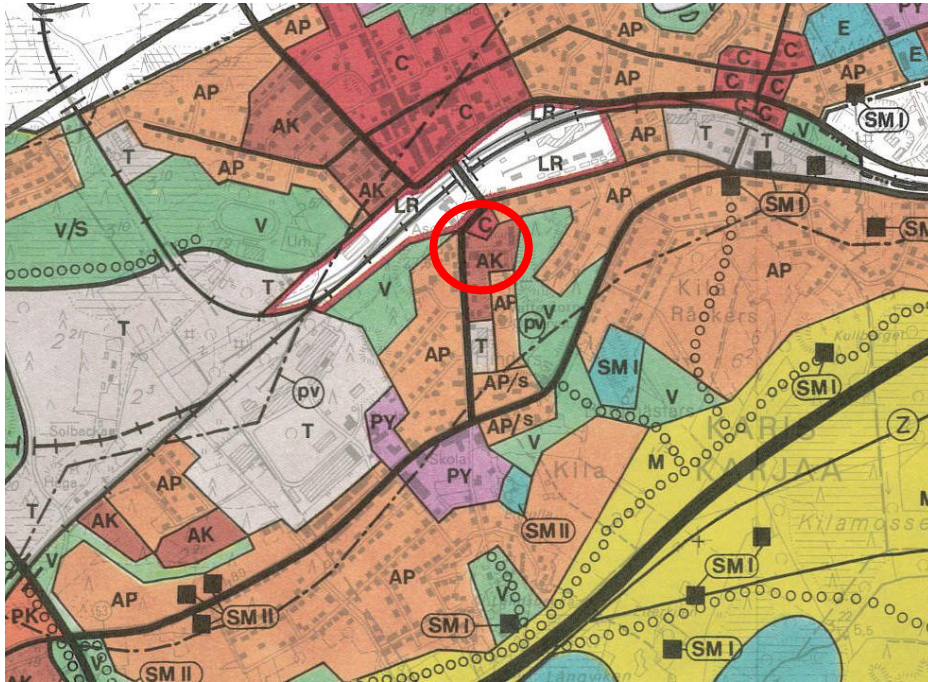
3.2.3

Yleiskaava

Karjaan keskustan yleiskaavassa (1987) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK), sekä Kilantien länsipuoli pientalo valtaiseksi asuinalueeksi. Vuoden 1987 yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa Karjaan keskustan osayleiskaava vuodelta 1999. Osalla suunnittelualueesta osayleiskaavaa ei ole vahvistettu vaan kaavoitusta ohjaa maakuntakaava.

Vahvistetulla osalla Kilantien molemmille puolille osayleiskaavassa on osoitettu kerrostalojen korttelialueet AK. Suunnittelualueella on lisäksi liikerakennusten korttelialue (KL) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK), mutta nämä ovat vahvistamatta. Näiltä osin suunnittelualue on tiivistettävää aluetta ja keskusta-alueita maakuntakaavan mukaisesti.



Kuva 9. Ote Karjaan keskustan yleiskaavasta vuodelta 1987. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva 10. Ote vuoden 1999 osayleiskaavasta. Suunnittelualue on ympyröity punaisella.

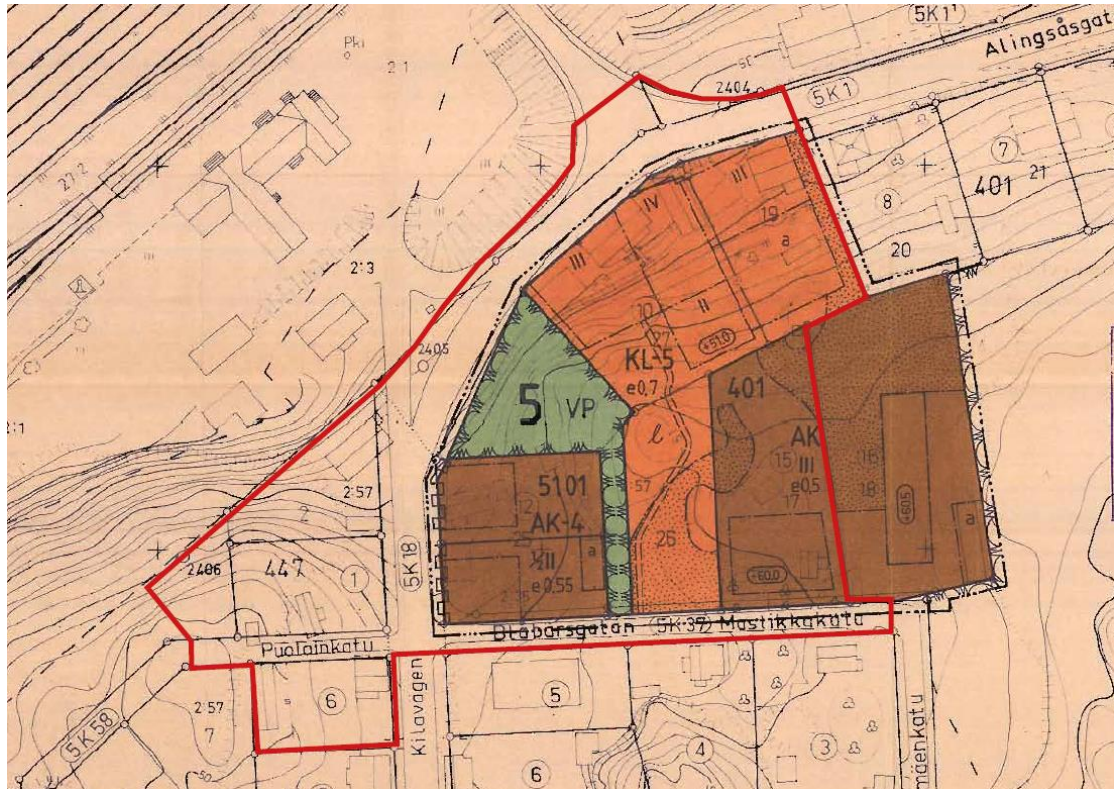
Sippola Arja

27.5.2020

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä eri asemaakaavaa. Niistä vanhin on vuodelta 1984 ja koskee Kilantien itäpuoleisia kortteleita. Alue on osoitettu, asuinkerrostalojen-, puiston ja liikerakennusten korttelialueeksi. Liikerakennusten korttelialueelle saa rakentaa hotellin. AK-tontilla, jota suunnittelualueen rajausta halkoo, on rakennettu kolmikerroksinen kerrostalo.

