

Asemakaavan selostus, ehdotus



Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Skogby teollisuusalue

Asemakaava

Asemakaava koskee kiinteistöä 710-584-5-1 Skogbymalmen sekä osa kiinteistöistä 710-584-5-24 Skogby, 710-527-1-125 Harparskog, 710-527-1-115 Harpar, sekä 710-895-2-35 Yleinen tie.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 30 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, maantien alueita ja katualueita.

Kaavan laatija
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto
7752
23-19 (asemakaava)
Kuulutus 6.3.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 22.2.2017 § 26
Asemakaavan muutosehdotus
Kaavoituslautakunta 21.11.2018 § 164
Kaavan hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 19.6.2019 §
Kaupunginhallitus xx.xx.2019
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2019

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Skogbyn ja Harparskogin kylissä noin 11 km Tammisaaren keskustasta lounaaseen valtatie 25 varrella.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Skogby teollisuusalue.

Asemakaavan tarkoitus on:

- muodostaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, maantien alueita sekä katualueita
- mahdollistaa teollisuuden ja yritysten perustamista alueelle, jotka tarvitsevat pinta-alaltaan suuria tontteja.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

- 1. PERUSTIEDOT**
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
 - 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista
- 2. TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavan vaikutukset
 - 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.4 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Luontoselvitys, Enviro (2017)
2. Arkeologinen selvitys, Mikroliitti (2017)
3. Hulevesiselvitys, FCG (2018)
4. Likenneselvitys, FCG (2018)
5. Tilanvaraustarkastelu, FCG (2017)
6. Arkeologisen inventoinnin täydennys, Museovirasto (2018)
7. Dokumentti maastokäynnistä 19.10.2017 Museovirasto - Raaseporin kaupungin kaavoitus.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavoituksen aloittaminen perustuu ehtoon 14.6.2016 päivätyssä kiinteistöluovutuksessa / vaihtokirjassa kaupungin ja Ferrara Oy Ab:n välillä, jossa kaupunki sitoutuu aloittamaan asemakaavoituksen alueelle, joka on saatu vaihdossa sekä noin 12 ha suuruiselle alueelle joka kuuluu Ferrara Oy Ab:lle.
- Kaavan laatimiseen ryhdyttiin kaavoituslautakunnan aloitteesta 22.2.2017 § 26.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 22.2.2017 § 26.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 22.2.2017 § 26.
- Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.3.2017.
- Kaavoituslautakunta käsittelee kaavaehdotusta 21.11.2018 § 164 ja päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.1.2019 - 7.2.2019.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.xx.2019 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero 23-19, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), (T-1)
- suojaviheralueita (EV)
- maantien alueita (LT)
- katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Raaseporin kaupunki tulee tehdä suunnittelu- ja toteuttamissopimukset koskien valtatie 25 liittymät valtion viranomaisen kanssa alueen toteuttamisen edetessä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Skogbyn ja Harparskogin kylissä noin 11 km Tammisaaren keskustasta lounaaseen. Alue rajoittuu etelässä valtatiehen 25 ja pohjoisessa Hangontien aikaisempaan linjaukseen. Alue, jonka pinta-ala on noin 66 hehtaaria, on rakentamaton.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan pääosin tasaista mäntykangasta. Alueella on joitain loivapiirteisiä kallioita ja soistuneita notkelmia. Suurin osa suunnittelualueesta on talousmetsää. Luontoselvityksessä 2016 ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien kriteerit. Suunnittelualueella ei todettu Suomessa uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueella ei ole sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä. Suunnittelualueen itäosa on pohjavesialue. Toiminta T-alueella ei saa merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden perusteella Harpar Storträsket-Lillträsket luonnonsuojelu- ja Natura-alue on liitetty Natura 2000-verkostoon.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentamaton. Noin 1 km suunnittelualueen koillispuolella on Harparskogin asuinalue ja noin 1 km suunnittelualueen itäpuolella Skogbyn asuinalue. Asuinalueet muodostuvat lähinnä omakotitaloista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon.

Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu valtatie 25:stä alikulun ja tasoliittymien kautta.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

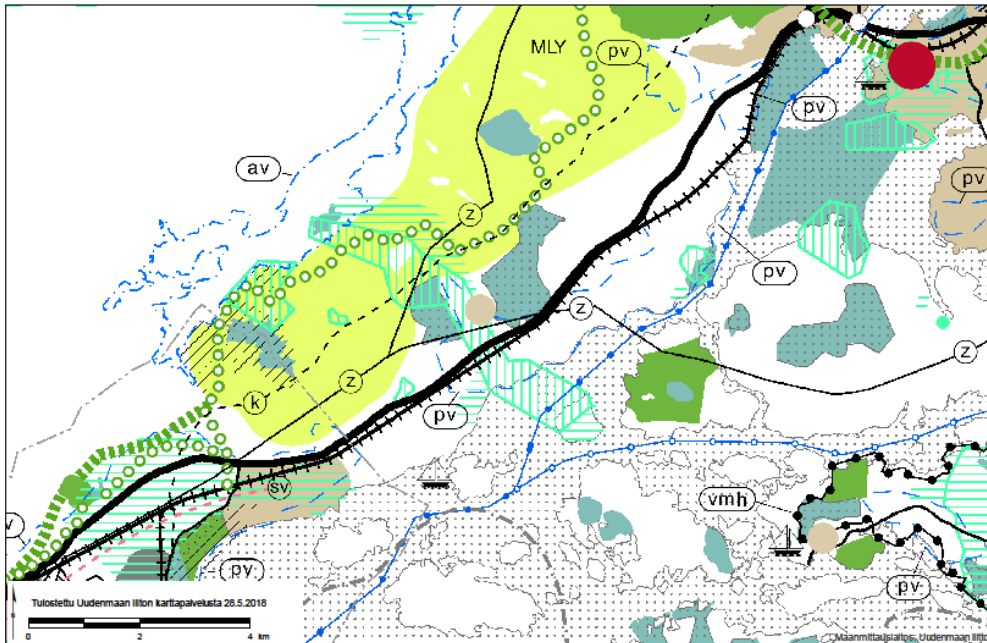
3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualueen länsiosassa ja itäosassa on kaavamerkintä; Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Suunnittelualueen itäosa on pohjavesialue. Muuten suunnittelualueella ei ole kaavamerkintöjä.

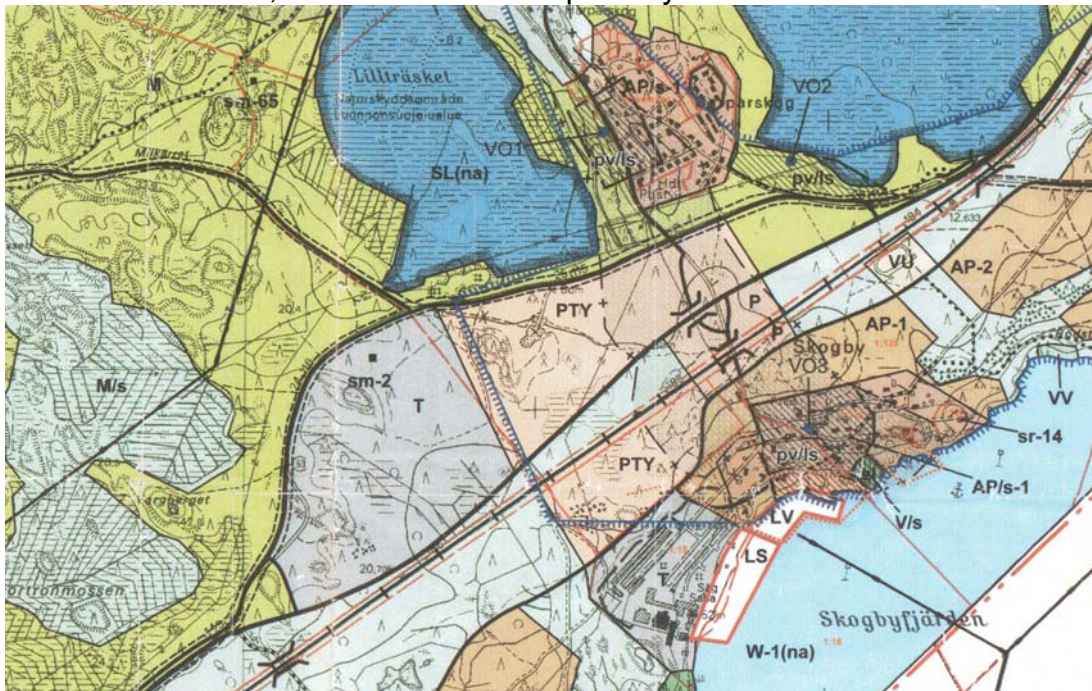


Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017



Yleiskaava

Skogby-Leksvallin yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on kaavamerkinnät; Teollisuus- ja varastoalue (T), Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan alue (PTY), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Suunnittelualueella on muinaismuistokohde (sm-2) ja sotahistoriallisia kohteita sisältävä alueen osa (sm). Osa suunnittelualueesta on vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen, mutta ei rakennuslupien myöntämiseen.



