



## Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Osa korttelia 600**

### **Asemakaava**

**Asemakaavamuutos koskee korttelia 600, kiinteistötunnus 710-496-1-4.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 12 teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialue sekä suojaviheralue (EV).**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto  
Kaava numero 7736  
Piirustusnumero 23-17 (ehdotus)  
Vireilletulo Kuulutus 30.6.2017  
Käsittely [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)  
[Asemakaavamuutoksen ehdotus](#)  
[Kaavan hyväksyminen](#)

Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 85  
Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 85  
Kaavoituslautakunta xx.x.2017 §  
Kaupunginhallitus xx.xx.2017  
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2017

## **1. PERUSTIEDOT**

### **1.1. Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 25:n ja Pehr Sommarin kadun välissä sekä K-Rautian ja Ab Werner Oy:n tehtaan välissä.

### **1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavasta käytetään nimeä korttelin 600 muutos.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa nykyisen kaavan mukaisen kunnallistekniseen rakentamiseen tarkoitettun erityisalueen ET käyttämistä teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Alue on tarkoitettu osaksi Ab Werner Oy:n toimintaa. Osa alueesta muutetaan suojavieheralueeksi.

Kaavamuutoksella kumotaan se osa kaava-alueesta, joka on osoitettu erityisalueeksi.

### **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
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 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa
  - 5.3 Kaavan vaikutukset
  - 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 5.5 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
  - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 6.2 Toteutuksen ajoitus
  - 6.3 Toteutuksen seuranta

### **1.4. Liitteet**

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin AB Werner Oy:n aloitteesta.
- Vireilletulo kuulutuksella 30.6.2017.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi päätti 21.6.2017 § 85.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 21.6.2017 § 85 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1. - 31.8.2017.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.x.2017 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-17, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY)
- suojaviheralueen (EV).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### **Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu Pehr Sommarin katuun (välissä paikoitusalue). Suunnittelualaue on rakentamaton ja kokonaisuudessa umpeenkasvanutta sekametsää. Alueen halki virtaa valtaoja, joka johtaa lähiympäristön pintavedet Pohjanlahteen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,92 hehtaaria.

#### **Luonnonympäristö**

Metsää ja ryteikköä kasvavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

#### **Rakennettu ympäristö**

Alue on rakentamaton.

#### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen yhteydessä on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

#### **Liikenne**

Liikenne alueelle tapahtuu Pehr Sommarin katu pitkin.

#### **Maanomistus**

Suunnittelualaue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

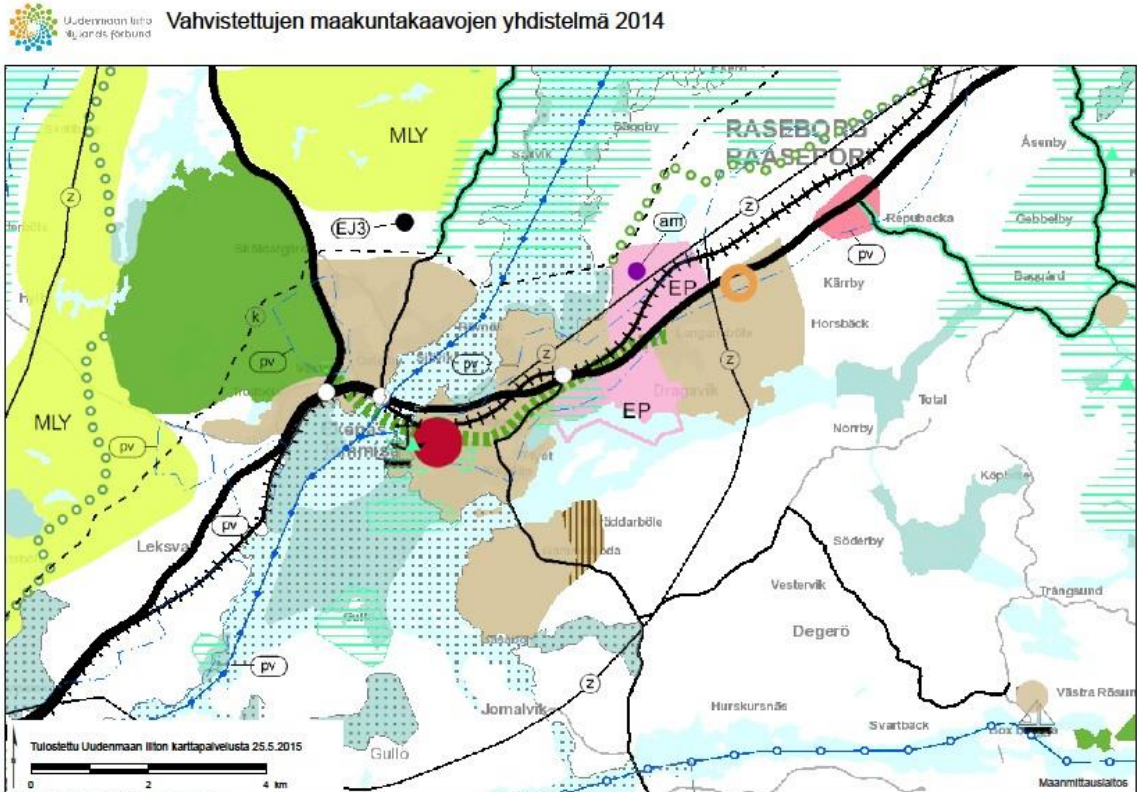
## Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut.