3.2.4

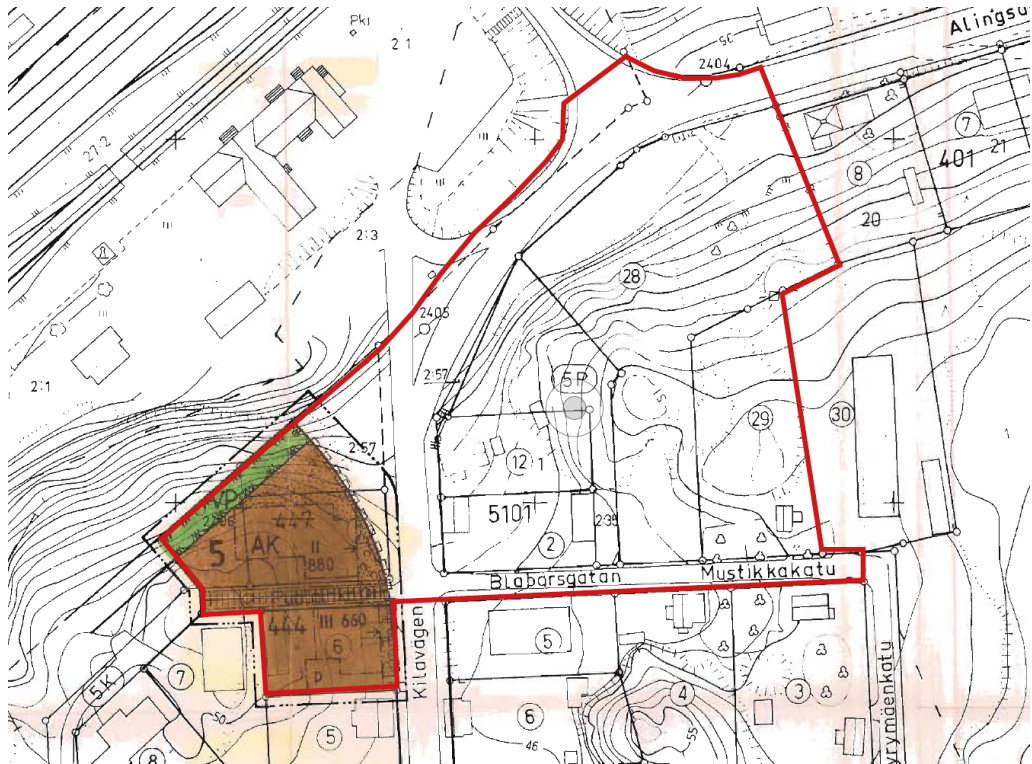


Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

Kilantien länsipuolella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja puistoalueeksi. Tontteja erottaa toisistaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kaava on tonttien käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuden osalta vanhentunut. Molemmilla tonteilla sijaitsee erillispientalo.

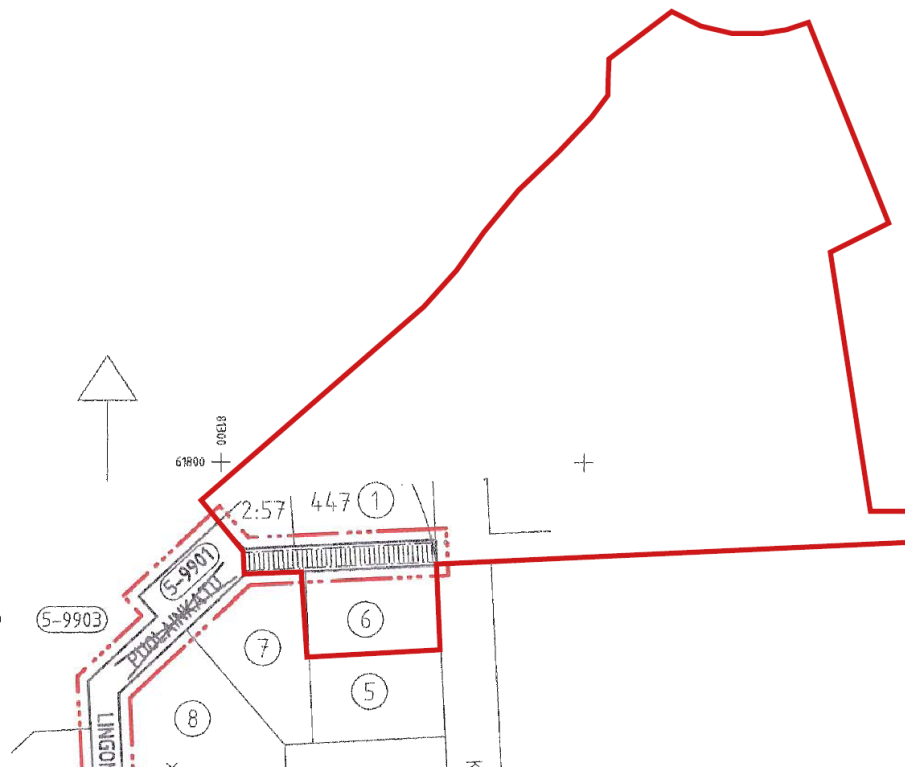
Sippola Arja

27.5.2020



Kuva 12. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on myös voimassa Asemakaava vuodelta 1998, jossa Puolainkadun nimi on muutettu Puolukkakaduksi.



Kuva 13. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

3.2.5

Rakennusjärjestys

3.2.6

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2016. Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

3.2.7 Tekniset verkostot

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Alueelle on suunnitteilla kaukolämpöverkosto.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo: 6.8.- 9.9.2018

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo:

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan:

Osiota täydennetään kaavaprosessin aikana.

4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely on kuvattu kaava koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.1 Valmisteluvaiheessa saatu palaute

Kaavaluonnoksesta annettiin 11 lausuntoa. Kooste lausunnoista sekä kaavan laatijan vastineet on esitetty liitteessä.

Kaava-asiakirjoja tarkennettiin ja täydennettiin lausuntojen perusteella.

Osiota täydennetään kaavaprosessin edetessä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavoituksen vaiheet

5.1.1 Luonnosvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on laadittu maankäyttöluonnoksia, joiden avulla on pyritty hahmottamaan alueen tavoitteita ja selvittämään rakentamisen mahdollisuuksia. Luonnoksia laadittiin kaksi kappaletta, joissa molemmissa rakennusmassan perustyyppinä on pistetalo mutta vaihtoehdossa kaksi on kolme pienempää pistetaloa kahden sijaan. Rakennusoikeutta syntyy molemmissa vaihtoehdoissa jotakuinkin saman verran.



Kuva 14. Vaihtoehto 1

Maankäyttöluonnos vaihtoehto 1 perustuu tonteille sijoitettavaan kahteen pistetaloon, sekä Kilantien varteen sijoitettaviin pientaloihin ja rivitaloihin.



Kuva 15. Vaihtoehto 2

Toinen maankäyttöluonnosvaihtoehto perustuu tonteille sijoitettavaan kolmeen pistetaloon, sekä Kilantien varteen sijoitettaviin pientaloihin ja rivitaloihin. Kolmen kerrostalon kokonaisuus sopii mittakaavaltaan paremmin ympäristöön ja istuu kallion laelle maisemaan paremmin hoikemman ulkomuodon ansiosta.

5.1.2 Ehdotusvaihe

Suunnitelmia on tarkennettu luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja muun palautteen sekä maanomistajien tarkentuneiden tavoitteiden pohjalta. Kaavakarttaan ja määräyksiin sekä selostukseen on tehty mm. seuraavat muutokset:

- Kilantien itäpuolisen korttelin käyttötarkoitus on muutettu AKR:ksi, joka mahdollistaa sekä kerrostalojen ja pienkerrostalojen että rivitalojen rakentamisen. Kerrostalojen kerroskorkeutta on kasvatettu 5,5:een. Korttelin kaakkoiskulmaan on muodostettu kerrostalojen pysäköintiä palveleva LPA-tontti.
- AKR-kortteliin on tehty ohjeellinen tonttijako, jossa kerrostalotonteille osoitetaan yhteinen tonttirajat ylittävä piha-alue.
- Pysäköintipaikkamääräyksiä on tarkistettu kaupungin keskustoja koskevien uusien pysäköintipaikkamääräyksiä mukaisesti. Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan ohjeistuksen mukaisesti julkiseen liikenteeseen tukeutuvana alueena. Alueen palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa jalan tai pyöräillen. Parkkinormitusta on siksi kaavassa kevennetty kerrostaloasumisen osalta.
- Kilantien katualuetta on levennetty VL-alueen suuntaan Kilantietä koskevan katusuunnitelman mukaisesti.
- VL-alueella oleva jalankululle tarkoitettu alueen osa on muutettu sijainniltaan ohjeelliseksi ulkoilupoluksi.
- Kilantien länsipuolella olevien kortteleiden kerroslukumerkintä on muutettu siten, että se sallii rinteeseen sijoittuvan kellarikerroksen rakentamisen.
- Kaava-alueen rajausta ja kaavamääräyksiä on tarkistettu Puolukkakadun osalta siten, että jalankululle osoitettu alue koskee Puolukkakadulle johtavaa portaikkoa ja loppuosa jalankulualueesta muutetaan katualueeksi.
- Pohjavesialueen määräystä on tarkennettu hulevesien osalta.
- Pelastusajoneuvojen toiminta alueella on tutkittu selostuksen liitteessä.
- Kaavaselostusta on täydennetty alueen lähtökohtien osalta (luonnonympäristö, melu, värinä ja pohjavesialueet)
- Kaavaselostusta on täydennetty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakunta- ja yleiskaavojen osalta
- Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on päivitetty ja täydennetty.



