PARGAS STAD

STORÄNG (26) OCH LÖVNÄS (22) STADSDELAR

Detaljplan och -ändring

Stadsdel: Storäng (26) Lövnäs (22)

Övriga områden: Ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar samt Kuuselavägens gatuområde

Genom detaljplan och -ändring bildas:

Stadsdel: Storäng (26)

Kvarter: 13, 14, 15, 16, 17

Tomt: 1-3, 1-11, 1-2, 1-10, 1-8

Övriga områden: Gatuområdena Humlevägen, Fjärilvägen, Onnelastigen och Lövnäsgränden samt delar av gatuområdena Kuuselavägen och Midsommarvägen.
Park- och närrekreationsområden, fem områden för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning samt delområdena Kuuselastigen, Fjärilstigen och Humlestigen ämnade för gång- och cykeltrafik. Flyttning av stadsdelsgräns.

PARAISTEN KAUPUNKI

ISONIITYN (26) JA LEHTINIEMEN (22) KAUPUNGINOSAT

Asemakaava ja -kaavamuutos

Kaupunginosa: Isoniitty (26) Lehtiniemi (22)

Muut alueet: Urheilu- ja virkistysrakennusten alue sekä Kuuselatien katualue

Asemakaavan ja -kaavamuutoksen kautta muodostuu:

Kaupunginosa: Isoniitty (26)

Korttelit: 13, 14, 15, 16, 17

Tontti: 1-3, 1-11, 1-2, 1-10, 1-8

Muut alueet: Katualueet Kimalaistie, Perhostie, Onnelanpolku ja Lehtiniemenkuja sekä osia Kuuselantien ja Keskikesäntien katualueista.
Puisto- ja lähivirkistysalueilta, viisi yhdyskuntateknisen huollon aluetta sekä kävely- ja pyöräilyliikennettä varten tarkoitetut osa-alueet Kuuselanpolku, Perhospolku ja Kimalaispolku. Kaupunginosarajan siirto.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AP-8 — Kvartersområde för småhus
På området får uppföras fristående småhus, kopplade småhus och radhusbyggnader, där varje byggnadskropp får innehålla högst fyra bostäder. Högst 75 % av tomtens byggrätt får användas för bostadsändamål. På tomten ska anläggas minst 1 bilplats/ 70 m² vy använd huvudbyggrätt. Alla obligatoriska bilplatser ska förses med skyddstak eller garage.

Erillispientalojen korttelialue
Alueelle saadaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja sekä rivitalorakennuksia, joissa on enintään neljä asuntoa per rakennus. Asuntotarkotukseen saa käyttää korkeintaan 75 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka/ 70 k-m² käytettyä päärakennusoikeutta. Kaikki vaadittavat autopaikat on varustettava katoksella tai autosuojalla.

AR-6 — Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
Av huvudbyggnadsrätten får högst 75 % användas i första våningen. På tomten kan utöver den tillåtna byggrätten anläggas en för husbolaget gemensam bastu med samlingsutrymme (något 50 m² vy), på det villkor att bostäderna inte förses med lägenhetsvisa bastun.
På tomten ska anläggas 1 bilplats/ 80 m² vy använd huvudbyggrätt men minst 1 bilplats/bost.
Alla obligatoriska bilplatser skall förses med skyddstak eller garage.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Päärakennusoikeudesta korkeintaan 75 % saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa. Tontille voidaan osoittetua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa taloyhtiölle yhteinen sauna kokoontumistiloineen (enintään 50 k-m²), mikäli asuntoihin ei rakenneta asuntokohtaisia saunoja.
Tontille on rakennettava 1 autopaikka/ 80 k-m² käytettyä päärakennusoikeutta mutta kuitenkin vähintään 1 apias. Kaikki vaadittavat autopaikat on varustettava katoksella tai autosuojalla.

AO — Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.

AO-40 — Kvartersområde för fristående småhus.
Av huvudbyggnadsrätten får högst 80 % användas i första våningen.
Erillispientalojen korttelialue.
Korkeintaan 80 % päärakennusoikeudesta saa käyttää ensimmäisessä kerroksessa.