Asemakaava

Alueella ei ole voimassaolevia asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

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

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Isojen teollisuus- ja varastorakennusten tonttien kysyntä on kasvanut ja kaupungin sellaisien tonttien varanto on pieni. Asemakaavoituksen aloittaminen perustuu ehtoon 14.6.2016 päivätyssä kiinteistöluovutuksessa / vaihtokirjassa kaupungin ja Ferraria Oy Ab:n välillä, jossa kaupunki sitoutuu aloittamaan asemakaavoituksen alueelle, joka on saatu vaihdossa sekä noin 12 ha suuruiselle alueelle joka kuuluu Ferraria Oy Ab:lle.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 6.3.2017
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2019 (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on muodostaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita liikenteellisesti hyvin sijoittuvalle alueelle valtatie 25 vieressä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T). Pinta-ala noin 38,9931 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku e=0,40
- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista (T-1). Pinta-ala noin 6,9733 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku e=0,40
- suojaviheralueista (EV). Pinta-ala noin 4,7306 hehtaaria
- maantien alueista (LT). Pinta-ala noin 3,3328 hehtaaria
- katualueista. Pinta-ala noin 12,2373 hehtaaria.

5.2. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Liikenne kaava-alueelle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta valtatie 25:ltä suunnittelualueen itäosassa asemakaavassa olevalle Korsuntielle ja olemassa olevan alikulun kautta valtatie 25:ltä Mannerheimintielle. Maankäytön kehittyessä on tarve uudelle liittymälle Hangon suunnasta. Kaava mahdollistaa uuden liittymän valtatie 25:lle kaava-alueen länsiosassa. Asemakaavan toteutuminen ei vaikuta mainittavasti Harparskogin ja Skogbyn asuinalueisiin, jotka molemmat sijaitsevat noin 1 km kaava-alueesta. Liikennemäärät alueella tulevat kasvamaan.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Kaava vaikuttaa maa- ja kallioperään. Suunnittelualue on kumpuileva ja tullaan tasoittamaan louhimalla ja maansiirrolla.
- Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys, FCG (2018). Selvitys osoittaa että suunniteltu EV/hule alueen pinta-ala on riittävä antamaan tilaa tarvittaville hulevesille viivytysaltaissa.
- Kaava vaikuttaa huleveden virtauksiin. Hulevesi joka muodostuu T ja T-1 korttelialueilla tulee, lukuun ottamatta se mikä voidaan imeyttää tai viivyttaa korttelialueella, johdattaa viivytysaltaaseen EV/hule -alueella. Viivytysallas on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan T ja T-1 korttelialueilla.
- Suunnittelualueen itäosa sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Kaava-määräyksissä on pohjavesialueen määräyksiä.
- Kaava vaikuttaa ilmaan ja ilmastoon. Suunnittelualue on metsää kasvava ja muutetaan teollisuuskäyttöön, jolloin alue ei enää sido hiiltä samassa laajuudessa.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Luontoselvitys, Skogby etappi I, Enviro (2017), on tehty suunnittelualueella. Selvitys käytetään lähtöaineistona asemakaavoitukselle ja vaikutusten arvioinnin tueksi. Selvityksen yhteenvedon ja suositusten mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

Luontoselvityksen mukaan tulee Harpar Storträsket-Lillträsket nimisen Natura 2000 ohjelman kuuluvan alueen ympärille jättää riittävä noin 50-100 metrin levyinen rakentamaton suoja-alue. Asemakaavassa on lähin etäisyys tontin rajan ja Natura-alueen välillä noin 85 metriä sekä rakennusalan ja Natura-alueen välillä noin 90 metriä, jolloin voidaan todeta, että kaava ei vaikuta Natura-alueeseen.

