



Asemakaavan selostus, ehdotus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Malmkulla – Malmikuja 2**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee tontteja 710-54-362-3, 710-54-363-1, osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Malmikuja) sekä osa kiinteistöistä 710-633-1-38 (Malmkulla) ja 710-641-2-25 (Torpäng).

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 54 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), liikerakennusten korttelialuetta (KL), huoltoaseman korttelialuetta (LH), sekä katua.

Kaavan laatija	Kaupunkisuunnitteluosasto
Kaava numero	7749
Piirustusnumero	30-17 (asemakaava)
Vireilletulo	Kuulutus 7.7.2016
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § 80 <u>Asemakaavan muutosehdotus</u> Kaavoituslautakunta 20.9.2017 § <u>Kaavan hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.x.2017 § Kaupunginhallitus xx.x.2017 Kaupunginvaltuusto xx.x.201x

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Malmkullassa, noin 2,4 km Karjaan keskustan itäpuolella ja rajoittuu Malmikujaan ja Ensikujaan.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Malmkulla – Malmikuja 2.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on suurentaa tontti teollisuus- varastorakennuksille, tehdä liikerakennusten tontista muodoltaan tarkoituksenmukaisempi ja muuttaa yleisen pysäköinnin käyttötarkoitusta huoltoaseman korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Kaavamuutokselle on olemassa perustellut syyt ottaen huomioon kaupungin talous, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä riittävän tonttimaan saatavuus ja olevan toiminnan laajentamismahdollisuudet.

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 ja selvityksistä
- 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. Päivitetty OAS
3. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja selvityksistä

1. Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy/Timo Jussila 31.5.2016)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 7 hyväksynyt aloitteen ja ottanut kaavamuutoksen mukaan vuosien 2016-2020 kaavoitusohjelmaan nimellä Malmkulla – Malmikuja 2.
- Vireilletulo 7.7.2016 kaavoituslautakunnan päätöksellä 20.6.2016 § 80.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 20.6.2016 § 80.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille ja tiedossa oleville naapureille 7.7.2016.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 20.9.2017 § ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x - x.x.2017.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.x.2017 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero xx-17, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1)
- liikerakennusten korttelialuetta (KL)
- huoltoaseman korttelialuetta (LH)
- katua

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee noin 2,4 km Karjaan keskustan itäpuolella, ja rajoittuu Malmikujaan ja Ensikujaan. Suunnitteluala kuuluu ja osittain on laajennus Malmkullan teollisuusalueelle. Suunnittelualan läntinen osa on metsää kasvava aikaisempi peltomaa joka viettää kaakkoon. Itäinen osa on melko tasainen asfaltoitu piha jonka pohjoisosassa on kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus ja eteläosassa liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan länsiosa viettää kaakkoon, jolla kasvaa noin 10 metrisiä lehtipuita lähinnä koivua, korkeammalla on muutama tukkipuu (mänty). Alueen itä- ja eteläosa on melko tasainen osittain asfaltoitu piha ja paikoitus. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualan pohjoisosa sijaitsee pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan itä- ja koillispuolella on rakennettu teollisuusalue, etelässä on liikerakennuksia ja lännessä sekä luoteessa omakotiasutusta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto-, jätevesijohtoverkoston.

Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu olevia katuja pitkin. Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvin suhteessa kokoojaku Ratakatuun ja valtatie 25. Kaavamuutos ei lisää merkittävästi liikennemääriä alueella.

Tehdyt inventoinnit ja muut selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy/Timo Jussila 31.5.2016). Inventoinnin mukaan suunnittelualueelta havaittiin yksi hiilimiilun jäännös joka luokiteltiin muinaisjäänökseksi. Hiilimiilu tutkitaan ja dokumentoidaan Museoviraston ohjeiden mukaisesti ennen kaavan hyväksymistä, jonka jälkeen hiilimiilu voidaan poistaa.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Raaseporin kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.