### 3.1. Suunnittelutilanne suunnittelualueen oloista

#### Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä.

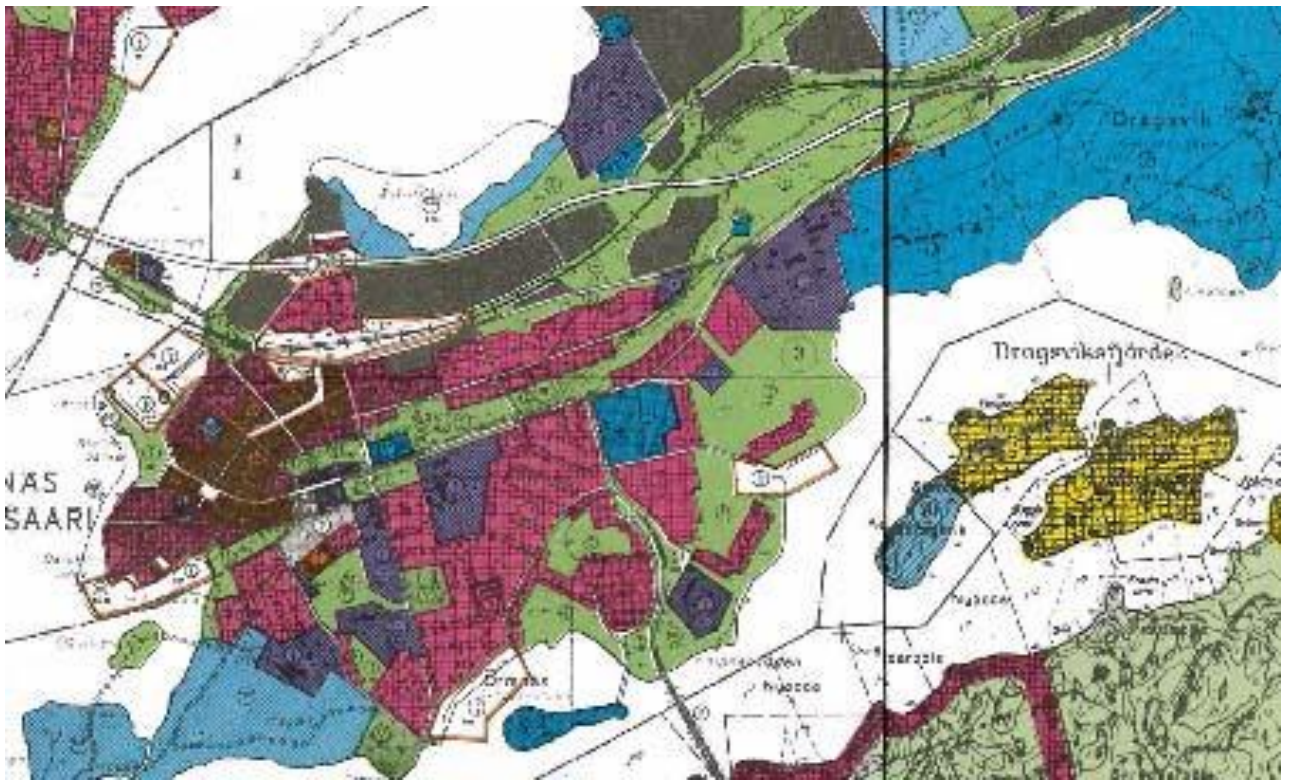


Maakuntakaavan mukaan alue on varattu

- taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena

#### Yleiskaava

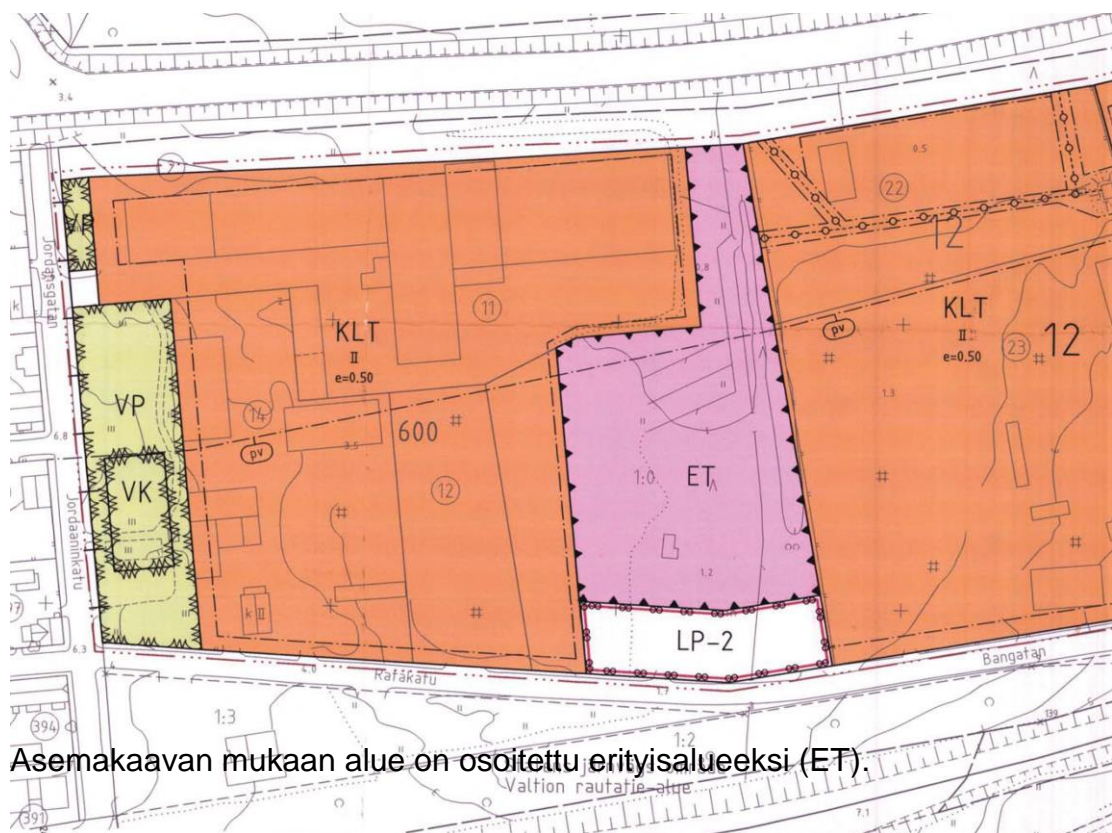
Alue sisältyy Tammisaaren lähiseutukaavaan, yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



### Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 817-72, hyväksytty 17.10.2005



Asemakaavan mukaan alue on osoitettu erityisalueeksi (ET).

## **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

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

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Oy Werner Ab:n aloitteesta.

### **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 xxx
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2017 (MRA 27 §).

#### **Viranomaisyhteistyö**

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

### **4.3. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen kaavan mukaisen kunnallistekniseen rakentamiseen tarkoitettun erityisalueen ET käyttämistä teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Alue on tarkoitus liittää osaksi Ab Werner Oy:n toimintaa.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Kaava koostuu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY)
- suojaviheralueen (EV).

### **5.2. Kaavan vaikutukset**

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Ei vaikutusta.

#### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Ei vaikutusta.

***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Ei vaikutusta.

***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Ei vaikutusta.

***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

Ei vaikutusta.

**5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät ja –määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

**5.4. Nimistö**

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

**6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

**6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 14.6.2017

Simon Store

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Bilaga/Liite





Raseborgs stad  
DEL AV KVARTER 600  
Detaljplan  
Ändring av detaljplan 817-72, berör specialområde (ET)  
i kvarter 600 i stadsdel 12

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 600  
i stadsdel 12

Raaseporin kaupunki  
OSA KORTTELIA 600  
Asemakaava  
817-72 asemakaavan muutos,  
koskee korttelin 600 erityisaluetta (ET) kaupunginosassa 12

Asemakaavamuutoksella muodostuu  
osa korttelia 600 kaupunginosassa 12



