

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
37-18 (asemakaava)
Kuulutus 6.3.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 22.2.2017 § 26
Asemakaavan muutosehdotus
Kaavoituslautakunta 21.11.2018 § 164
Kaavan hyväksyminen
Kaavoituslautakunta xx.xx.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)

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 x.x.2019 - x.x.2019.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.xx.2019 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero xx-xx, 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.

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.

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 jätevesijohtoverkoston.

Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu valtatie 25stä alikulun ja tasoliittymien kautta.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.


Nykyisen kaavan toteutuminen

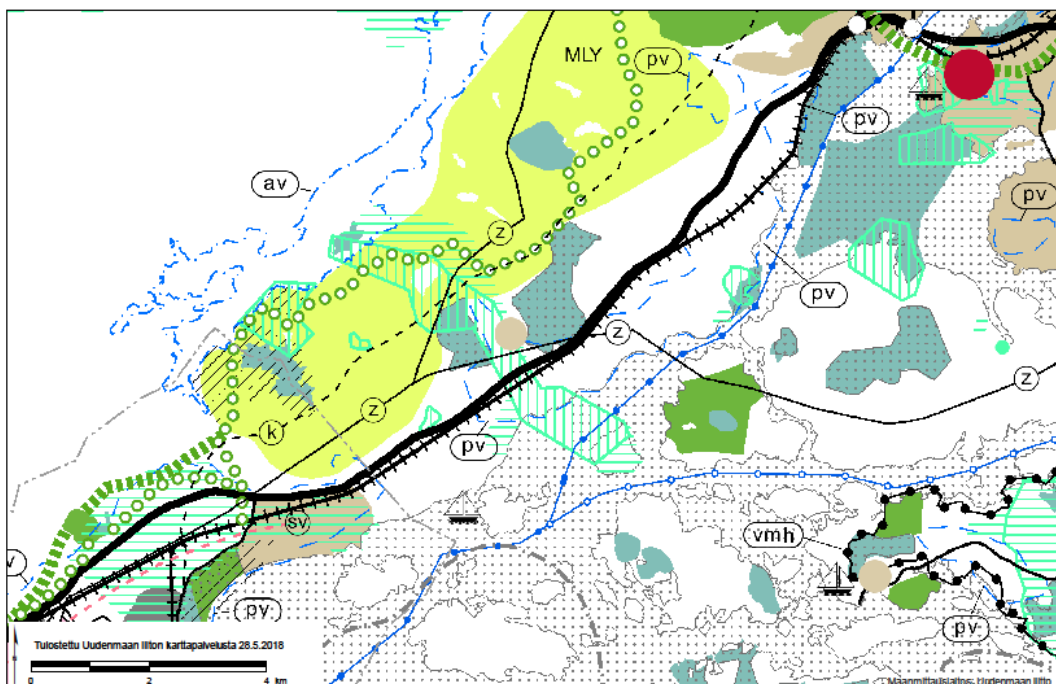
Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