Nykyisen kaavan toteutuminen

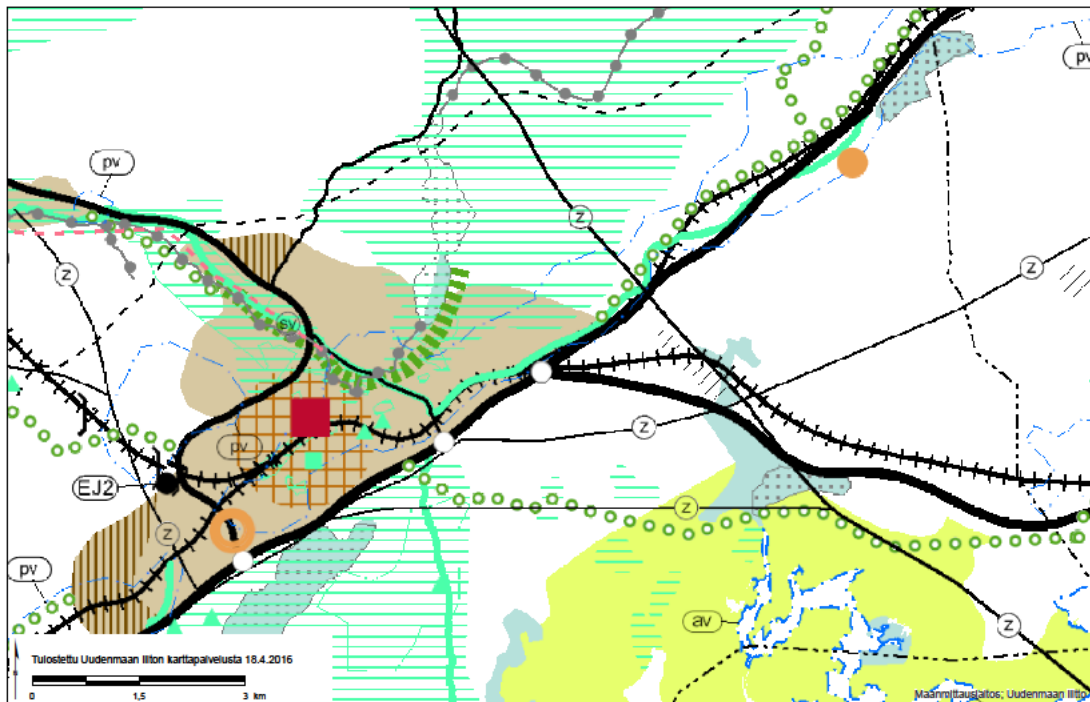
Nykyinen asemakaava on toteutettu.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

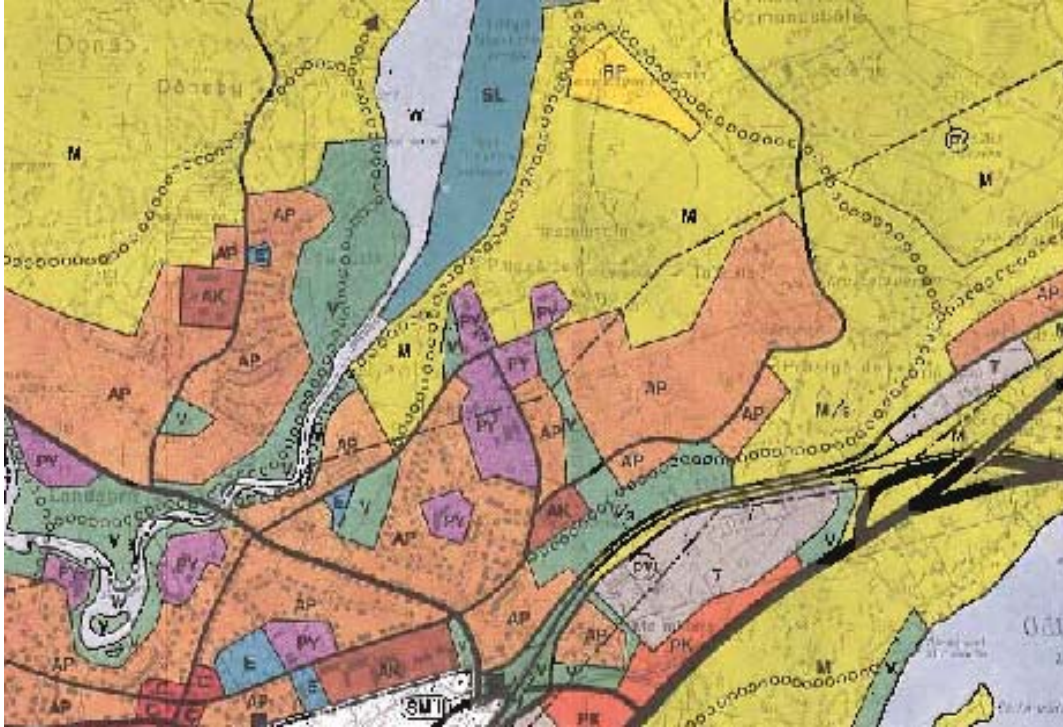
Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2014 mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