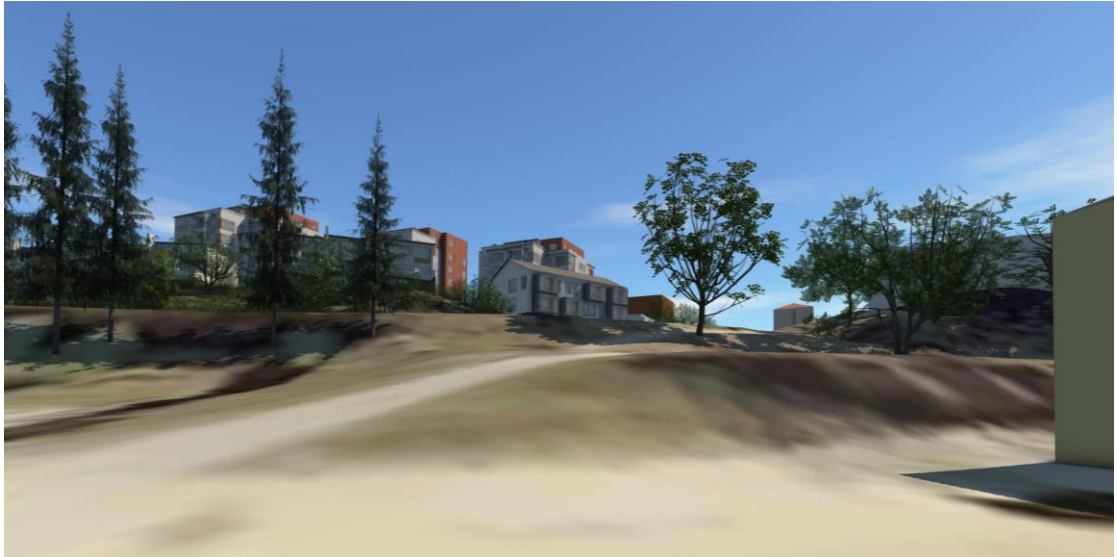
Kuva 16. Kuvaote ehdotusvaiheen massoittelumallista. Näkymä luoteesta. Punainen viiva osoittaa kaava-alueen rajan.



Kuva 17. Kuvaote ehdotusvaiheen massoittelumallista. Näkymä ratasillalta.

Sippola Arja

27.5.2020



Kuva 18. Kuvaote ehdotusvaiheen massoittelumallista. Näkymä rautatieasemalta.



Kuva 19. Kuvaote ehdotusvaiheen massoittelumallista. Näkymä Kilantieltä.

5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta AKR, asuinpientalojen korttelialuetta AP, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä lähivirkistysaluetta VL.

5.3 Mitoitus

Asemakaavan myötä-rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AKR	6 555	6690	1,02
AP	3 086	926	0,30
VL	1 891	-	-
LPA	1 214	300	0,25
katualueet	5 479	-	-
Yhteensä	18 287	7916	0,43

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR)

Rakennusoikeutta AKR-korttelialueelle on osoitettu yhteensä 6690 k-m², josta asuinrakentamiselle on osoitettu 6530 k-m² ja autosuojia varten 160 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi AKR-korttelialueella on sallittua rakentaa enintään 15% rakennusoikeudesta korttelia palvelevia yhteiskäyttö- ja varastotiloja. Lisäksi ilmastointikonehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Suurin sallittu kerrosluku tonteilla 1 ja 2 on kolme käsittäen rinteeseen sijoittuvan kerroksen (1/2r III). Tonteilla 3-5 suurin sallittu kerrosluku on viisi, jonka päälle voi vielä muodostaa ns. vajaan ullakkokerroksen. Läntisimmän kerrostalon kellarikerroksesta puolet voidaan käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelin 401 rakennusalat sijoittuvat lähelle Mustikkakatua ja korttelin itäreunaa siten, että kallion laki jää tontilla rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelin 401 pysäköintialueet on osoitettu lähelle Mustikkakatua. AKR-korttelialueen autopaikkavaatimus kerrostalohuoneistoille on 0,5 ap/asunto ja rivitalohuoneistoille 1,5 ap/asunto. Korttelin 401 kerrostalojen autopaikat sijoitetaan tontille osoitetulle pysäköimispaikalle ja LPA-korttelialueelle. Rivitalojen pysäköinti sijoitetaan rakennusmassan sisään. Kilantien varteen sijoittuvat pysäköintipaikat rajautuvat kadun suuntaan autokatoksilla.

5.4.2 Asuinpientalojen korttelialueet (AP)

Asuinpientalojen korttelialueet sijoittuvat Kilantien länsipuolelle. Asemakaavalla muutetaan asuinkerrostalojen korttelialue asuinpientalojen korttelialueiksi.

Tonttien tehokkuusluvaksi on osoitettu 0,3. Korttelin 447 tontin 10 rakennusoikeus on 653 k-m² ja korttelin 444 tontin 6 rakennusoikeus on 272 k-m².

Korttelissa 444 tontilla 6 oleva pientalo osoitetaan suojelumerkinnällä (sr). Korttelin 444 tontilla 6 rakennus on sallittua rakentaa kiinni Kilantiehen kuten olemassa oleva ja ympäröivät rakennukset.

Autopaikkavaatimus AP korttelialueella on 2 ap/asunto.

Sippola Arja

27.5.2020

5.4.3 Autopaikkojen korttelialue LPA

Autopaikkojen korttelialue palvelee korttelin 401 tonttien 3-5 pysäköintiä. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa autokatoksia (300 k-m²) ja jätetiloja.

5.4.4 Lähivirkistysalue VL

Kilantiehen ja Alingsåsinkatuun laskeutuva osa rinteisestä liikerakennusten korttelialueesta muutetaan lähivirkistysalueeksi.

5.4.5 Katualueet

Kilantien ja Alingsåsinkadun katualueita levennetään etelän suuntaan, millä mahdollistetaan liikennejärjestelyiden parantaminen sekä jalankulku- ja pyörätien leventtäminen.

Puolukkakadun loppuosa muutetaan katualueeksi. Kilantielle laskeutuva porrassuus muutetaan yleiselle jalankululle varatuksi kaduksi.

5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava mahdollistaa asumisolosuhteiltaan viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan asuinkorttelin rakentamisen. Asemakaavan viitesuunnitelmiksi laaditut ideasuunnitelmat antavat lähtökohdat alueen kehittämiseksi. Asemakaava mahdollistaa kahden tai kolmen kerrostalon rakentamisen tontille. Kerrostalojen korkeus on maksimissaan neljä tai viisi kerrosta mutta rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneet ja asukkaita palvelevia yhteistiloja kuten saunoja. Ilmanvaihtokoneet ja muut rakenteet on suunniteltava niin että ne eivät korostu ja sopivat rakennusten arkkitehtuuriin.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä korttelin rakennusten ulkomuodosta, materiaaleista ja väreistä. Uusien rakennusten pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla vaalea, jota voi tehostaa tummemmilla tehosteväreillä ja tiilimuurauksilla. Julkisivujen päämateriaali voi olla puu, tiili tai rappaus mutta näkyviä elementtisaumoja ei missään materiaalissa sallita. Määräykset myös ohjaavat kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen korttelin rakentumiseen ja korkeatasoisten materiaalien käyttöön.



Kuva 20. Esimerkkejä värien ja materiaalien käytöstä korttelissa Myllytie 5, Helsinki ja Siilitie 8, Helsinki.