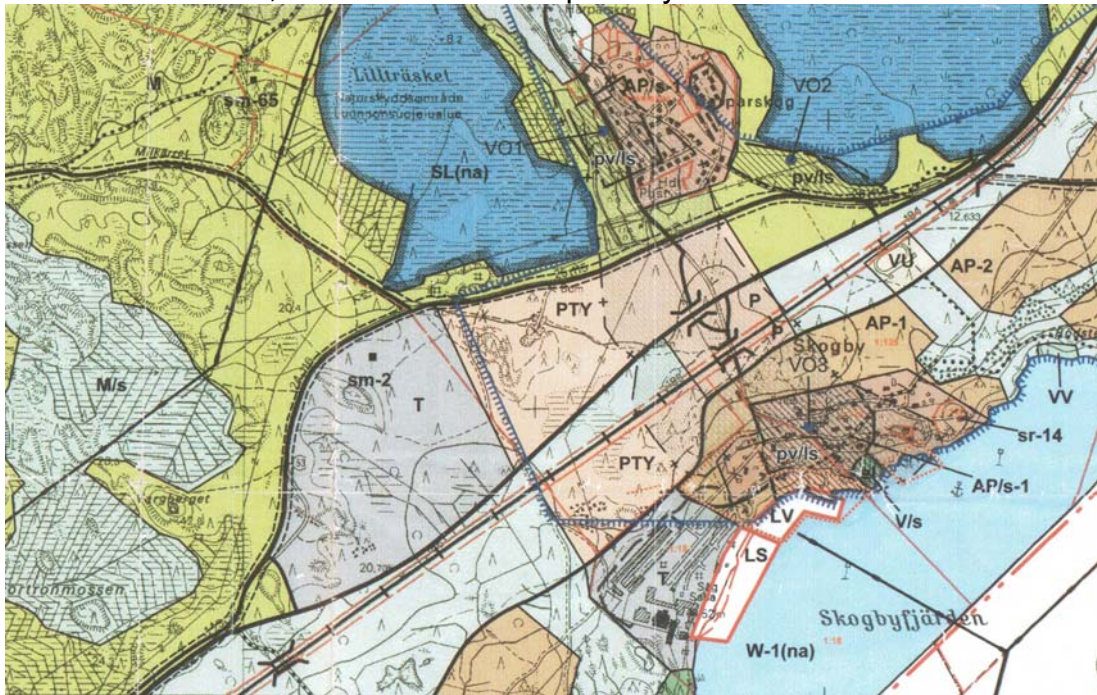
Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualueen länsiosassa ja itäosassa on kaavamerkintä; Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Suunnittelualueen itäosa on pohjavesialue. Muuten suunnittelualueella ei ole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

 Uudenmaan liitto
Nylands förbund
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017



Yleiskaava

Skogby-Leksvallin yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on kaavamerkinnät; Teollisuus- ja varastoalue (T), Ympäristöhäiriötä 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 varistorakennusten tonttien kysyntä on kasvanut ja kaupungin sellaisten 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 6,9463 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. Kaavamääräyksissä 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, 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.

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 suunnittelualueetta. 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. Suojaviheralue valtatie 25 varrella säilytetään metsää kasvavana siltä osin kuin sitä ei käytetä viivytyksaltona. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualueen länsiosassa ja itäosassa on kaavamerkintä; Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

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.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 21.11.2018

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	26.09.2018
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	66,2401	100,0	183758	0,28	66,2401	183758
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	45,9394	69,4	183758	0,40	45,9394	183758
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						