Päästöt, kuten esim. savukaasut ja melu, tulee rajoittaa parhaalla käytettävissä olevalla tekniikalla siten, että vaikutukset luonnonsuojelualueeseen jäävät niin vähäisiksi kuin mahdollista. Toiminnasta riippuen myös erillinen Natura-arviointi voi tulla tarpeeseen. Melutasoa koskien on huomioitava, että luonnonsuojelualueella melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Kyseessä oleva luonnonsuojelualue on tärkeä erityisesti linnustolle, ja sitä käydään havainnoimassa myös yöllä ja varhain aamulla.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava muodostaa uuden teollisuus- ja varastorakennusten alueen aikaisemmin rakentamattomalle alueelle. Asemakaava-alueen liikennealueet ovat osia olemassa olevasta valtatiestä 25. Asemakaavan katuverkosta noin 60% seuraa olemassa olevia asfaltoituja teitä ja noin 40 % on rakennettavia katuja.

Liikenneselvitys, FCG (2018), on tehty koskien suunnittelualuetta. Työtehtävänä oli tehdä liikenneselvitys, joka palvelee Skogbyn alueen asemakaavoitusta. Selvityksen mukaan voi maankäytön kehittyessä olla tarve uudelle liittymälle valtatielle 25 Hangon

suunnasta. Kaavamääräyksen mukaan on uusi liittymä toteutettava ennen kuin enemmän kuin 50 % kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudesta otetaan käyttöön. Skogbyn Suunnittelualueella ei ole kaavamerkintöjä maakuntakaavassa koskien yhdyskuntarakentamista. Kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto löytyy valmiina suunnittelualueen lähetyvillä.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on metsää kasvava. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää metsänhakkuuta ja paikoin maan tasaamista. Arkeologinen selvitys, Mikroliitti (2017), on tehty suunnittelualueella. Alueen säilytettävät arkeologiset kulttuuriperintökohteet jotka selvityksen mukaan on säilytettävä sijaitsevat suojaviheralueella (EV) kaavamerkinnöillä s-1 ja s-2. Muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet voidaan museoviraston direktiivien mukaisesti poistaa täydennysinventoinnin ja dokumentoinnin jälkeen. Museoviraston pyynnöstä on selvitys täydennetty, Museovirasto (2018). Täydennettävässä selvityksessä on kohteet kartoitettu, niiden rakenne kuvailtu sanallisesti ja kohteet valokuvattu. Yhdestä korsusta on tehty fotogrammetrinen kolmiulotteinen malli. Yhden hiilimiilun läpi kaivettiin koeoja sekä otettiin näytteitä radiohiiliajoitusta varten. Hiilimiilun ikä ei pystytty tutkimuksessa kuitenkaan selvittämään. Sen jälkeen, kun täydennettävä selvitys on tehty, voidaan kohteita jotka eivät ole suojaviheralueilla poistaa.

Uudisrakentaminen, joka tapahtuu kahdessa kerroksessa, muuttaa paikallisesti maisemaa. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualueen länsiosassa ja itäosassa on kaavamerkintä; Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Suojaviheralue valtatie 25 varrella monikerroksisilla puu- ja pensasistutuksilla maisemaan ja maaperään sopivana ja näkösuojana toimivana korttelialueiden ja valtatie 25 välillä tulee säilyttää tai muodostaa, siltä osin kuin alue ei käytetä huleveden viivytysaltaina.

Korttelialueilla tulee kiinnittää huomiota alueen maisemointiin istutuksin tai säilyttämällä olevaa puustoa alueen yleisilmeen kannalta sopivalla tavalla.

Alueen säilytettävät arkeologiset kulttuuriperintökohteet sijaitsevat suojaviheralueella kaavamerkinnöillä s-1 ja s-2. Muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet voidaan poistaa täydennysinventoinnin ja riittävän dokumentoinnin jälkeen.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.4. Nimistö

Kaavassa annetaan uusia kadunnimiä: Korsuntie ja Juoksuhaudantie. Mannerheimintie on olemassa suunnittelualueen läpi kulkevana haja-asutusalueen tienimenä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Raaseporin kaupunki tulee tehdä suunnittelu- ja toteuttamissopimukset, koskien valtatie 25 liittymää, tienpidosta vastaavan valtion viranomaisen kanssa alueen toteuttamisen edetessä.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 19.6.2019

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.05.2019
Kaavan nimi	Skogby teollisuusalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107752
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	66,2401	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	66,2401
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	66,2671	100,0	183866	0,28	66,2671	183866
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	45,9664	69,4	183866	0,40	45,9664	183866
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	15,5701	23,5			15,5701	
E yhteensä	4,7306	7,1			4,7306	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