5.6 Yleiskaavallinen tarkastelu

Hallituksen esityksessä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta todetaan §:stä 42, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 mom. säännöksestä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Alla olevassa taulukossa annetaan selostus, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

Yleiskaavallinen tarkastelu	
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomiointi asemakaavassa:
1.yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Asemanmäen kaava-alue sijaitsee kokonaan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella ja tiivistettävällä alueella. Näin ollen

	<p>aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee ihanteellisesti juuri joukkoliikenteen solmukohtassa Karjaan aseman vieressä. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.</p>
2.olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	<p>Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakentunut ja sitä päivittämällä ja parantamalla saavutetaan viihtyisämpi ja kestävämpi kaupunkirakenne. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.</p>
3.asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	<p>Asemanmäki sijaitsee lähellä julkisia palveluja sekä radan toisella puolella sijaitsevia kaupallisia palveluja.</p>
4.mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	<p>Asemakaava-alue sijaitsee aivan Karjaan aseman vieressä. Myös bussiliikenteen yhteydet ovat lähellä. Näin ollen kaava-alue liittyy jo toiminnassa olevaan joukkoliikenteeseen. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkostoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.</p>
5.mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	<p>Asemakaava mahdollistaa kaupunkikuvan tiivistämisen. Asuinmiljöön laatuun pyritään vaikuttamaan rakentamista ohjaavilla määräyksillä.</p>
6.kunnan elinkeinoelämän toimintanedellytykset	<p>Uusien asukkaiden sijoittuminen kaupunkikeskustaan auttaa keskustapalvelujen säilymistä ja kunnan elinvoiman kehittämistä.</p>
7.ympäristöhaittojen vähentäminen	<p>Kaava-alueella ei ole havaittu uhanalaisia lajeja tai suojeltavia luontotyyppisiä.</p> <p>Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan äärellä, joten alueen rakentaminen on sekä kaavataloudellisesti edullinen että rakentamisaikaistenkin ympäristöhaittojen osalta vaikutuksiltaan vähäinen. Alueen kalliainen luonne säilytetään osana piha-aluekonaisuutta.</p>

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Kaavassa osoitettu uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle korttelialueen osalle. Kaavaratkaisun toteutuessa Kilantien varren pieni asuinrakennus todennäköisesti väistyy uudisrakentamisen tieltä, sillä maanomistajan rakennusoikeutta ei voida toteuttaa ilman nykyisen rakennuksen purkamista. Uudisrakennukset autokotoksineen luovat sijoittelultaan ja mitataakavaltaan viihtyisää katutilaa Kilantien varrelle, mutta samalla muokkaavat puistomaista maisemakuvaa selvästi urbaaniin suuntaan. Kaavaratkaisu toteuttaa ylempiasteisia kaavoja sekä kaupungin tahtotilaa vireästä kaupunkikeskustasta ja asemanseudun kokonaisvaltaisesta kehittämisestä. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.
9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Virkistysalueiden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaavassa parannetaan myös jalankulun yhteyksiä virkistysalueen läpi kulkevalla reitillä.

6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Muut määräykset ovat kaavakartan liitteenä nro 1.

7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

7.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
7.1.1 <i>Yhdyskuntarakenne</i>	Asemakaava-alue on rakennettua Karjaan taajama-aluetta ja kaavan mahdollistama ratkaisu muuttaa yhdyskuntarakennetta pääosin vertikaalisesti. Rakennusmassat tulevat muuttamaan alueen rakennetta yhtenäisemmäksi ja selkeyttää rakennetulle ympäristölle ja viheralueille varattuja alueita. Asuineliöiden määrä lisääntyy korttelissa 401 huomattavasti ja rakentuessaan voi vaikuttaa tuleviin ratkaisuihin läheisissä kortteleissa. Muutokset yhdyskuntarakenteessa jäävät tämän asemakaavan osalta kuitenkin pieniksi.
<i>Taajamakuva</i>	Asemakaava mahdollistaa monipuoliset ja erilaiset ratkaisut korttelialueelle. Rakentuessaan taajamakuva muutokset voivat olla nykytilaan nähden kohtuullisen suuria. Rinteen laella sijaitsevat rakennukset näkyvät kauas. Näkymä rautatieasemalta ja keskustan suunnalta tulee muuttumaan oleellisesti. Karjaan vesitorni tulee näkymään edelleen tärkeimmiltä keskustan näkymäakseleilta (kts. Maisemahistoriallinen selvitys/ FCG 2020). Toisaalta viheralueet muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden rinteeseen. Kilantien varren rakennusajalleen tyypillinen ja kaupunkikuvallisesti arvokas "puupientalo" -alue supistuu hieman, jos ko. mansardikattoinen asuinrakennus väistyy kaavan aikana toteutuessa. Toisaalta Kilantien varren uudisrakentamisen mittakaavalla ja sijoittelulla pyritään säilyttämään Kilantien katukuvaa ja vanhan pientaloalueen tunnelmaa. Toteutustavasta riippumatta asemakaava mahdollistaa taajamakuva selkeyttävän ratkaisun, joka eheyttää lähiympäristöä ja keskeisen alueen luonnetta.
<i>Asuminen</i>	Kaavamuutoksen myötä asumisen edellytykset muuttuvat kaava-alueella suuressi. Asumiseen tarkoitettujen kerrosalaneliömetrien määrä nousee reilusti alueen keskeisen osan muuttuessa hotellille tarkoitettuun alueesta asuinrakennusten alueeksi. Kilantien varsi muuttuu kaavallisesti hieman vähemmän, jossa pääpaino on ollut asumisella.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Korttelialueen käyttötarkoitukset muuttuvat asumispainotteisiksi kaavamuutoksen myötä. Liiketoimintamahdollisuudet vähenevät alueelta oleellisesti liikerakennusten korttelialueen muuttuessa asuinrakennusten korttelialueeksi. Alue sijaitsee kuitenkin Karjaan keskustan tuntumassa ja vaikutus palveluiden ja työpaikkojen kokonaistilanteeseen on hyvin maltillinen.
<i>Liikenne</i>	Vaikutukset liikenteeseen ovat melko pienet. Liittymien määrä korttelialueelle 401 pysyy samana (3 kpl), mutta korttelin lisääntyvät asuinrakentamisoikeuden takia liikennemäärät lisääntyvät. Asuinkorttelissa ajoneuvoliikenne painottuu aamuun ja alkuiltaan. Lisäksi tonttiliittymät siirtyvät kaikki yhtä AP tonttia lukuun ottamatta Mustikkakadun varteen.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä mutta lähellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Karjaan rautatieasema ympäristöinen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu sr-merkinnällä Kilantien 38 asuinrakennus, jolla on kaupunkikuvallista ja osin myös rakennushistoriallista merkitystä.
<i>Tekninen huolto</i>	Kaava-alueella on kunnallistekniset- sekä muut tarvittavat ratkaisut olemassa.
<i>Sosiaalinen ympäristö ja virkistys</i>	Kaavamuutoksen toteutuminen luo yhden uuden asuinkorttelikonaisuuden ja parantaa asumisen edellytyksiä taajama-alueella. Virkistäytyminen ja sosiaalinen

Sippola Arja

27.5.2020

	kanssakäyminen keskittyy kaava-alueen osalta piha-alueisiin ja mahdollisesti rakennuksiin sijoitettaviin yhteiskäyttötiloihin. Muun virkistämisen osalta alue tukeutuu sen ulkopuolisiin Karjaalla tarjolla oleviin mahdollisuuksiin.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Kaavamuutoksen mukaiset ratkaisut eivät aiheuta ympäristöhäiriötä, eikä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole erityisesti huomioitavia ympäristöarvoja. Kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen vaikutukset hulevesien viivytystarpeeseen ja pintavesien puhdistukseen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