 Uudenmaan liiton kunnallisfoorumi Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



Yleiskaava

Karjaan keskustan yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on kaavamerkinnyt: teollisuus- ja varastoalue ja virkistysalue. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

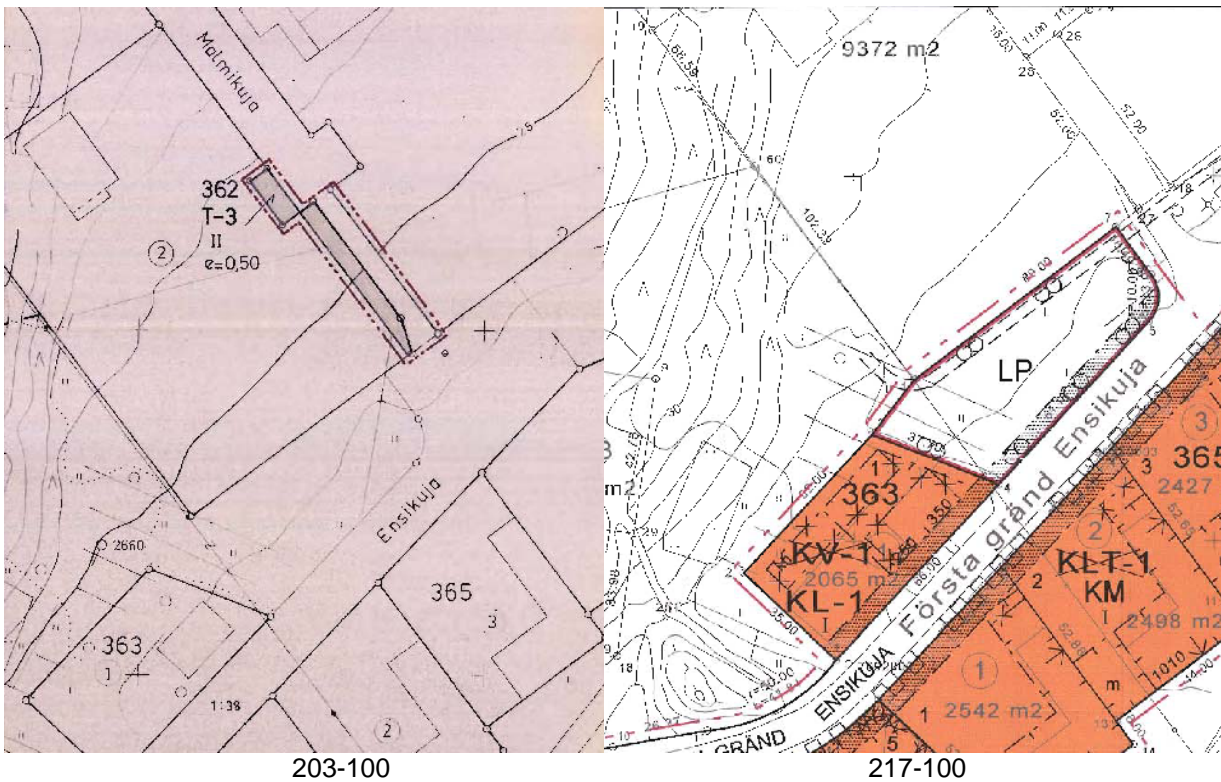
- asemakaava 84-100, vahvistettu 5.12.1970
- asemakaava 173-100, vahvistettu 8.9.1988
- asemakaava 203-100, vahvistettu 21.11.1996
- asemakaava 217-100, vahvistettu 12.11.2001