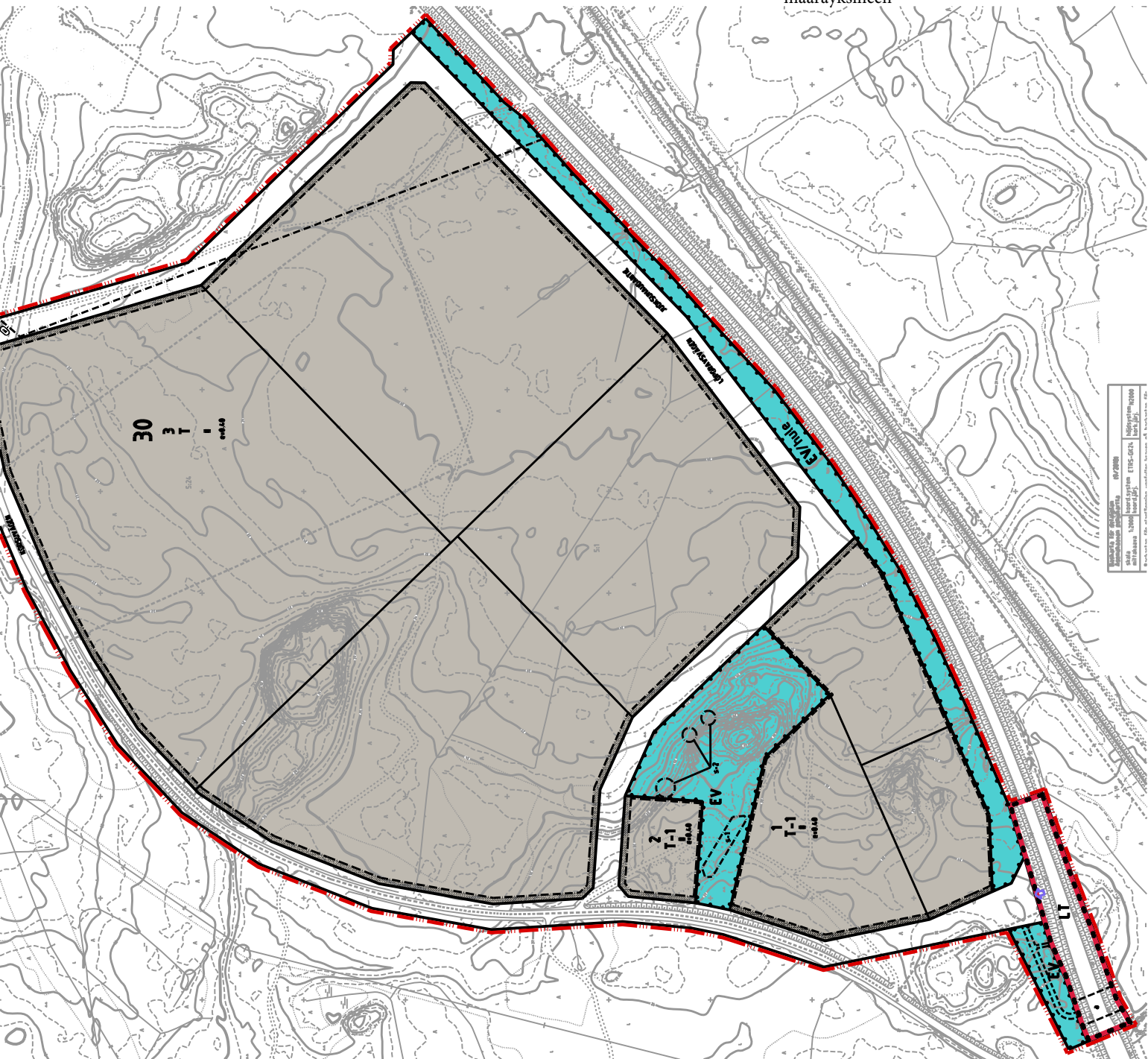
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