7.1.2	<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Kaava-alueen ollessa keskellä taajamaa ja kallion laella, nousevat rakennukset maisemassa esille, mutta jäävät osittain kasvillisuuden taakse. Kaavamuutoksella ei ole huomattavia vaikutuksia luonnonoloihin. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan niin, että merkittävä osa kallion laesta voidaan säästää yhteispiha-alueena.
	<i>Pienilmasto</i>	Nykyistä korkeammat rakennukset voivat luoda suojaisamman sisäpihan kortteli-alueelle 401.
	<i>Pohjavedet</i>	Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, kuten suuri osa Karjaan keskustaa. Suunnittelussa tulee huolehtia pohjaveden suojelusta ja ottaa huomioon sen aiheuttamat rajoitteet. Pohjavesialueella ei ole mahdollista käyttää maalämpöä rakennusten lämmittämiseen. Kaava-alueella sijaitsevat ja uudet rakennukset on suositeltavaa liittää kaukolämpöverkkoon. Pohjaveden suojelusta on annettu asemakaavassa määräykset, joilla turvataan pohjavesien suojelu.
7.1.3	<i>Luonnonsuojelu</i>	Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonsuojeluun.
<h4>Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen</h4>		
	<i>Liikenneturvallisuus</i>	Asuinrakentamisen myötä kaava-alueelle kohdistuva liikenne tulee lisääntymään etenkin Mustikkakadun varrella.
	<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden hyvään ja laadukkaaseen asumiseen keskustapalveluiden ja rautatieaseman läheisyydessä. Kaavamuutos parantaa asumisen mahdollisuuksia Karjaan taajama-alueella.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

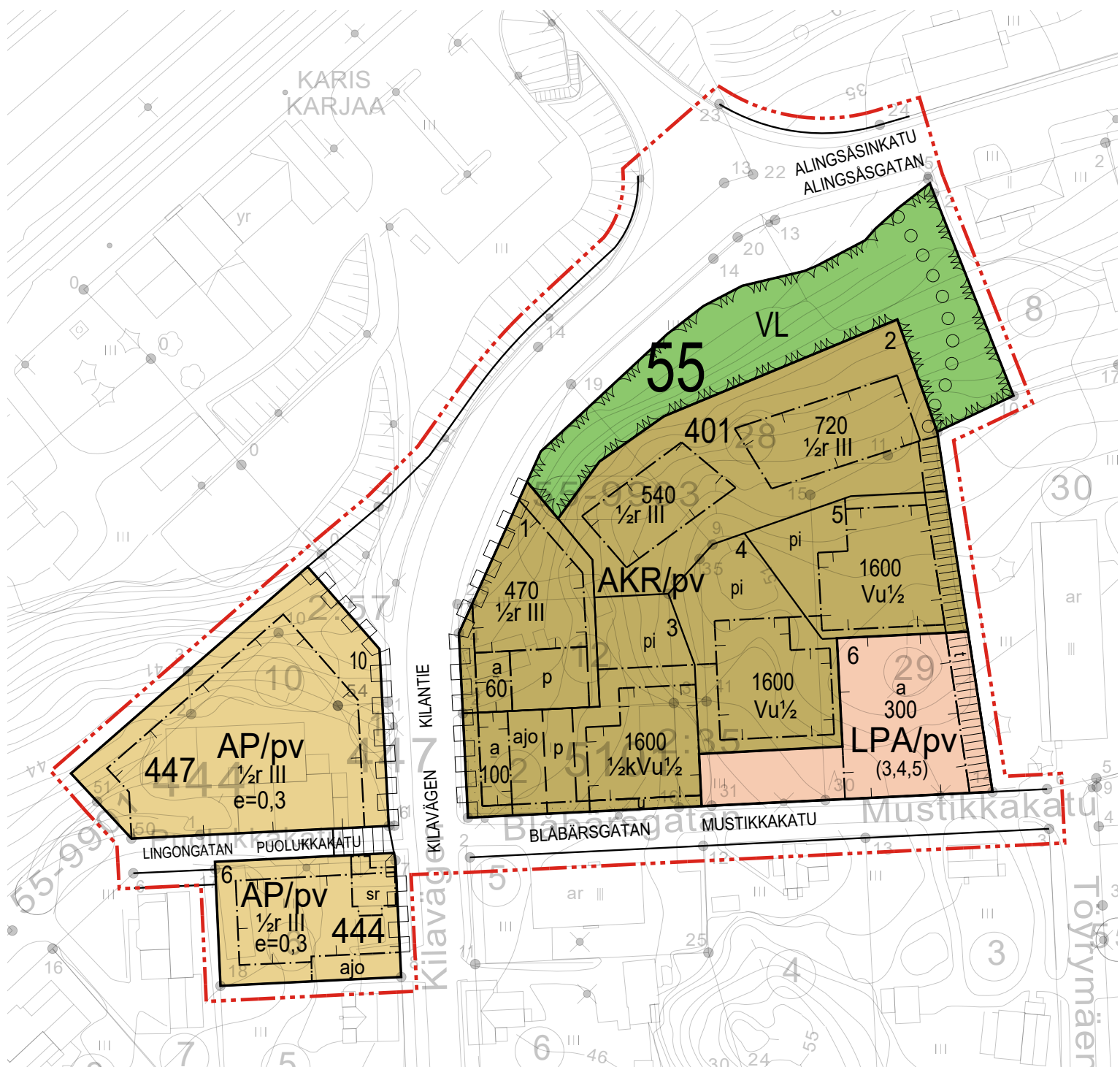
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Raaseporin kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

27.5.2020

Laatinut:

Risto Ala-aho, arkkitehti
Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-415



Raseborgs Stad

STATIONSBACKEN

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör: stadsdel 55, kvarter 401, 444, 447, 5101 och därtill anslutande gatu- och närrekreationsområden. Med detaljplaneändringen bildas: I stadsdel 55. kvarter 401, 444 och 447.

Raaseporin kaupunki

ASEMANMÄKI

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: 55. kaupunginosan kortteileita 401, 444, 447, 5101 ja siihen liittyvää katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu: 55. kaupunginosassa kortteilit 401, 444 ja 447.



Skala: 1:1000
Mittakaava: 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

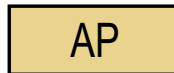
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus och radhus.



Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

På området får byggas carportar och sopskjul.

Aluelle saa rakentaa autokatoksia ja jätekatoksia.

Siffrorna inom parentes anger de tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(3,4,5)

Suluissa olevat numerot osoittavat ne tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

/pv

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Avlopp ska förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannon tarvittaessa sulurakentein.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet, cisterner för uppvärmningsolja och jordvärmebrunnar är förbjudna i hela området.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi, lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Rent dagvatten ska infiltreras på området. Dagvatten som kan förorsaka risk för grundvattnets kvalitet ska ledas utanför grundvattenområdet. Tomtvägens och gatornas övriga dagvatten ska regnvatten via ett fördröjnings- och reningsssystem ledas till en

Puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueella. Puhtaat sadevedet (esim. kattovedet) johdetaan tontikohtaisesti imeyttäväksi esim. viherpainanteeseen tai imeytyskaivoon. Muut tonttien ja katujen hulevedet on johdettava viivytyks- ja puhdistus-

avloppsbrunn för regnvatten. Fördrojningsssystemet ska byggas som ett vattentätt och lämpligt reningssystem, som exempelvis en täckdikad filtreringssänka. De dagvatten som kan utgöra en fara för grundvattnet ska ledas bort från grundvattenområdet.

För varje 100 m² ogenomsläpplig areal ska 1 m³ dagvatten fördrojas.

Gårds- och parkeringsområdenas ytvatten ska renas med exempelvis en filtreringssänka eller med ett underjordiskt reningssystem (t.ex. oljeavskiljning).

Järjestelmän kautta sadevesiviemäriin. Viivytysjärjestelmä on rakennettava vesitiiviinä ja sopivana puhdistusjärjestelmänä kuten esim. salaojitettuna suodatuspainanteena. Hulevedet, jotka voivat aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle, tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohti tulee viivyttää 1 m³ hulevettä.