Asemakaavojen mukaan alue on varattu teollisuus- ja varistorakennuksille, liikerakennuksille, yleiselle pysäköinnille, puistolle, sekä kadulle.



84-100

173-100



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

Raseborg Express Oy Ab (710-54-362-3) on 9.11.2015 jättänyt kaavoitusaloitteen, viheralueen muuttamisesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt aloitteen ja ottanut kaavamuutoksen mukaan vuosien 2016-2020 kaavoitusohjelmaan nimellä Malmkulla – Malmikuja 2. Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti kaavoituslautakunnassa 20.6.2016 § 80.

Kaupunkisuunnitteluosasto on laajentanut suunnittelualuetta koskemaan myös tonttia 710-54-363-1 tarkoituksenmukaisemman tontinmuodon vuoksi ja yleistä pysäköintialuetta jota muutetaan huoltoaseman korttelialueeksi.

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 7.7.2016.

- Asemakaavaehdotus asetetaan 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

Tavoitteena on suurentaa tontti teollisuus- ja varastorakennuksille, muuttaa liikerakennusten tontin muotoa tarkoituksenmukaisemmaksi, sekä muodostaa huoltoasematonttia, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Aloitteen hyväksymiselle ja kaupunkisuunnitteluosaston suunnittelualueen laajennukselle on olemassa perustellut syyt ottaen huomioon kaupungin talous, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä riittävän tonttimaan saatavuus ja olevan toiminnan laajentamismahdollisuudet.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-1). Pinta-ala noin 1,2514 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku, $e = 0,50$
- liikerakennusten korttelialueesta (KL). Pinta-ala noin 0,2162 hehtaaria, kerrosluku I, rakennusoikeus 400 k-m²
- huoltoaseman korttelialue (LH). Pinta-ala noin 0,2354 hehtaaria, kerrosluku I, rakennusoikeus 300 k-m²
- katualueesta. Pinta-ala noin 0,1878 hehtaaria.

5.2. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuuos ei tuo alueelle mainittavasti uusia työpaikkoja.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnittelualueen pohjoisosan sijaitseminen pohjavesialueella on otettu huomioon asemakaavan yleisissä määräyksissä. Kaavamuuos ei vaikuta maa- tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuuos tiivistää yhdyskuntarakennetta alueella. Liikenne alueelle tapahtuu olevaa katuverkostoa Ensikujaa ja Malmikujaa pitkin. Kaavamuuos ei vaikuta liikennemääriin tuntuvasti. Tontti sijaitsee liikenteellisesti hyvin suhteessa kokoojakatu Ratakatuun ja valtatiehen 25. Kunnallistekniikka on valmiina alueella.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta merkittävästi kaupunkikuvaa alueella.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja on 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 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 20.9.2017

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	30.08.2017
Kaavan nimi	Malmkulla Malmikuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.07.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107749
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8909	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8909

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	1,8908	100,0	6957	0,37	0,0000	1921
A yhteensä						
P yhteensä					-0,3262	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2162	11,4	400	0,19	0,0120	50
T yhteensä	1,2514	66,2	6257	0,50	0,3142	1571
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4232	22,4	300	0,07	0,0000	300
E yhteensä						
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	1,8908	100,0	6957	0,37	0,0000	1921
A yhteensä						
P yhteensä					-0,3262	
P					-0,3262	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2162	11,4	400	0,19	0,0120	50
KL	0,2162	100,0	400	0,19	0,0120	50
T yhteensä	1,2514	66,2	6257	0,50	0,3142	1571
T	1,2514	100,0	6257	0,50	0,3142	1571
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4232	22,4	300	0,07	0,0000	300
Kadut	0,1878	44,4			0,0097	
LP					-0,2451	
LH	0,2354	55,6	300	0,13	0,2354	300
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



