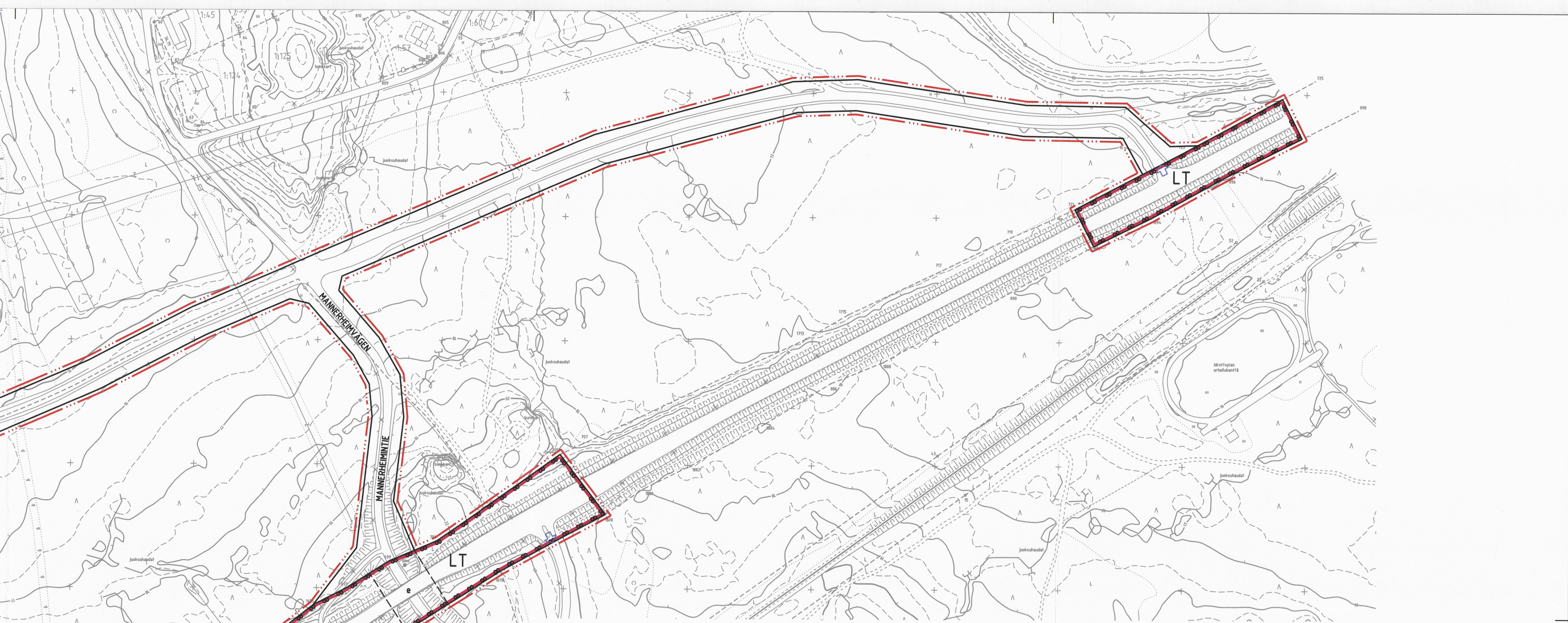

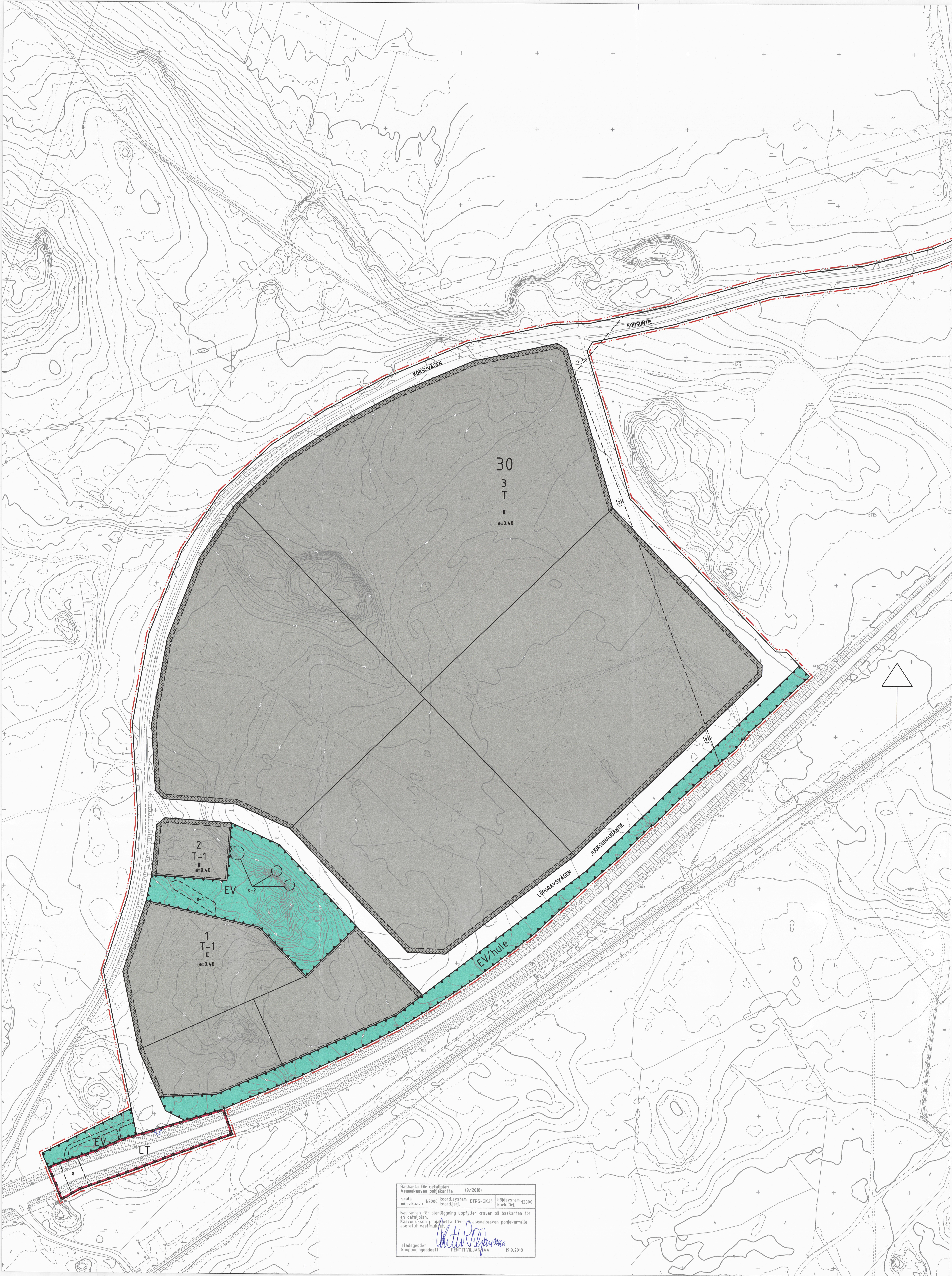

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta	(9/2018)	
skala / mittakaava 1:2000	koord.system / koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem / kork.järj. N2000

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet / kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA 19.9.2018

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, maantiealueita sekä katualueita.

0 100 200 300

SKALA 1:2000 MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER		KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.	T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
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.	T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.
Område för landsväg.	LT	Maantien alue.
Skyddsgrönområde.	EV	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.
Exploateringstal, 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.	e	Ohjeellinen eritasoristeys. Liikennealueen alittava katu.
Riktgivande gång- och cykelförbindelse under trafikområde.	a	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, viivyttämis- 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 museoviranomaisten 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 museoviranomaisten kanssa.
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.	pv	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.

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.

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.

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 borr- eller grävpålar.

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

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.

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.

Rakentaminen, ojittaminen 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 m^3 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 m^2 våningsyta verksamhetsbyggnader, dock minst 1 bilplats /två arbetstagare.