#### PLANBETECKNINGAR OCH -PLANEBESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader,  
där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet.

Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kvartersnummer.

Exploateringstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

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

Byggnadsyta.

Viktigt grundvattenområde där följande bestämmelser är gällande:

- På området bör fastas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet.
- Vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot ändrande av grundvattenförhållanden) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud att förstöra jordmänen) och 8 § (förbud att förstöra grundvatten) kan begränsa byggande och annan markanvändning på området.
- På området får inte uppföras anläggningar, som äventyrar grundvattnets kvalitet.
- Inom kvartersområdet får inte förvaras eller lagras separat flytande bränsle eller andra ämnen som förorenar grundvattnet.
- Samtliga cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämne, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i tätakförsedda skyddsängar. Bassängens volym bör vara större än den största mängden av vätska som lagras.
- Parkeringsområden och trafikerat kvartersområde bör ytbeläggas med material som inte släpper igenom vatten och dagvattnet avledas från området.

Del av område, som är reserverad för ledning.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen  
betydande lukt- eller bullerolägenhet.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- industri och lager 1 bilplats/200 m<sup>2</sup> våningsyta
- Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +2,6 m (N2000).
- Lägsta byggnadshöjd avser den höjdnivå under vilken inte får placeras konstruktioner som kan ta skada av vinden.

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

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla  
ympäristö asettaa toiminna laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Korttelinumero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

Rakennusala.

Tärkeä pohjavesialue, jota koskee seuraavat määräykset:

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saatavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän lilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Pysäköintialueet ja liikennöity korttelialue tulee päällystää vetää läpäisemättömällä materiaalilla ja sadevesi johtaa alueelta.

Johtoa varten varattu alueen osa.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää  
haju- tai meluhaittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m<sup>2</sup> kerrosalaa
- Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 2,6 m (N2000).
- Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.



600

e=0,50

II