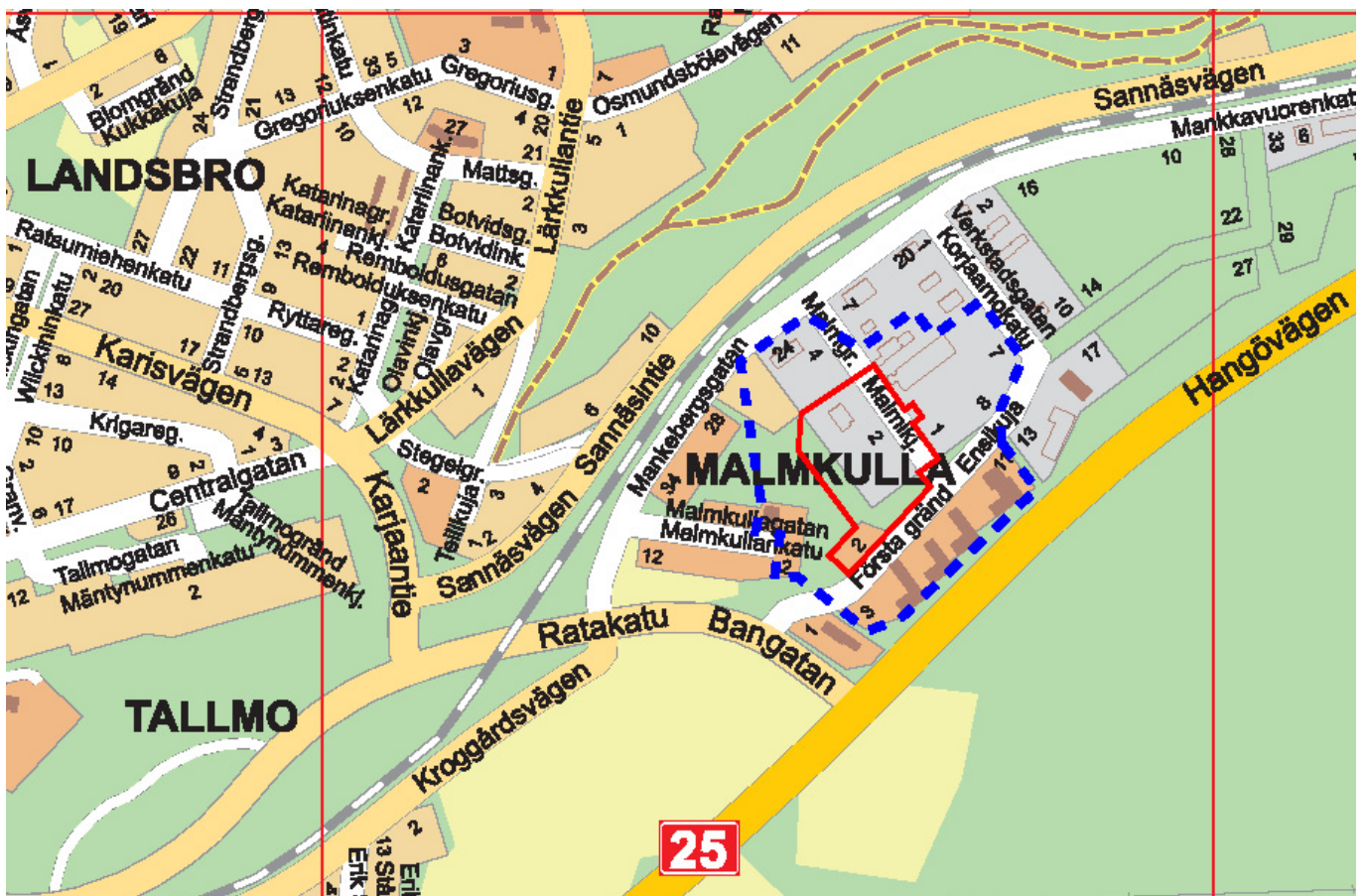
RASEBORG RAASEPORI

Malmkulla – Malmikuja 2 asemakaava

Asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Suunnittelualue osoitettu punaisella viivalla.
Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä katkoviivalla.