AO/s-22 — Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras.
Nybyggnader, tillbyggnader och konstruktioner ska till omfång, form, fasadmaterial, färgsättning, form för tak och taktäckor, taklutning samt öppningar anpassas till gårdstunets befintliga byggnader och man bör sträva till att bevara miljöns traditionella karaktär.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Uudet rakennukset, laajennukset ja rakennelmat on kooltaan, muodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, katto- ja räystäsmuodoltaan, kattokaltevuudeltaan ja aukotukseltaan sopeutettava pihapiirin olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäristön perinteinen luonne on pyrittävä säilyttämään.

VP — Park.
Puisto.

VL — Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

ET — Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

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

Stadsdels- eller kommundelsgräns.
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

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

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

(26) STOR — Stadsdels- eller kommundelsnummer.
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Namn på stads- eller kommundel.
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

13 — Kvartersnummer.
Korttelin numero.

11 — Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

HUMLESTIGEN — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

220 — Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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.

Iu3/4 — Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0,16 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

e-1=0,055 — Exploateringstal för garage och skyddstak för bilar, dvs förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
Tehokkuusluku autotallia ja autosuojaa varten, eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Byggnadsyta.
Rakennusala.

t — Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Häck som bör planteras.
Istutettava pensasaita.

hule-1 — Riktgivande del av område reserverat för det områdesvisa dagvattensystemet, där dagvatten leds, hanteras och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.
Ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jossa hulevesiä johdetaan, käsitellään ja viivytetään allas- ja ojarakentein.

hule-2 — Riktgivande del av område genom vilket man leder dagvatten i rör under jorden eller med hjälp av sänkor/dikeskonstruktioner. Området kan också fungera som översvämningskanal.
Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan hulevesiä maanalaisessa putkessa tai oja-/painannerakentein. Alue voi myös toimia tulvareittinä.

Del av område som skall planteras.
Istutettava alueen osa.

ajo — Körförbindelse.
Ajoyhteys.

pp — För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

p — Parkeringsplats, riktgivande.
Pysäköimispaikka, ohjeellinen.

po-p — Riktgivande område för cykelparkering.
Ohjeellinen alue polkupyörien pysäköintiä varten.

o — För ledning reserverad del av område.
Johtoa varten varattu alueen osa.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-29 — Byggnad som ska skyddas.
Ur stadsbildens synpunkt viktig byggnad. Ändrings-, utvidgnings- och renoveringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens stadsbildsmässigt betydelsefulla karaktär och stil bevaras.

Suojeltava rakennus.
Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksessa suoritettavien muutos-, laajennus- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne ja tyyli säilyy.

Plankod / Kaavakoodi	
44512022001	
Ritad / Piirretty	
27.11.2023	
Ändrad / Muutettu	
Skala / Mittakaava	Ritare/ Piirtäjä
1:1000	CK

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggande
I AO-kvarteren får byggas en bostad per tomt.
I AP-kvarteren får byggas en bostad per varje hel 1000 m² tomtyta.
I AR-kvarteren får byggas en bostad per varje hel 400 m² tomtyta.

Områdets byggnader ska i huvudsak vara byggda i trä och i fasaderna ska i huvudsak användas trä. I fasaderna färgsättning ska användas ljusa färger. Som taktäckningsmaterial ska användas taktegel, maskinfalsad plåt eller klickfals med klassiskt bandtäckningsutseende som till färget och utseende liknar tegelröd eller mörkgrå. Huvudbyggnaderna ska förses med sadeltak vars lutning är mellan 25°- 40°. Huvudbyggnadens åsriktning ska vara sådan att ett av takfallen riktas mot ett väderstreck mellan väst och sydost.
För ekonomibyggnader och bilstall tillåts även pulpettak och gröntakslösningar. Högsta tillåtna höjd på ekonomibyggnaders och skyddstaks fasader är 5,5 m. Garagedörrar eller öppningar till bilstall får inte placeras i fasader som vetter mot gatan ifall det är frågan om fasader som ligger närmare än 10 meter från gatuområdet. På tomter för fristående småhus får inom ramen för tomtens byggnadsrätt byggas högst en under 7 m² stor ekonomibyggnad utanför den egentliga ekonomibyggnadstyan. Alla eventuella skyddstak ska placeras inom tomtens byggnadstyor.