Piha ja pysäköintialueiden pintavesi tulee puhdistaa esimerkiksi suodatuspainanteilla tai maanalaisella puhdistusjärjestelmällä (esim. öljynerotus).

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



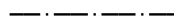
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdels nummer.

55

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

444

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

MUSTIKKAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

470

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

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

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.

1/2r III

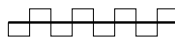
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0,3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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



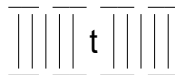
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

För allmän gångtrafik reserverad gata.



Yleiselle jalankululle varattu katu.

För allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område där körning till tomten är tillåten.



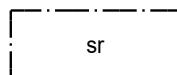
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Till läget riktgivande friluftstig.



Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilupolku.

Byggnad som skall skyddas.

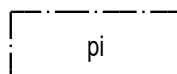


Suojeltava rakennus.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsbildens värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakets arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, som gäller ändringar bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Rakennushistoriallisesti, kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

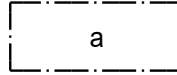
Gårdsområde för gemensam användning som betjänar boendet och där gränserna mellan tomterna ej får gårdas in.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Byggnadsyta för biltak.

Takform är platt tak eller svagt sluttande pulpettak.
Fasadernas färgläggning skall vara ljus.



Autokatoksen rakennusala.

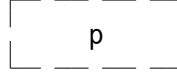
Kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Julkisivuvarityksen tulee olla vaalea.

Den understreckade beteckningen anger den bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

a

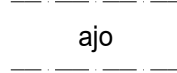
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.

Till sitt läge riktgivande parkeringsplats.



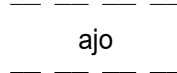
Sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Körförbindelse.



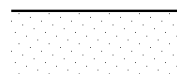
Ajoyhteys.

Till sitt läge riktgivande körförbindelse.



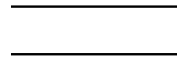
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Del av område som skall planteras.



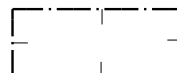
Istutettava alueen osa.

Gata.



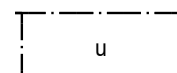
Katu.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Utsprång. På utsprångets yta får man bygga en byggnadsdel.



Uloke. Ulokkeen alalla saa rakentaa rakennusosan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Användning och inhägnad av tomt:

- Obebyggda delar av kvarter, som inte används till lek- eller vistelseområde, trafik- eller serviceområde eller dylikt, ska planteras.
- På de tomter vilkas gårdsområdena angränsar till varandra ska gårdsområdena planeras med planteringar, möbler, ytmaterial och för verksamheternas del till en helhet och lek- och vistelseutrymmena ska byggas gemensamma för tomterna.

Bilplatser ska reserveras enligt följande:

- Kvartersområden för flervåningshus och radhus AKR: minst 0,5 bp/bostad i flervåningshus och 1 bp/bostad i radhus
- Kvartersområden för småhus AP: minst 2 bp/bostad

AKR-kvartersområden:

- Som tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15% av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymmen utanför bostaden som betjäna boende, såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- eller dylika utrymmen.
- Byggnadernas takform ska vara plantak eller svagt sluttande pulpettak.
- Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnadssätt.
- Huvudsakliga färg på byggnadernas fasader bör vara ljus. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Som fasadernas effektdelar bör användas röd tegel. Som tillägg till detta kan även användas mörka effektfärger och mörkt trä.
- Fasaderna på byggnadens våning i markplan får inte ge ett kompakt intryck mot gård eller gata.
- Bilplatserna för radhus ska placeras i anslutning till byggnaden.
- Alla byggnader med flera än tre våningar ska förses med reservutgångar eller lösningar som ersätter kravet på reservutgång.

Kvarter 401 tomt 1:

- Huvudsakliga färgen på byggnadernas fasader ska vara ljus.
- Synliga elementfogar är inte tillåtna. Fasaderna kan ha trä-, tegel- eller putsyta.
- Bostadsbyggnaderna bör förses med åstak.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontin käyttö ja aitaus:

- Rakentamatta jäävä korttelin osa, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, liikenne- ja huoltoalueeksi tms, on istutettava.
- Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, piha-alueet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR: vähintään 0,5 ap/kerrostaloasunto ja 1 ap/rivitaloasunto
- Asuinpientalojen korttelialue AP: vähintään 2 ap/ asunto

AKR-korttelialueella:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.
- Rakennusten kattomuodon on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.
- Rakennusten julkisivukäsittely on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.
- Rakennusten julkisivujen pääväriin tulee olla vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Julkisivujen tehosteosissa tulee käyttää punatiiltä. Lisäksi voidaan käyttää tummia tehostevärejä ja tummaa puuta.
- Rakennuksen maantasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.
- Rivitalojen autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen.
- Kaikkiin yli kolmekerroksisiin rakennuksiin tulee järjestää varatiet tai varatievaatimuksen korvaavat ratkaisut.

Kortteli 401 tontti 1:

- Rakennusten julkisivujen pääväriin tulee olla vaalea.
- Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivut voivat olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Tekniska utrymmen:

- I LPA-kvartersområdet får byggas återvinningsutrymmen för AKR-kvartersområdet.
- Tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av byggnadens arkitektur.

Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Tekniset tilat:

- LPA-korttelialueelle saa rakentaa tiloja AKR-korttelialueen jätehuoltoja varten.
- Tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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

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

På tjänstens vägnar:

Viran puolesta:

stadsskeretare

kaupunginsihteeri

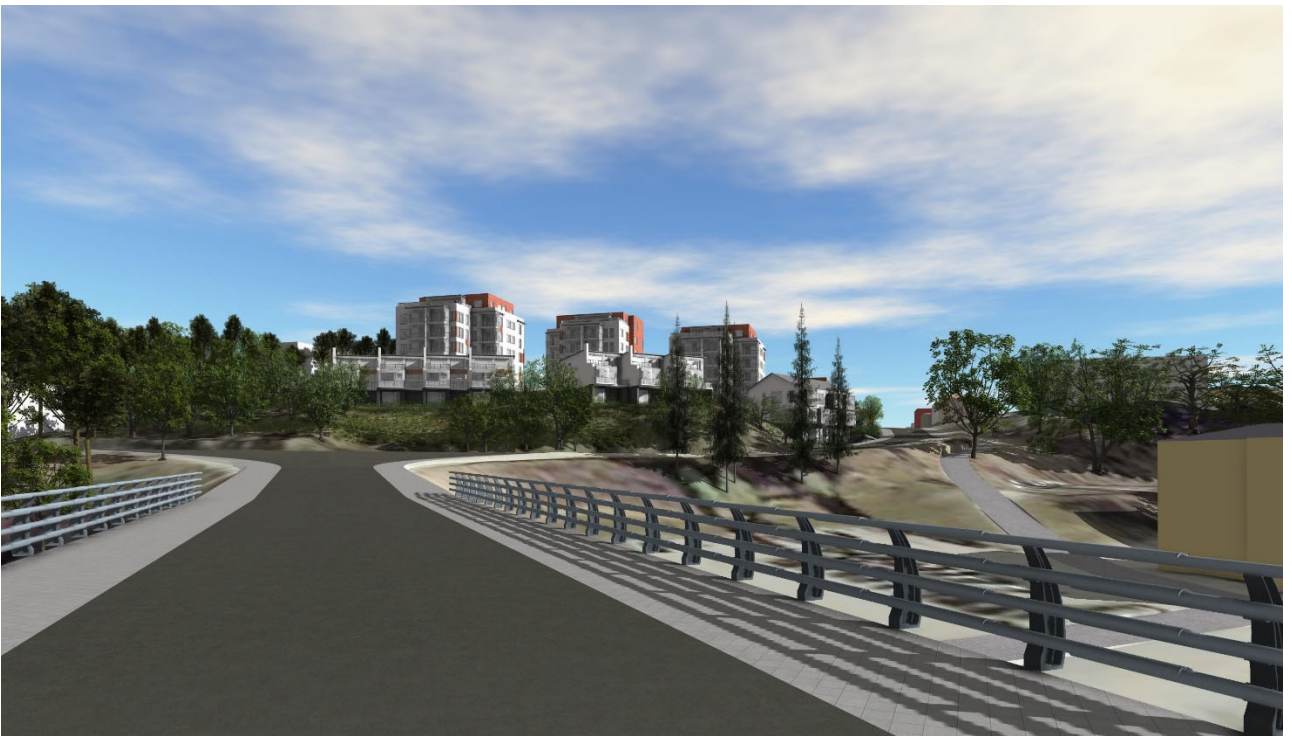
THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	18-20	27.5.2020
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	19-18	6.8.–9.9.2018
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	19-18	23.5.2018 § 74
 RASEBORG RAASEPORI		
STATIONSBACKEN FÖRSLAG ASEMANMÄKI EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy		27.5.2020
stadspaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti		SIMON STORE
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero
JL		Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt		Ritningsnummer/Piirustusnumero
FCG/RA	660/2017	7676
		18-20

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Planområdet sett uppifrån.
Kaava-alue ylhäältä.