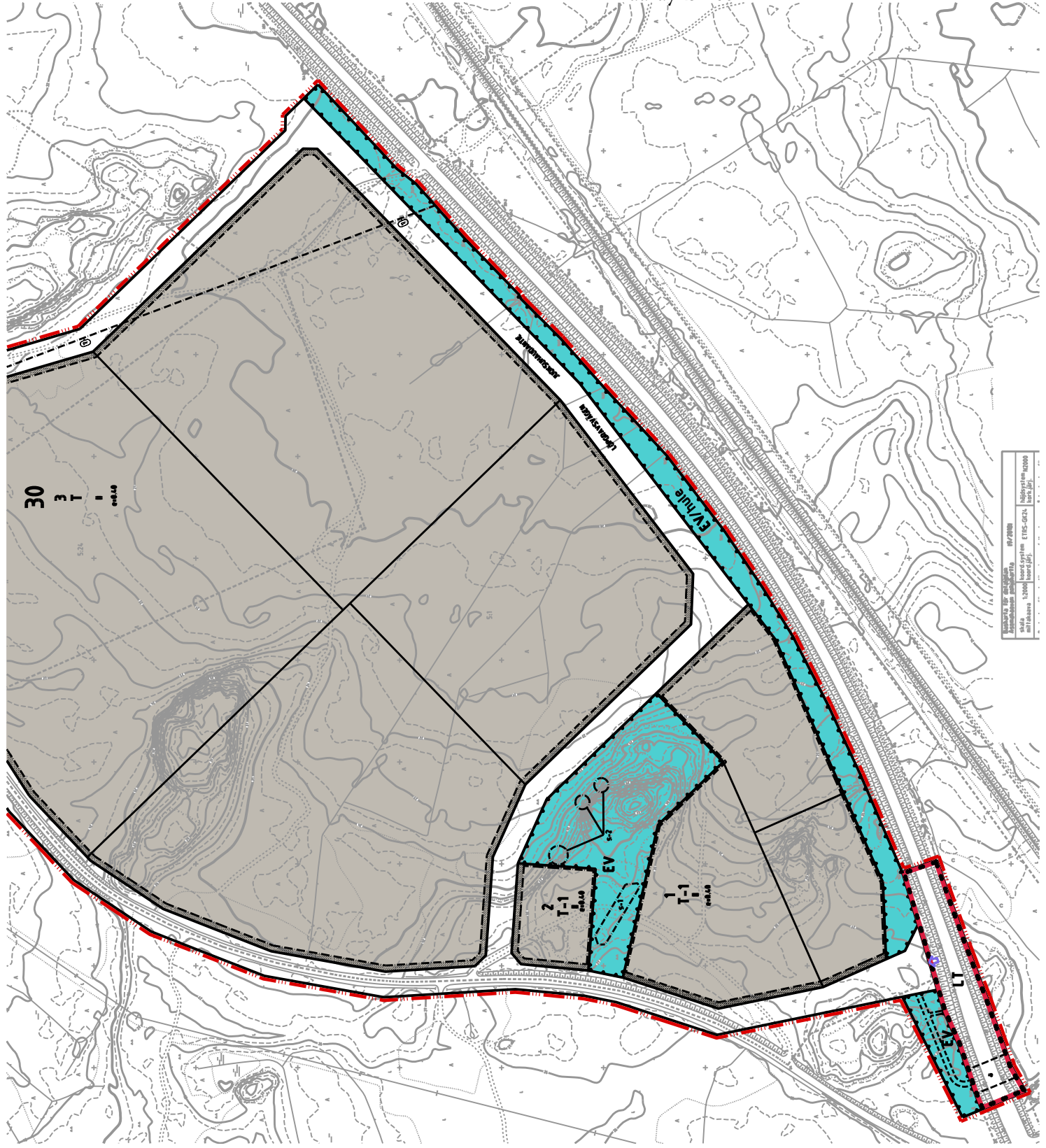
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	66,2671	100,0	183866	0,28	66,2671	183866
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	45,9664	69,4	183866	0,40	45,9664	183866
T	45,9664	100,0	183866	0,40	45,9664	183866
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	15,5701	23,5			15,5701	
Kadut	12,2373	78,6			12,2373	
LT	3,3328	21,4			3,3328	
E yhteensä	4,7306	7,1			4,7306	
EV	4,7306	100,0			4,7306	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Asemakaavakartan pienennös
määräyksineen