I områdets byggnader ska finnas beredskap att utnyttja förnybara energikällor och på området ska gynnas användning av förnybar energi eller utnyttjande av överskottsenergi för att värma och kyla husen.
Byggnaderna ska planeras och byggas energieffektiva. Overhettning av bostäderna bör också förhindras med hjälp av persienner eller andra skuggande lösningar.

Byggplatsernas gårdstun
I gårdstunen för varje fristående småhus ska finnas/planteras minst två träd och gårdstunen ska hållas möjligast lummiga. Vid fastighetsgränser som angränsar till park- eller rekreationsområden ska en häck planteras ifall inte befintlig växtlighet eller staket av trä vid gränsen redan från tidigare tydligt avgränsar gårdstunet från det allmänna området.

Parkering och platser för cyklar
På de riktgivande områdena ämnade för parkering som är anvisade på närrekreationsområdena sak byggas anslutningsparkering för bilar (p) och för cyklar (po-p). Områdenas ytor ska förverkligas vattengenomträngliga och för cyklar ska byggas skyddstak med cykelstallningar försedda med möjlighet till ramlåsning. Parkeringsplatser som placerar sig inom gatuområdena ska förverkligas vattengenomträngliga.
De på tomterna förutsatta täckta cykelplatserna kan också förverkligas i ekonomibyggnad.

Antal bilplatser på tomterna:
- AO-tomter; 1 bilplats/bost.
- AP och AR-tomter; antalet bilplatser bestämt i kvartersvisa planbestämmelser.

Antalet cykelplatser på tomterna:
- AO-tomter; 1 täckt cykelplats/40 m² vy utnyttjad huvudbyggnadsrätt.
- AP- och AR-tomter; 1 täckt cykelplats /40 m² vy utnyttjad huvudbyggnadsrätt.

Anslutning till omgivningen
Vid tomtens gränser som ligger invid grönområden anvisade i detaljplanen ska markytans naturliga höjdlägge bibehållas. Tomtens anslutning till omgivingen ska vara naturlig. Markytans höjdlägde på tomten få inte höjas onödigt och bygglatsens höjdlägde med sina nödvändiga lutningar ska anpassas till gårdsplanernas höjdlägen på granntomterna.

Dagvattenhantering
Man ska minska bildandet av dagvatten på tomterna genom att så mycket som möjligt använda sig av genomsläppliga ytmaterial. Man ska bifoga en utredning över dagvattenhanteringsmetoder till bygglovshandlingarna som är uppgjord utifrån byggprojektet. Det ska byggas minst en regnträdgård per byggplats och dagvattnen från ogenomsläppliga ska huvudsakligen fördröjas och utnyttjas på den egna tomten. Vattnen kan till exempel ledas via en regnvattenbunn till en underjordisk behållare varifrån vattnet kan användas för bland annat bevattning. Den eventuella överströmningen från tomternas regnvattenanordningar och regnträdgårdar leds till det områdesvisa dagvattensystemet i enlighet med den plan som godkänts vid bygglovsskedet. Staden bestämmer villkoren och tomtens anslutningspunkt till stadens dagvattensystem.

Dagvattnen som uppstår på planområdets gatuområden ska vid mån av möjlighet ledas via grönkonstruktioner och trädens grogrund, som förses med filtrerings-/absorberingskonstruktioner. För filtrerings-/absorberingskonstruktionerna skall byggas överströmningskonstruktioner som leder eventuell överströmning till det områdesvisa dagvattensystemet i park- och närrekreationsområdena. Gatuområdena ska planeras så att där är möjligt att anlägga dagvattensänkor/diken och andra lösningar som förbättrar hanteringen av dagvattnen. Stråken för gång- och cykeltrafik som är anlägga i park- och närrekreationsområdena bör förverkligas vattengenomsläpplig.