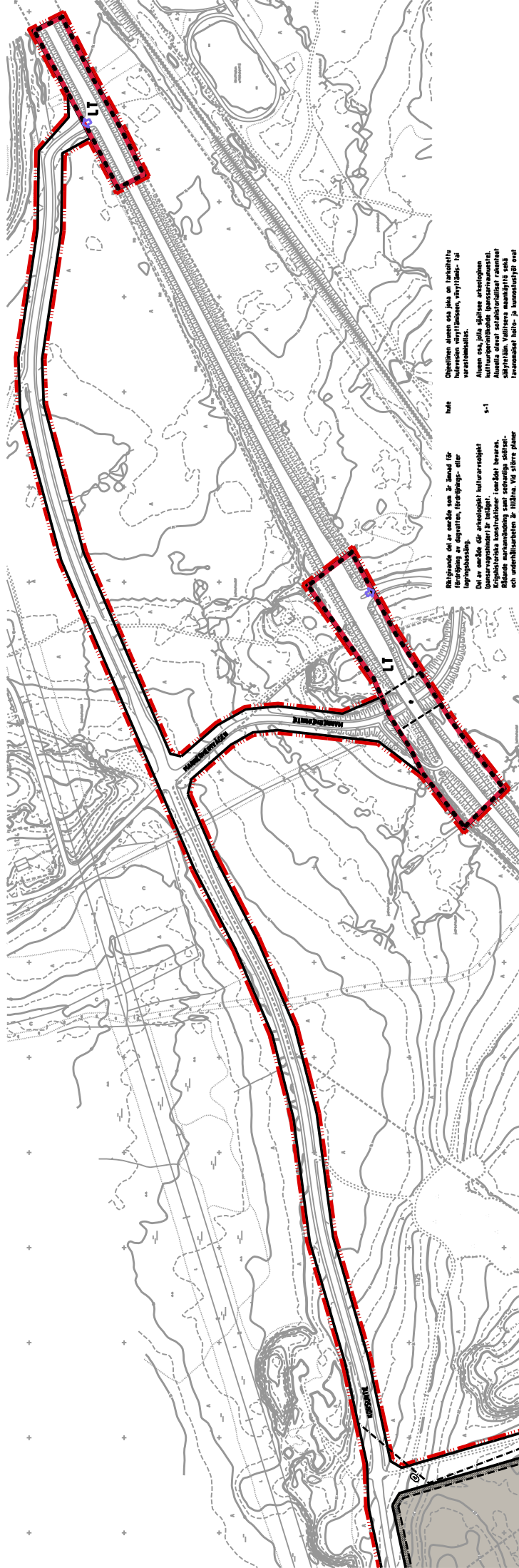
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	66,2401	100,0	183758	0,28	66,2401	183758
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	45,9394	69,4	183758	0,40	45,9394	183758
T	45,9394	100,0	183758	0,40	45,9394	183758
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



Projektorin nimi: **EV/üle**
Mittakaava: 1:1000
Mittakaavan muutos: **EV/üle**
Mittakaavan muutos: **EV/üle**
Mittakaavan muutos: **EV/üle**



Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

Objektets ämne ska inte on förklarade
 i denna plan. Objektets ämne ska inte
 förklarade i denna plan. Objektets ämne
 ska inte förklarade i denna plan.

hela

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 varstorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, maantiealueita sekä katualueita.



SKALA 1:2000

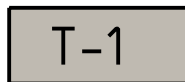
MITTAKAAVA 1:2000

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 anknötning 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.



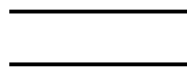
Rakennusala.

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



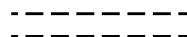
Istutettavana tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



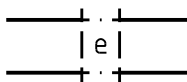
Katu.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse.



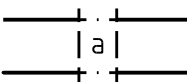
Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Riktgivande planskild korsning. Gata under trafikområde.



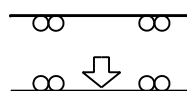
Ohjeellinen eritasoristeys. Liikennealueen alittava katu.

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

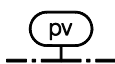
Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde (panssarivaunuuste). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista kohdetta koskevasta suunnitelmista tulee neuvotella museo- viranomaisten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

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

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.

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds bygghälsa och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- 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.

Sprängnings-, schaktnings- och massautjämningsarbeten bör utföras så, att fara inte förorsakas för grund- och ytvattnet. Jordmassor som används för utfyllnad bör vara rena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.

Viivytyksalliset EV/hule alueella ja avo-ojat jotka johtavat viivytyksaltaaseen on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan kortteleissa 1-3. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen koskevan 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 viivyttää kiinteistökohtaisilla viivytyksratkaisuilla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytyksjärjestelmiin. Mikäli piha-alueilla 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 viivytyksjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytyksjärjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Osa kaava-alueesta sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden 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 kaivunpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa 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 lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Louhinta-, maansiirto- ja massatasapainotöitä on tehtävä siten, että vaaraa ei aiheuteta pohja- ja pintavesille. Täyttöihin käytettävät maamassat tulee olla puhtaat.

Minimiantal bilplatser

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

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: kaupunginsihtööri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen			xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		37-18	21.11.2018
 RASEBORG RAASEPORI		SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE, DETALJPLAN FÖRSLAG SKOGBY TEOLLISUUSALUE, ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		21.11.2018	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		546/2016	7752
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 37-18