30
3
1
I
0.00.00

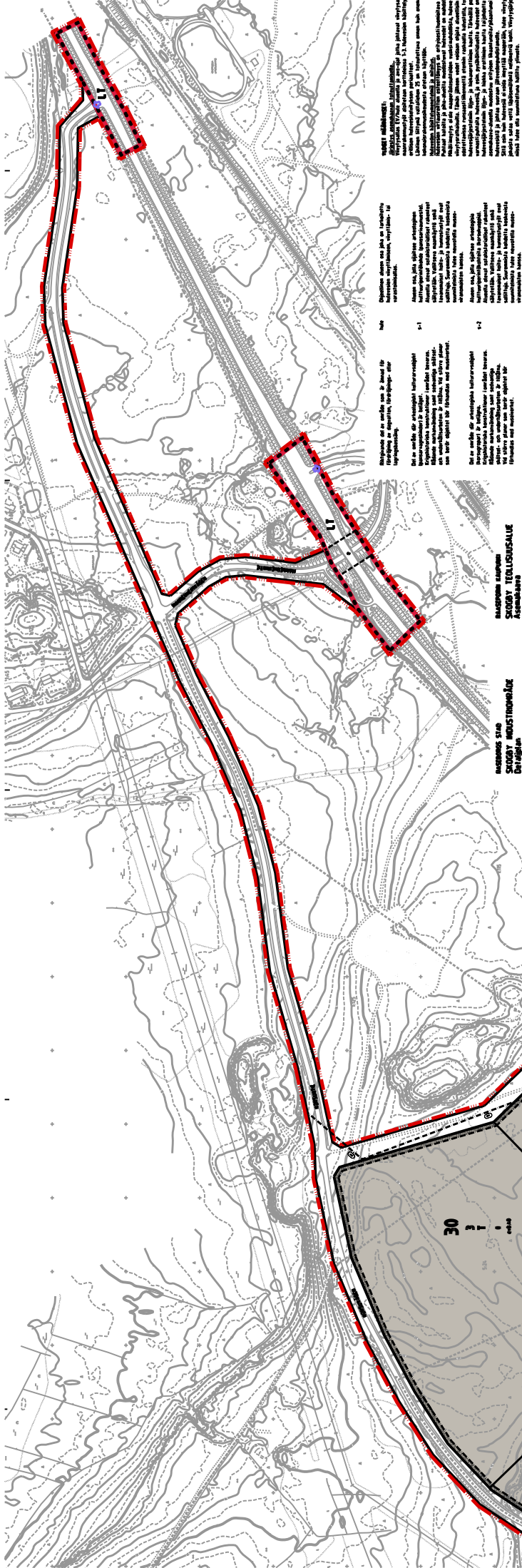
2
T-1
0.00.00

EV

1
T-1
0.00.00

EV

MAKKAUVA
Kartan tekijä: [illegible]
Kartan päivittäjä: [illegible]
Kartan tarkastaja: [illegible]
Kartan hyväksyjä: [illegible]
Kartan numero: [illegible]
Kartan päiväys: [illegible]



1 Деление зоны на два по ширине
 на участке, расположенном в границах
 территории, подлежащей изъятию для
 государственных нужд Республики
 Татарстан, в целях осуществления
 мероприятий по строительству
 автомобильной дороги.

2 Деление зоны на два по ширине
 на участке, расположенном в границах
 территории, подлежащей изъятию для
 государственных нужд Республики
 Татарстан, в целях осуществления
 мероприятий по строительству
 автомобильной дороги.

3 Деление зоны на два по ширине
 на участке, расположенном в границах
 территории, подлежащей изъятию для
 государственных нужд Республики
 Татарстан, в целях осуществления
 мероприятий по строительству
 автомобильной дороги.

4 Деление зоны на два по ширине
 на участке, расположенном в границах
 территории, подлежащей изъятию для
 государственных нужд Республики
 Татарстан, в целях осуществления
 мероприятий по строительству
 автомобильной дороги.

5 Деление зоны на два по ширине
 на участке, расположенном в границах
 территории, подлежащей изъятию для
 государственных нужд Республики
 Татарстан, в целях осуществления
 мероприятий по строительству
 автомобильной дороги.