Rekreations- och parkområden
Trädbeståndet i rekreationsområdena ska vid mån av möjlighet kompletteras med nya planteringar och på området ska utföras sådana skogsvårdsåtgärder som förbättrar områdenas förmåga att binda kol.
Rekreations- och parkområdena som placerar sig på åkerområden ska bevaras möjligast öppna. I de här områdena ska föredras ängsväxter och andra växterarter som stöder naturens mångfald. Inom rekreations- och parkområdena kan man också inom ramen för parkplanen på för ändamålet lämpliga platser tillåta anläggande av odlingslotter ämnade för närområdets invånare.

YLEISET MÄÄRYKSET:

Rakentaminen
AO-kortteleissa saa rakentaa yhden asunnon tonttia kohden.
AP-kortteleissa saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 1000 m² kohden.
AR-kortteleissa saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohden.

Alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivuissa on käytettävä pääosin puuta. Julkisivujen värityksessä tulee käyttää vaaleita värejä. Katemateriaalina tulee käyttää kattotiilitä, konesaumattua peltiä tai sileää lukkosaumattua peltiä, joka on väritykseltään tilenpunainen tai tummanharmaa. Päärakennukset on varustettava satulakatolla, jonka kalteevuus on 25°- 40°. Päärakennuksen harjan suunta tulee olla sellainen, että toinen lape suunnataan länsi-kaakko väliseen ilmansuuntaan.
Talousrakennuksissa ja autokatoksissa sallitaan myös pulpettikattoja ja viherkattorakeisuja. Talousrakennusten ja katosten korkein sallittu julkisivukorkeus on 5,5 m. Autotallin ovia tai autokatoksen aukkoja ei saa sijoittaa kadullepäin olevin julkisivuihin, jos kyseinen julkisivu on 10 meträ lähempänä katualueesta. Erillispientalotonttia kohden saa varsinaisen talousrakennusalan ulkopuolelle rakentaa korkeintaan yksi alle 7 m² kokoinen talousrakennus tontin rakennusoikeuden puitteissa. Kaikki mahdolliset katokset on sijaittava tontin rakennusalolla.

Alueen rakennuksissa on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä ja alueella tulee suosia uusiutuvan energian tai ylijäämäenergian hyödyntäminen talojen lämmittämiseen ja viilentämiseen. Rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa energiatehokkaiksi. Asuntojen ylilämpeneminen tulisi myös estää kaihtimilla tai muilla varjostavilla keinoilla.

Rakennuspaikkojen pihapiirit
Jokaisen erillispientalon pihapiirin tulee olla/istuttaa vähintään kaksi puuta ja pihapiirit on pidettävä mahdollisimman vehreinä. Puisto- tai virkistysalueisiin rajautuvilla kiinteistönrajoilla tulee istuttaa pensaasta jollei nykyinen kasvillisuus tai puuaita rajalla jo ennestään selkeästi rajaa pihapiirilä julkisesta alueesta.

Pysäköinti ja pyöräpaikat
Lähivirkistysalueille osoitetuille ohjeellisille pysäköintiin tarkoitetuille alueille tulee rakentaa liityntäpysäköintipaikkoja autoille (p) ja polkupyörille (po-p). Alueiden pinnat tulee toteuttaa vettä läpäisevinä ja polkupyörille tulee rakentaa katoksia joissa pyöräteline missä runkolukituksmahdollisuus. Katualueille sijoittuvat pysäköintipaikat on toteutettava vettä läpäisevinä.
Tonteilla edellytetyt katetut polkupyöräpaikat voidaan myös toteuttaa talousrakennuksessa.

Autopaikkojen määrä tonteilla:
- AO-tonteilla; 1 ap/as
- AP ja AR-tonteilla; autopaikkojen määrä määräitelty korttelikohtaisissa kaavamääräyksissä.

