RASEBORGS STAD

SJÖFORMANSGATAN 2

Detaljplaneändring

Planen berör:
Stadsdel 2, kvarter 11,
tomt 66 samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI

VENEMIEHENKATU 2

Asemakaavan muutos

Kaava koskee:
2 kaupunginosan korttelin 11
tonttia 66 sekä katualueita.

0 50 100 150

SKALA 1:1000 MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras. Minst 270 v-m² och högst 670 v-m² av våningsytan skall användas för bostadslägenheter. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet. — AL-1/s — Asuin,- liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Linje 3 m utanför planområdets gräns. — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsdelsgräns. — Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Stadsdelsnummer. — 2 — Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer. — 11 — Korttelin numero.

Namn på gata. — VÄSTVALLEN — Kadun nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. — 200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. — III — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Högsta höjd för byggnadens vattentak. — +8.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Byggnadsyta. — Rakennusala.

Byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras. Nuvarande byggnad får inte rivas förrän bygglov erhållits för den nybyggnad som kommer i dess ställe. Vid anpassandet av nybygget till omgivningen skall särskild uppmärksamhet fästas vid de krav som stadsbilden ställer. — at-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen. Nykyistä rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

Linje som anger takåsens riktning. — Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. — Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan. — ik — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

Gata. — Katu.

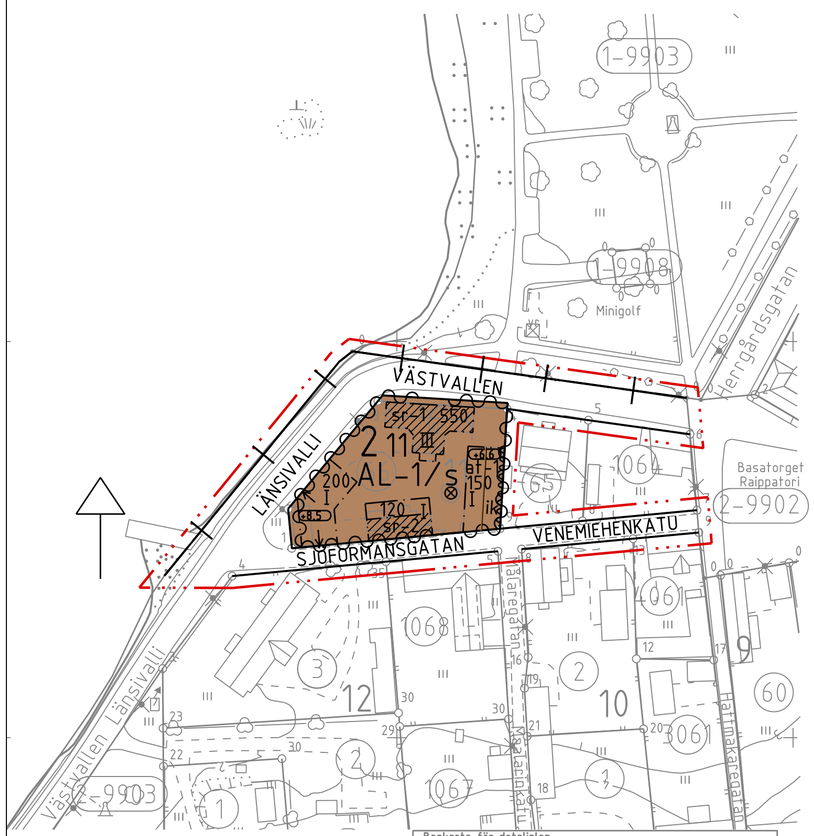
Översvämningsmur. Tomten skall omgärdas med en kompakt översvämningsmur, hållbar för flodrisk på höjdnivå minst N2000 +2,15 m. Nybyggnader som byggs att tangera rån skall byggas som en del av översvämnings-muren. Infarter till tomt skall planeras så, att det går vid behov att skydda med översvämningskonstruktioner. Översvämningsmuren skall bekläs med trä så, att den anpassas till stadsbilden. Översvämningsmuren skall förverkligas i samband med att det första bygglovet eller åtgärdstillståndet beviljas för tomten. Bestämmelsen gäller inte byggnad med beteckningen sr-2. Ifall byggnad med sr-2 beteckning förstörs eller försvinner, bör nybyggnad byggas som en del av översvämningsmur. — Tulvamuuri. Kortteli on aidattava meritulvan kestävällä korkeustasoltaan vähintään N2000 +2,15 m umpinaisella tulvamuurilla. Rajaan kiinni rakennettavat uudisrakennukset tulee rakentaa osaksi tulvamuuria. Korttelin sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että ne saadaan tarpeen mukaan suojattua tulvarakentein. Tulvamuuri tulee verhoilla puulla siten, että se soveltuu kaupunkikuvaan. Tulvamuuri on toteutettava ensimmäisen korttelille myönnettävän rakennusluvan tai toimenpideluvan yhteydessä. Määräys ei koske sr-2 -merkittyä rakennusta. Mikäli sr-2 -merkitty rakennus tuhoutuu tai häivää, on uudisrakennus rakennettava osaksi tulvamuuria.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaden skall vara sådana, att fönster- och dörröppningar, samt deras form och indelning, takmaterial och fasadbeklädnad, olika utskjutande delar, skorstenar och stuprännor, samt övriga för byggnaden karakteristiska detaljer bevaras eller deras betydelse för helheten beaktas. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvara dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt. Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts att mindre fönsteröppningar öppnas på västra fasaden i första och andra våningen samt byggande av två små, icke täckta och icke glasade balkonger på södra fasaden i tredje våningen. I planeringen av den västra fasadens fönsterindelning ska gavelns murliknande karaktär beaktas. — sr-1 — Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ovi- ja ikkuna-aukot, sekä näiden muodot ja jaot, katemateriaali ja julkisivuverhoilu, erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut, sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat säilytetään taikka niiden merkitys kokonaisuudelle otetaan huomioon. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta. Edellä mainitusta poiketen länsijulkisivulla sallitaan pienehköjen ikkuna-aukkojen avaaminen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä eteläjulkisivulla kahden pienen, kattamattoman ja lasittamattoman parvekkeen rakentaminen kolmanteen kerrokseen. Länsijulkisivun muurinomainen luonne tulee ottaa huomioon ikkunajaotuksen suunnittelussa.