- 1 bilplats / 50 m^2 butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.
Viivytysallas EV/hule alueella ja avo-ojat jotka johtavat viivytysaltaaseen on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan kortteleissa 1-3. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-aluetta 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 viivytysratkaisuilla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytysjärjestelmiin. 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 viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m^3 jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä 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 valtatien 25 varrella monikerroksisilla puu- ja pensasistutuksilla maisemaan ja maaperään sopivana ja näkösuojana toimivana korttelialueiden ja valtatien 25 välillä tulee säilyttää tai muodostaa, siltä osin kuin alue ei käytetä huleveden viivytysaltaana.

Autopaikkojen vähimmäismäärä
- 1 autopaikka / 200 m^2 kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka /kahta työntekijää kohti.
- 1 autopaikka / 50 m^2 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 23.9.2019, § 88 i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 23.9.2019, §:n 88 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

STADSSTYRELSEN I RASEBORG * RAASEPORIN KAUPUNGINHALLITUS *

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen	23-19	22.11.2019
SFGE / KVALT	23-19	23.9.2019 §88
STDS / KH	23-19	19.8.2019 §278
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	23-19	19.6.2019 §85
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	37-18	7.1-7.2.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	37-18	21.11.2018 §164

RASEBORG RAASEPORI

SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE

SKOGBY TEOLLISUUSALUE

Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt / kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 19.6.2019

Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
KB	1161-74	546/2016	7752	23-19
Ritad av/Piirtänyt CL				