20.6.2016, päivitetty 20.9.2017



1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.raasepori.fi sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Aloite koskee kaavoittamista kaupungin maalle.

Raseborg Express Oy Ab (710-54-362-3) on 9.11.2015 jättänyt kaavoitusaloitteen saadakseen kaavamuutoksella kaavoittaa toiminta-alueeseensa rajautuvan viheralueen tontinosaksi teollisuustoimintaa varten.

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 hyväksynyt aloitteen ja ottanut kaavamuutoksen mukaan vuosien 2016-2020 kaavoitusohjelmaan nimellä Malmkulla – Malmikuja 2.

3. Suunnittelualue

Suunnittelualue, joka sijaitsee Malmkullassa noin 2,4 km Karjaan keskustan itäpuolella ja rajoittuu Malmikujaan ja Ensikujaan, käsittää tontit 710-54-362-3, 710-54-363-1, osan yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Malmikuja) ja osan kiinteistöstä 710-633-1-38 Malmkulla. *Hiilimiilu, joka löydettiin arkeologisessa inventoinnissa, tullaan tutkimaan, dokumentoimaan ja poistamaan Museoviraston ohjeiden mukaisesti. Sen jälkeen alue voidaan ottaa käyttöön rakennusmaana. Suunnittelualue on laajennettu käsittämään myös tontti 710-54-363-1 sekä viereinen yleinen pysäköintialue.*

4. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on

- muodostaa isompi tontti teollisuustoiminnalle. Aloitteen hyväksymiselle on olemassa perustellut syyt ottaen huomioon kaupungin talous, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä riittävän tonttimaan saatavuus ja olevan toiminnan laajentamismahdollisuudet.
- *tehdä liikerakennusten tontin muodosta tarkoituksenmukaisempi*
- *muuttaa yleisen pysäköintialueen käyttötarkoitus huoltoaseman korttelialueeksi.*

5. Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2014 mukaan suunnittelualueella on kaavamerkintä; taajamatoimintojen alue.



Yleiskaava

Karjaan keskustan yleiskaavan mukaan suunnittelualueella on kaavamerkinnät; teollisuus- ja varastoalue ja virkistysalue. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 84-100, vahvistettu 5.12.1970
- asemakaava 173-100, vahvistettu 8.9.1988
- asemakaava 203-100, vahvistettu 21.11.1996
- *asemakaava 217-100, vahvistettu 12.11.2001*

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit 710-54-362-3, 710-54-363-1 ja yleinen alue 710-54-9901-0 (Malmikuja) ovat merkitty Raaseporin kaupungin kiinteistörekisteriin. Kiinteistö 710-633-1-38 Malmukulla on merkitty valtion kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Suunnittelualue on osittain Raaseporin kaupungin ja osittain yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen länsiosa viettää itään jolla etupäässä kasvaa noin 10 metriä korkeita lehtipuita lähinnä koivua. Alueen itäosa on melko tasainen osittain asfaltoitu piha. Alueen eteläosa on pääosin asfaltoitu piha ja pysäköinti. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Tontilla 710-54-362-3 on kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus, tontilla 710-54-363-1 liikerakennus.