Vy från järnvägsbron.
Näkymä ratasillalta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från Kilavägen mot söder.
Näkymä Kilantieltä etelään.



Vy från söder.
Näkymä etelästä.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från öster.
Näkymä idästä.



Vy från väster.
Näkymä lännestä.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från nordväst.
Näkymä luoteesta.



Vy från norr.
Näkymä pohjoisesta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från stationen.
Näkymä aseman suunnalta.



Vy från Kilavägen mot nordost.
Näkymä Kilantieltä koilliseen.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från Blåbärsgatan.
Näkymä Mustikkakadulta.



Vy från Lingongatan.
Näkymä Puolukkakadulta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia

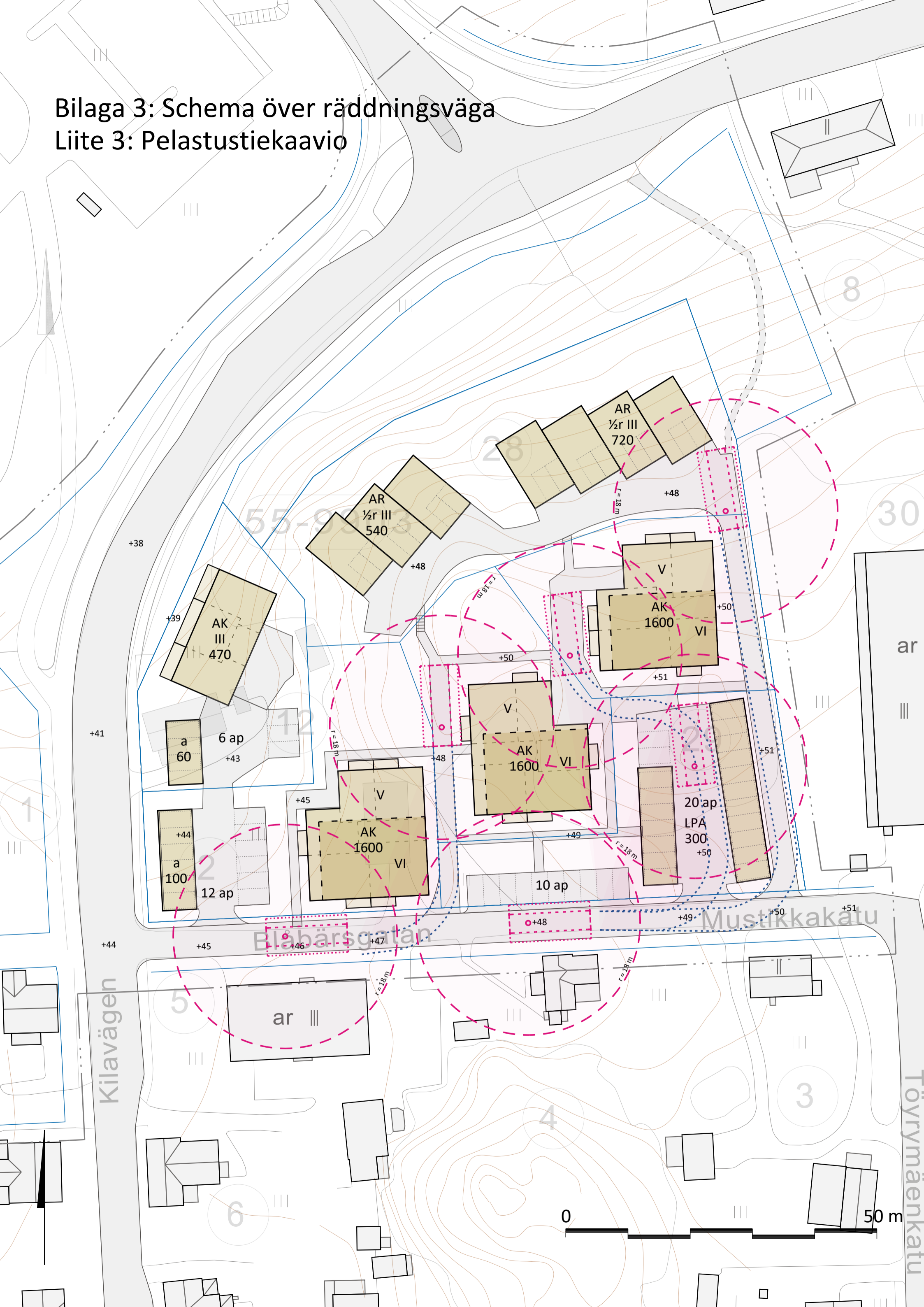


Vy från Nils Grabbegatan mot planområdet.
Näkymä Nils Grabbenkadulta kohti suunnittelualuetta.



Vy från Köpmansgatan mot planområdet.
Näkymä Kauppiaankadulta kohti suunnittelualuetta.

Bilaga 3: Schema över räddningsvägar Liite 3: Pelastustiekaavio



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	13.05.2020
Planens namn	Stationsbacken, detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	29.04.2020
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	06.07.2018
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,8287	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,8287

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,8287	100,0	7916	0,43	0,0000	900
A sammanlagt	0,9641	52,7	7616	0,79	0,3337	4087
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,4981	-3487
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1889	10,3			0,0012	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6757	36,9	300	0,04	0,1632	300
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,8287	100,0	7916	0,43	0,0000	900
A sammanlagt	0,9641	52,7	7616	0,79	0,3337	4087
AK					-0,6303	-3529
AP	0,3086	32,0	926	0,30	0,3085	926
AKR	0,6555	68,0	6690	1,02	0,6555	6690
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,4981	-3487
KL					-0,4981	-3487
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1889	10,3			0,0012	
VP					-0,1877	
VL	0,1889	100,0			0,1889	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6757	36,9	300	0,04	0,1632	300
Gator	0,5479	81,1			0,0354	
Lättrafikgat.	0,0064	0,9			0,0064	
LPA	0,1214	18,0	300	0,25	0,1214	300
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	13.05.2020
Kaavan nimi	Asemanmäki, asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	29.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.07.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8287	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8287