ЗАКАЗЧИК РАБОТ
ОБЪЕКТ РАБОТ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
КОД ОКВЭД

30
 1
 0

RASEBORGS STAD

SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE Detaljplan

Detaljplanen berör fastigheten 710-584-5-1 Skogbymalmen och del av fastigheterna 710-584-5-24 Skogby, 710-527-1-125 Harparskog, 710-527-1-115 Harpar samt 710-895-2-35 Yleinen tie.

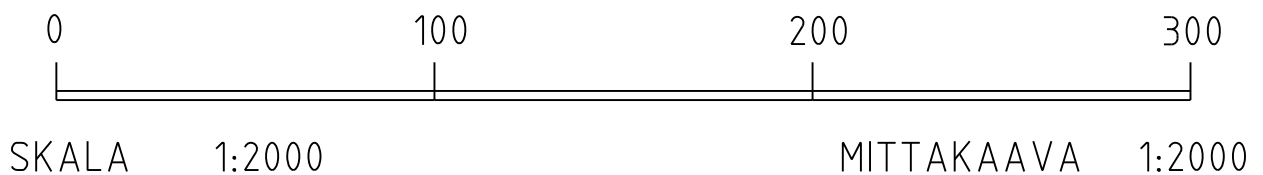
Med detaljplaneändringen bildas: Stadsdel 30, kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, skyddsgrönområden, områden för landsväg samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI

SKOGBY TEOLLISUUSALUE Asemakaava

Asemakaava koskee kiinteistöä 710-584-5-1 Skogbymalmen ja osa kiinteistöistä 710-584-5-24 Skogby, 710-527-1-125 Harparskog, 710-527-1-115 Harpar sekä 710-895-2-35 Yleinen tie.

Asemakaavalla muodostuu: Kaupunginosassa 30, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, maantievalueita sekä katualueita.

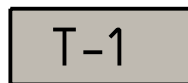


PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler som har anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet för tomten.



Område för landsväg.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Maantien alue.

Skyddsgrönområde.



Suojaviheralue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontinraja.

Stadsdelsnummer.

30

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

3

Korttelin numero.

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

KORSUVÄGEN

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

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.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Del av område som skall planteras eller hållas i vårdat skick.



Istutettavana tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



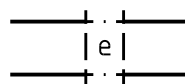
Katu.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse.



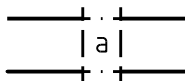
Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Riktgivande planskild korsning. Gata under trafikområde.



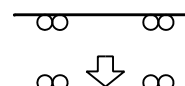
Ohjeellinen eritasoristeys. Liikennealueen alittava katu.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse under trafikområde.



Ohjeellinen liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, fördröjnings- eller lagringsbassäng.

hule

Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viivyttämisen tai varastoimisallas.

Del av område där arkeologiskt kulturarvsobjekt (pansarvagnshinder) är beläget. Krigshistoriska konstruktioner i området bevaras. Rådande markanvändning samt sedvanliga skötsel- och underhållsarbeten är tillåtna. Vid större planer som berör objektet bör förhandlas med museiverket.

s-1

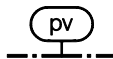
Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde (panssarivaunueste). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museo- viranomaisten kanssa.

Del av område där arkeologiska kulturarvsobjekt (korsugropar) är belägna. Krigshistoriska konstruktioner i området bevaras. Rådande markanvändning samt sedvanliga skötsel- och underhållsarbeten är tillåtna. Vid större planer som berör objektet bör förhandlas med museiverket.

s-2

Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologisia kulttuuriperintökohteita (korsukuoppia). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museo- viranomaisten kanssa.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

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

Eryitystä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

På området får inte ämnen, energi eller mikroorganismer deponeras, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt, att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd i området krävs tillstånd, om det förorsakar försämring av grundvattenförekomstens tillstånd, fara för hälsan, väsentlig minskning av grundvattenförekomst lämplig för vattenförsörjning eller projektet på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en hanteringsplan för grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja.

Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån, så att byggandet förverkligas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rörsystems- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen.

Fördröjningsbassängen på EV/hule området och öppna diken som leder till fördröjningsbassängen bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas i kvarteren 1-3. Principerna i den separata dagvattenutredningen som berör planområdet bör beaktas vid hanteringen av dagvatten.

Västra anslutningen till riksväg 25 bör förverkligas innan mera än 50% av planområdets totala byggrätt tas i bruk.

Ytvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.