Suunnittelualueen itä- ja koillispuolella on rakennettu teollisuusalue, etelässä liikerakennuksia ja lännessä sekä luoteessa omakotiasutusta.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Tehdyt inventoinnit ja muut selvitykset

Suunnittelualueesta on tehty arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy/Timo Jussila 31.5.2016). *Inventoinnin mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on hiilimiilu joka luokitellaan muinaisjännökseksi. Hiilimiilua tutkitaan, dokumentoidaan ja poistetaan Museoviraston ohjeiden mukaisesti. Sen jälkeen alue voidaan ottaa käyttöön rakennusmaana.*



6. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 § mukaan alueen maanomistajat, sekä ne joiden asumiseen, työhön tai muulla tavalla kaava merkittävästi vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi ne viranomaisina ja yhteisöinä, joiden toimiala käsitellään kaavassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja jättää mielipiteitä kaavasta.

Osallisia ovat:

Kaava-alueen maanomistajat ja hallitsijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja organisaatiot,

viranomaisia

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

kaupungin viranomaisia muun muassa

- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan lehdissä Etelä-Uusimaa suomeksi ja Västra Nyland ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

8. Viranomaisneuvotteluja

Sellainen viranomaisneuvottelu jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 § järjestetään tarpeen mukaan.

9. Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja –asetuksen edellyttämällä tavalla. MRA 1 § perusteella kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät, välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin



- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

10. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös	20.6.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.6.2016
Kaavan vireille tulo	7.7.2016
Kaavaluonnos nähtävillä	Tarvittaessa
Viranomaisneuvotteluja	Tarvittaessa
Kaavaehdotus nähtävillä	10/2017
Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä	Tarvittaessa
Kaava kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi	12/2017

11. Maankäyttösopimus

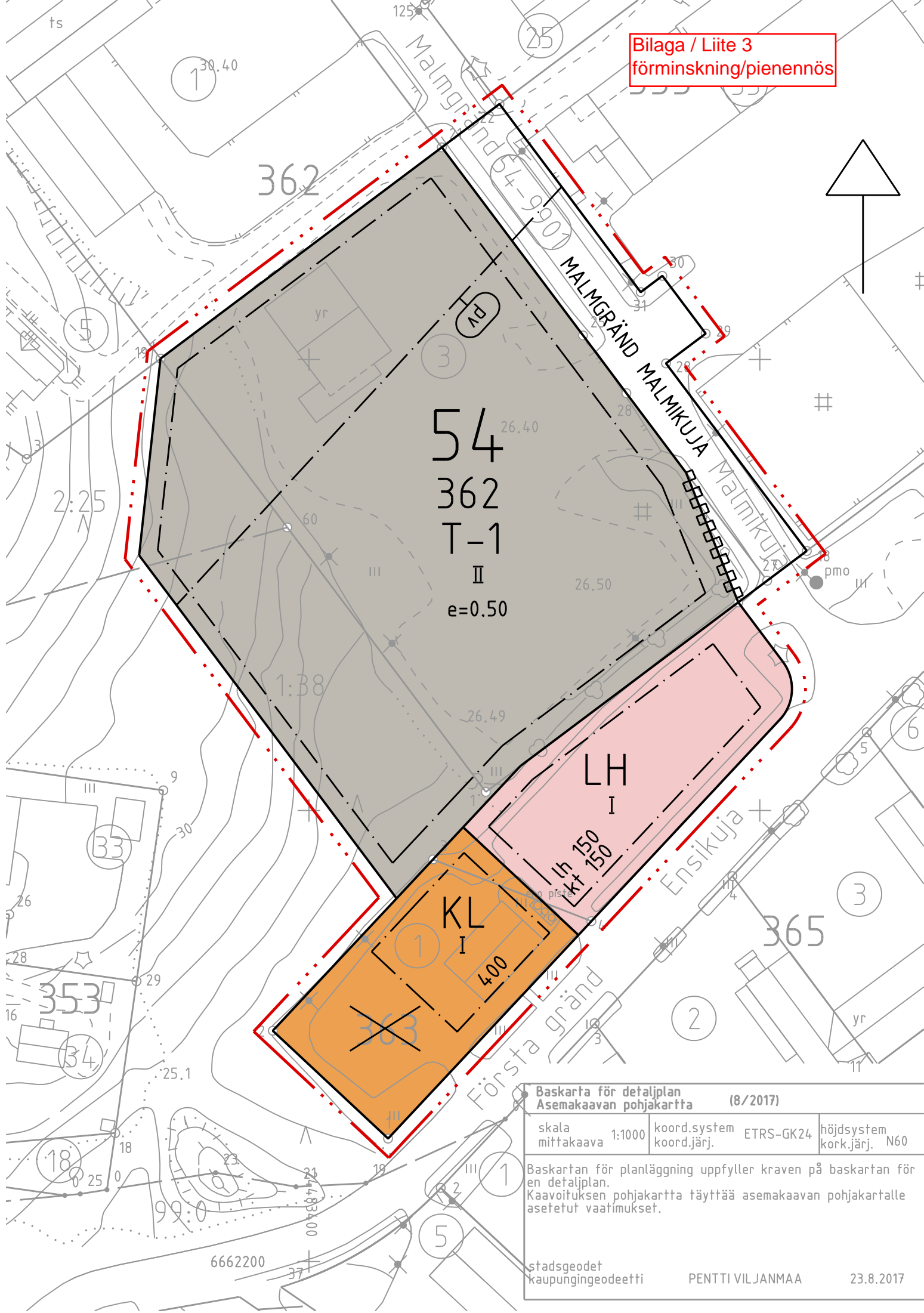
Maankäyttösopimusta (MRL 91 b §) Raaseporin kaupungin ja Raseborgs Express Ab Oy:n välillä laaditaan, mikäli se katsotaan kaavanlaadinnan yhteydessä tarpeelliseksi.