Pyöräpaikkojen määrä tonteilla
- AO-tonteilla; 1 katettu pyöräpaikka /40 k-m² käytettyä päärakennusoikeutta.
- AP- ja AR-tonteilla; 1 katettu pyöräpaikka /40 k-m² käytettyä päärakennusoikeutta.

Liittyminen ympäristöön
Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheralueetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema. Tontin liittyminen ympäristöönsä on oltava luonteva. Tontin maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti korottaa ja rakennuspaikan korkeusasema maanpinnan tarpeellisine kallistuksineen on sovitettava yhteen rajanaapureiden pihamaan korkeusasemaan.

Hulevesien hallinta
Hulevesien muodostumista tonteilla tulee vähentää käyttämällä mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallintamenetelmistä. Jokaista rakennuspaikkaa kohti on rakennettava vähintään yksi sadepuutarha ja vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee pääsiassa viivyttää ja käyttää hyödyksi omalla tontilla. Vesi voidaan esimerkiksi johtaa rännikaivolta maanalaiseen säiliöön, josta vesiä voi hyödyntää muun muassa kasteluun. Tonttien sadevesijärjestelmien ja sadepuutarhojen mahdollinen ylivuoto johdetaan alueellisen hulevesijärjestelmän rakennuslupavaiheessa hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Kaupunki määrittää tontin rajakohdan ja liittämisehdot kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kaava-alueen katualueilla syntyvät hulevedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan viherrakenteiden ja puiden kasvualustojen kautta, joihin tulee suodatus/imeytysrakenteita. Suodatus-/imeytysrakenteille tulee rakentaa ylivuotorakenteita, joiden kautta mahdollinen ylivuoto johdetaan puisto- ja lähivirkistysalueilla olevaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Katualueet tulee suunnitella niin, että niillä voi järjestää hulevesipainanteita/oja ja muita huleveden hallintaa ja käsittelyä parantavia ratkaisuja. Puisto- ja lähivirkistysalueiden kävelyite ja pyöräilyite tarkoitetut kulkuväylät tulisi toteuttaa vettäläpäisevinä.

Virkistys- ja puistoalueet
Virkistysalueilla olevaa puustoa tulisi hämmennyksen mukaan täydentää uusilla istutuksilla ja alueilla tulee suorittaa sellaisia metsänhoitotoimia, jotka parantavat alueiden hiilensidontakykyä.
Virkistys- ja puistoalueet, jotka sijaitsevat peltoalueilla tulee säilyttää mahdollisimman avonaisina. Näillä alueilla tulee suosia niittykasveja ja muita luonnon monimuotoisuutta tukevia kasvilajeja. Virkistys- ja puistoalueille voidaan myös puistosuunnitelman puitteissa sallia lähialueen asukkaille tarkoitettujen viljelypalstojen perustamista tarkoitukseen sopiville paikoille.

Stadsdel / Kaupunginosa	Plankod / Kaavakoodi	Nr. / Nro.
Storäng (26)	44512022001	
Planform / Kaavamuoto		
Detaljplan och -ändring		
Medd. om påbörjande / Tiedotus aloittamisesta	Stadsfullmäktige / Kaupunginvaltuusto	
30.11.2022		
Bygg- o. miljönämnden / Rakennus- ja ympäristöl.	Godkänd / Hyväksytty	
Offentligt till påseende / Julkisesti nähtävillä	Vunnit laga kraft / Saanut lainvoiman	
Stadsstyrelsen / Kaupunginhallitus	Trätt i kraft / Astunut voimaan	
Version / Versio	Ritad / Piirretty	Plan. / Suunn.
	27.11.2023	CK

På det här detaljplaneområdet bör en skild bindande tomtindelning uppgöras.
Tämän asemakaavan alueella on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Pargas 27.11.2023
Parainen 27.11.2023

Planläggningschef
Kaavoituspäällikkö

Heidi Saaristo-Levin

Baskartan uppfyller bestämmelserna i 54 a § i MBL.
Pohjakartta täyttää MRL:n 54 a §:n määräykset.

Stadsgeodet
Kaupunginageodeetti

Daniel Backman