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

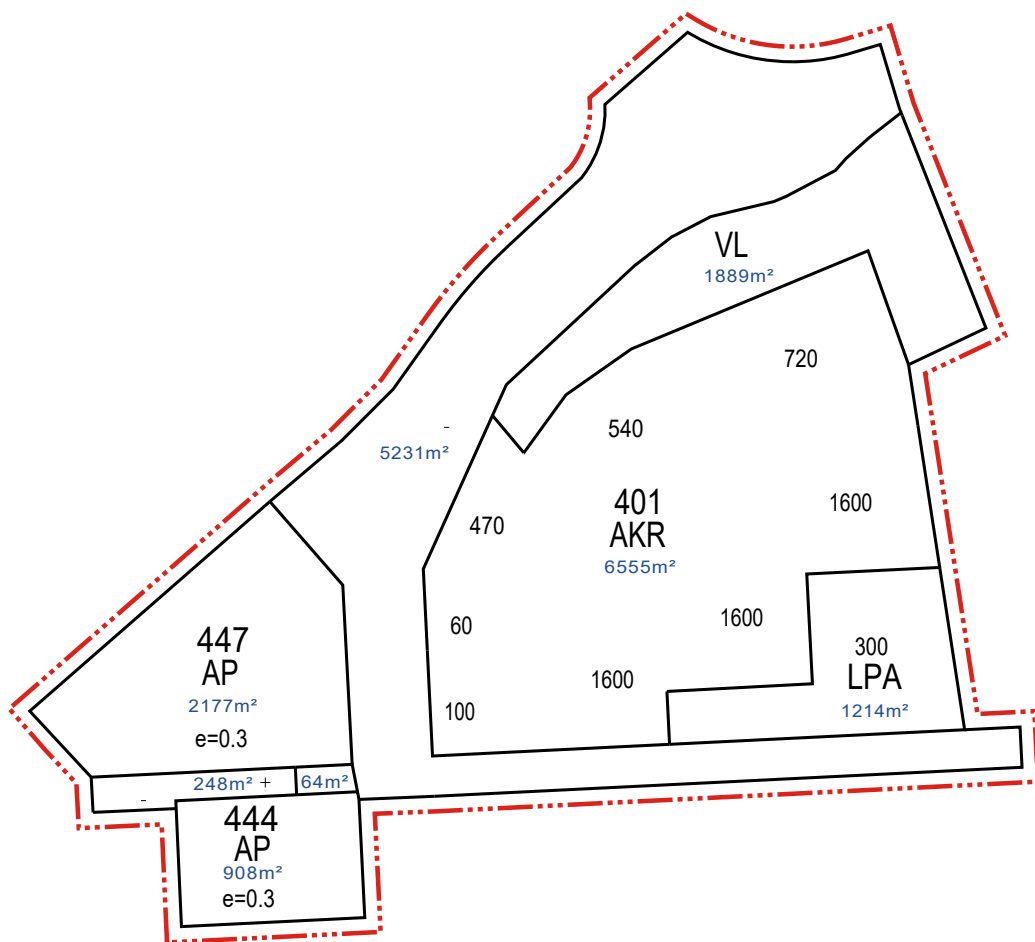
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8287	100,0	7916	0,43	0,0000	900
A yhteensä	0,9641	52,7	7616	0,79	0,3337	4087
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4981	-3487
T yhteensä						
V yhteensä	0,1889	10,3			0,0012	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6757	36,9	300	0,04	0,1632	300
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	1,8287	100,0	7916	0,43	0,0000	900
A yhteensä	0,9641	52,7	7616	0,79	0,3337	4087
AK					-0,6303	-3529
AP	0,3086	32,0	926	0,30	0,3085	926
AKR	0,6555	68,0	6690	1,02	0,6555	6690
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4981	-3487
KL					-0,4981	-3487
T yhteensä						
V yhteensä	0,1889	10,3			0,0012	
VP					-0,1877	
VL	0,1889	100,0			0,1889	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6757	36,9	300	0,04	0,1632	300
Kadut	0,5479	81,1			0,0354	
Kev.liik.kadut	0,0064	0,9			0,0064	
LPA	0,1214	18,0	300	0,25	0,1214	300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

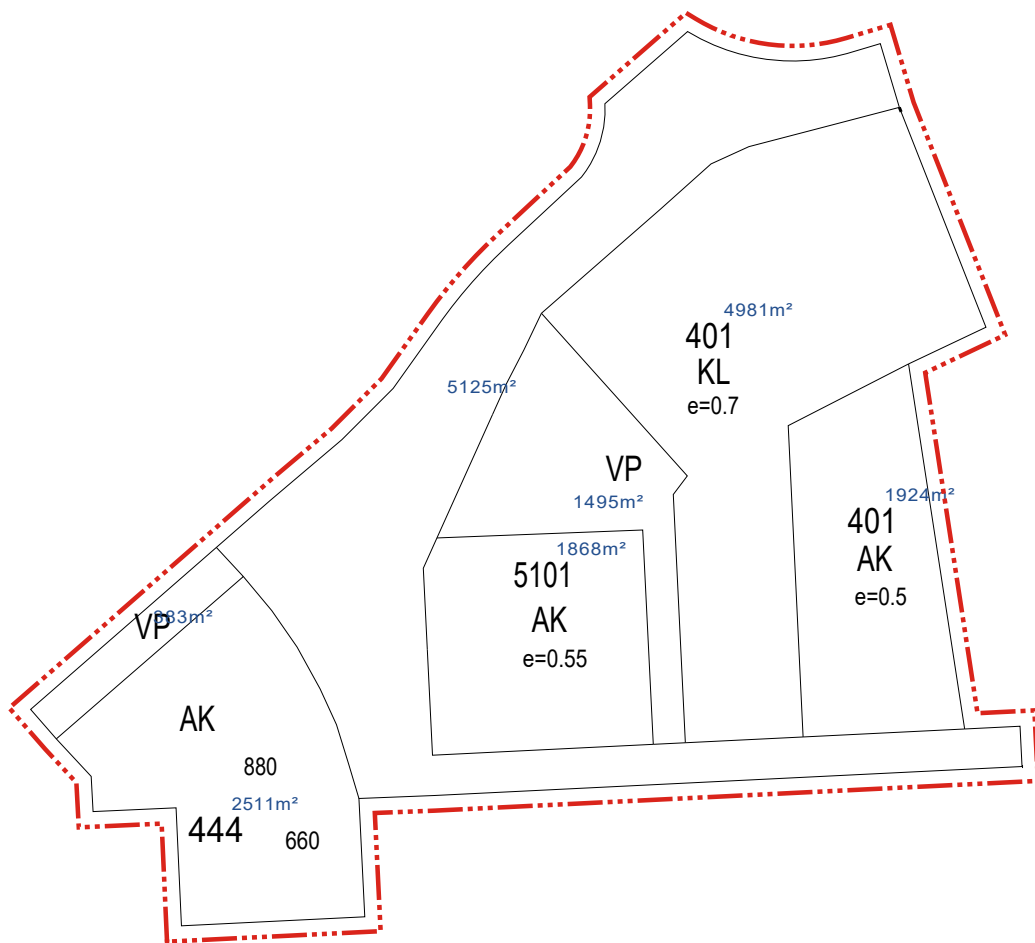


Yksittäiset alueet : ASEMANMÄKI
KAAVAEHDOTUS 27.5.2020

Alueita 8. Numero	Aluevaraus	P-ala[m ²]	K-ala[m ²]	e
401	AKR	6554,7	6690,0	1,021
447	AP	2177,5	653,2	0,300
444	AP	908,2	272,5	0,300
	Katu.	5231,4		
	pp	64,0		
	VL	1891,4		
	LPA	1213,5	300,0	0,247
	Katu.	247,8		

Yhteisalat :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AKR	0,6555	6690	1,02
AP	0,3086	926	0,30
Katu.	0,5479		
LPA	0,1214	300	0,25
pp	0,0064		
VL	0,1889		
Kaikki	1,8287	7916	0,43



Yksittäiset alueet :

Korttelialueita 7. Numero	Aluevaraus	määräys	P-ala[m ²]	K-ala[m ²]	e
401	KL	e=0.7	4981,4	3487,0	0,700
401	AK	e=0.5	1924,3	962,1	0,500
5101	AK	e=0.55	1867,6	1027,2	0,550
444	AK		2511,3	1540,0	0,613
	VP		1494,8		
	Katu.		5125,1		
	VP		382,5		

Yhteisalat :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AK	0,6303	3529	0,56
KL	0,4981	3487	0,70
Katu.	0,5125		
VP	0,1877		
Kaikki	1,8287	7016	0,38