Byggnad som skall skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av stadsdelens historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt. — sr-2 — Suojeltava rakennus. Rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta.

Träd som skall skyddas. — Suojeltava puu.

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



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta			(5/2019)		
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj.	N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.					
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA		4.6.2019		

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Området tillhör byggda kulturmiljöer av riksintresse i sin helhet: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY-2009)

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkta byggnaden, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt noga.

Ny-, till-, och ombyggnad skall infogas i och anpassas till stadsbilden och stadsdelens bebyggelsemönster. Nybyggnader skall byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar.

Nybyggnadens huvudsakliga fasadmaterial bör vara trä. Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör takformen vara åstak och täckmaterial bör vara mörk maskinfogad plåt.
På byggnadens takhalva mot gatan får inte placeras taklyktor. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden och som stöder byggnadens egen karaktär. Detta gäller även ändring av fasader, deras färgsättning eller panelarkitektur.

Terasser och tak bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintlig byggnad och placeras så att de inte framträder i gatubilden. Konstruktioner enligt byggnadsordningen tillåts inte utöver byggrätten anvisad i planen.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader bör vara minst +3 m (inkluderar vågreservation 0,40 m., N2000).

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:
- 1 bilplats/150 m2 bostadsvåningsyta, dock behöver man inte anvisa mer än en bilplats per bostad.
- 1 bilplats /150 m2 våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen.

På detaljplaneområdet bör man sträva till att använda sådan gatubeläggning, som är lämplig med tanke på områdets historiska karaktär. I samband med gatuarbeten bör man sträva till att gatan justeras till en sådan nivå som förhindrar att byggnadsgrunder och andra konstruktioner förstörs.

För uppförande av transformatorer och andra kommunaltekniska anordningar krävs åtgärdstillstånd.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY-2009).

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Uudis-, lisä- ja uudelleenrakentaminen tulee sovittaa ja sopeuttaa kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennustyyliin. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, värityksen, julkisivujen jäsentelyn, ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai siipiä tulee kattomuodon olla harjakatto ja katemateriaalin olla tumma konesaumattu pelti. Rakennusten kadunpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Tämä koskee myös julkisivumuutoksia, niiden värejä ja paneeliarkkitehtuuria.

Terassit ja katokset tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa. Rakennusjärjestyksen mukaisia rakennelmia ei sallita kaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

Uudisrakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +3 m (sisältää aaltoiluvaran 0,40 m., N2000).

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:
- 1 autopaikka/150 m2 asuinkerrosalaa, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohden.
- 1 autopaikka/150 m2 kerrosalaa toimisto- ja liiketiloja kohden.

Asemakaava-alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia katupäällysteitä. Katutöiden yhteydessä on pyrittävä säätelemään kadun pinta sellaiseen korkeusasemaan, etteivät rakennusten perustukset eivätkä muut rakenteet turmellu.

Muuntajien sekä muiden kunnallisteknisten laitosten ja laitteiden rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 18.11.2019, § 137 i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 18.11.2019, §:n 137 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT	31-19	18.11.2019 § 137
STDS / KH	31-19	4.11.2019 § 392
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	31-19	30.10.2019 § 123
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	22-19	1.8-30.8.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	22-19	19.6.2019 § 84

RASEBORG
RAASEPORI

SJÖFORMANSGATAN 2
FÖRSLAG
VENEMIEHENKATU 2
EHDOTUS

Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti	SIMON STORE	Daterad/Päiväys 18.10.2019
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		318/2014	7715	31-19