12. Yhteystiedot ja palautteet

kaavoitusteknikko Kurt Bussman
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3844
sähköposti: kurt.bussman@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

Bilaga / Liite 3
förminskning/pienennös



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (8/2017)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N60
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	23.8.2017

RASEBORGS STAD

MALMKULLA MALMGRÄND 2

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör tomterna 710-54-362-3 och 710-54-363-1, del av allmänna området 710-54-9901-0 samt del av fastigheterna 710-633-1-38 och 710-641-2-25.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 54 kvartersområde för servicestation, affärsbyggnader, industri- och lagerbyggnader samt gata.

RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLA MALMIKUJA 2

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee tontit 710-54-362-3 ja 710-54-363-1, osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 sekä osa kiinteistöistä 710-633-1-38 ja 710-641-2-25.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 54 huoltoaseman, liikerakennusten, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä katua.



SKALA 1:1000

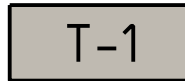
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.



Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



Kvartersområde för servicestation.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Stadsdelsnummer.

54

Kvartersnummer.

362

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

MALMGRÄND

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Huoltoaseman korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.


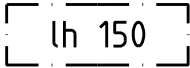
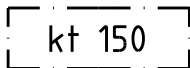

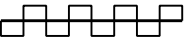
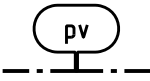
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
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.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta, där biltvättshall där placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.
Byggnadsyta, där ett takförsett distributionsställe för bränsle får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevan katoksen.
Gata.		Katu.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. 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. Inom grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet 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 borrh- 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 skydds-bassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvarteretsområdet får inte överstiga dagsriktvärdet (kl. 7-22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22-7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (L_{Aeq}) för buller.

Tomterna får icke användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Osa kaava-alueesta sijaitsee yhdyskunnan 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, ojittaminen 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 kaivinpaaluja. 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 öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

MINIMIAANTAL BILPLATSER

1 bilplats /200 m² industri- eller lagerväningsyta

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄ

1 autopaikka/200 m² teollisuus- tai varastokerrosalaa

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			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		30-17	xx.xx.-xx.xx.2017
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		27-17	20.9.2017
		MALMKULLA MALMGRÄND 2 FÖRSLAG MALMKULLA MALMIKUJA 2 EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		20.9.2017	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		554/2016	7749
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 30-17