Hinderslösheten för ytvattnets strömningsrutter bör speciellt uppmärksammas vid utjämning av planområdet. Rena ytvatten som bildas från tak och gårdsområden bör i mån av möjlighet infiltreras på ursprungsplatsen. Såvida infiltrering inte är möjligt på grund av jordmånsförhållandena, bör ytvatten i andra hand fördröjas enligt fastighetsvisa fördröjningslösningar. Efter det kan vattnen ledas till områdesvisa fördröjningssystem.

Såvida det är att vänta rikligt med trafik framför allt med tunga fordon, bör vatten som samlar sig från dessa områden ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer. På viktigt grundvattenområde får infiltreras endast säkert rena ytvatten och t.ex. från parkeringsområden bör ytvattnet på grundvattenområden alltid ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer eller ledas ytterom grundvattenområde. Om det inom planområdet bildas särskilt nedsmutsade/förorenade ytvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra ytvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk.

Till den del ytvatten inte kan infiltreras i markgrunden, bör fördröjningssystemets totalvolym vara minst 1 m³ per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjningssystemen skall kunna tömma sig inom 12-24 timmar och de bör ha en planerad kontrollerbar överrinning.

T och T-1 kvartersområde

På kvartersområdena ska fästas uppmärksamhet vid områdets landskapsgestaltning genom planteringar eller genom att bevara befintligt trädbestånd på ett sätt som är passande för områdets generella utseende. Byggnadernas, konstruktionernas och anläggningarnas avstånd från gränsen mellan tomterna ska vara minst 4 meter, om inte annat anvisats med byggnadsytorna på detaljplanekartan. Om byggnadens fasad är högre än 4 meter ska avståndet från gränsen mellan tomterna motsvara minst byggnadens höjd. På området får även byggas parktransformatorer som behövs för verksamheten.

EV/hule

Skyddsgrönområdet längs riksväg 25 med träd- och buskplanteringar i flere skikt som passar in i landskapet och jordmånen och som fungerar som skydd mot insyn mellan kvartersområdena och riksväg 25 skall bibehållas eller bildas, till den del som området inte används för ytvattnets fördröjningsbassänger.

Minimiantal bilplatser

- 1 bilplats / 200 m² våningsyta verksamhetsbyggnader, dock minst 1 bilplats / två arbetstagare.
- 1 bilplats / 50 m² butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.

Viivytysallas EV/hule alueella ja avo-ajat jotka johtavat viivytysaltaaseen on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan kortteleissa 1-3. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

Läntinen liittymä valtatiehen 25 on toteutettava ennen kuin enemmän kuin 50% kaava-alueen kokonaisrakennusoikeudesta otetaan käyttöön.

Huleveden käsittelymenetelmiä ja mitoitus.

Hulevesien virtausreittien esteettömyys on erityisesti huomioitava alueen tasauksessa.

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta muodostuvat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä niiden syntypaikalla. Mikäli imeytys ei ole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, hulevesiä tulee toissijaisesti viivyttaa kiinteistökohtaisilla viivytysratkaisulla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytysjärjestelmiin. Mikäli piha-alueella on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Tärkeällä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, ja esim. pysäköintialueilta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimien kautta tai johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu erityisen likaantuneita/pilaantuneita hulevesiä, ne tulee voida eriyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.

Siltä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

T ja T-1 korttelialue

Korttelialueilla tulee kiinnittää huomiota alueen maisemointiin istutuksin tai säilyttämällä olevaa puustoa alueen yleisilmeen kannalta sopivalla tavalla. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden etäisyyden tonttien välisestä rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavakartassa esitetyt rakennusalat toisin osoita. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus.

Alueelle saa myös rakentaa toiminnalle tarvittavia puistomuuntamoita.

EV/hule

Suojaviheralue valtatiehen 25 varrella monikerroksisilla puu- ja pensasistutuksilla maisemaan ja maaperään sopivana ja näkösuojana toimivana korttelialueiden ja valtatiehen 25 välillä tulee säilyttää tai muodostaa, siltä osin kuin alue ei käytetä huleveden viivytysaltaana.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

- 1 autopaikka / 200 m² kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka /kahta työntekijää kohti.
- 1 autopaikka / 50 m² myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja.



Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20__ , §:n __ 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				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	23-19	19.6.2019		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	37-18	7.1-7.2.2019		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	37-18	21.11.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE, DETALJPLAN FÖRSLAG SKOGBY TEOLLISUUSALUE, ASEMAKAAVA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	 stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 19.6.2019		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer / Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		546/2016	7752	23-19