

# Beskrivning över detaljplan, förslag



Kommun

**Raseborg**

Planens namn

**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 detaljplanen bildas i stadsdel 30 kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, skyddsgrönområden, områden för landsväg samt gatuområden.**

Utarbetad av  
Plan nummer  
Ritningsnummer  
Anhängiggjord  
Behandling

Stadsplaneringsavdelningen  
7752  
23-19 (detaljplan)  
Kungörelse 6.3.2017  
Program för deltagande och bedömning  
Planläggningsnämnden 22.2.2017 § 26  
Förslag till ändring av detaljplan  
Planläggningsnämnden 21.11.2018 § 164  
Planens godkännande  
Planläggningsnämnden 19.6.2019 §  
Stadsstyrelsen xx.xx.2019  
Stadsfullmäktige xx.xx.2019

## **1. BASUPPGIFTER**

### **1.1. Planområdets läge**

Planeringsområdet ligger i Skogby och Harparskog byar ca 11 km sydväst om Ekenäs centrum invid riksväg 25.

### **1.2. Planens namn och syfte**

För planen används namnet Skogby industriområde.

Detaljplanens syfte är att:

- bilda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, skyddsgrönområden, områden för landsväg samt gatuområden
- möjliggöra etablering av industri och företag i området, som är i behov av till arealen stora tomter.

### **1.3. Beskrivningens innehållsförteckning**

- 1. BASUPPGIFTER**
  - 1.1 Planområdets läge
  - 1.2 Planens namn och syfte
  - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
  - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
  - 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen
- 2. SAMMANDRAG**
  - 2.1 Skeden i planprocessen
  - 2.2 Detaljplanen
  - 2.3 Detaljplanens förverkligande
- 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**
  - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
  - 3.2 Planeringssituation
- 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**
  - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
  - 4.2 Deltagande och samarbete
  - 4.3 Mål för detaljplanen
- 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**
  - 5.1 Planens struktur
  - 5.2 Planens konsekvenser
  - 5.3 Planbeteckningar och -bestämmelser
  - 5.4 Namn
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
  - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
  - 6.2 Genomförande och tidsplanering
  - 6.3 Uppföljning av genomförandet

### **1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor**

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

## 1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

1. Naturinventering, Enviro (2017)
2. Arkeologisk inventering, Mikroliitti (2017)
3. Dagvattenutredning, FCG (2018)
4. Trafikutredning, FCG (2018)
5. Utrymmesreserveringsgranskning, FCG (2017)
6. Komplettering av arkeologisk inventering, Museiverket (2018)
7. Dokument över terrängbesök 19.10.2017 Museiverket - Raseborgs stads planläggning.

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Skeden i planprocessen

- Påbörjandet av detaljplaneringen grundar sig på villkor i 14.6.2016 daterad fastighetsöverlåtelse / bytesbrev mellan staden och Ferraria Oy Ab, där staden förbinder sig att initiera en detaljplanering för det område man erhållit i bytet samt för ett ca 12 ha stort område tillhörande Ferraria Oy Ab.
- Uppgörande av detaljplan påbörjades på initiativ av planläggningsnämnden 22.2.2017 § 26.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 22.2.2017 § 26.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till berörda grannar och intressenter man har kännedom om 22.2.2017 § 26.
- Planen har kungjorts som anhängig 6.3.2017.
- Planläggningsnämnden behandlar planförslaget 21.11.2018 § 164 och besluter framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 7.1.2019 - 7.2.2019.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.xx.2019 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 23-19, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

### 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T), (T-1)
- skyddsgrönområden (EV)
- områden för landsväg (LT)
- gatuområden.

### 2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

Raseborgs stad bör göra planerings- och förverkligandeavtal angående anslutningarna till riksväg 25 med statlig myndighet som svarar för väghållningen vid framskridandet av området förverkligande.

### **3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**

#### **3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet**

##### **Områdets allmänna beskrivning**

Planeringsområdet är beläget i Skogby och Harparskog byar ca 11 km sydväst om Ekenäs centrum. Området gränsar i söder riksväg 25 och i norr till Hangövägens tidigare sträckning. Området, vars areal är ca 66 hektar, är obebyggt.

##### **Naturmiljön**

Planeringsområdet är i huvudsak en jämn tallmo. I området finns några långsluttande berg och försumpade svackor. Största delen av planeringsområdet är ekonomiskog. I naturinventeringen 2016 konstaterades inte objekt, som fyller kriterierna för skyddade naturtyper enligt naturskyddslagens 29 §. I planeringsområdet konstaterades inte naturtyper som i Finland är hotade eller bör hållas under uppsikt. Inom området finns inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning. Planeringsområdets östra del är grundvattenområde. Verksamheten i T-området får inte betydligt försämra de naturvärden, på vars grunder Harpar Lillträsket-Storträsket naturskydds- och Naturaområde har anslutits till Natura 2000 nätverket.

##### **Bebyggd omgivning**

Planeringsområdets näromgivning är obebyggd. Ca 1 km nordost om planeringsområdet finns Harparskog bostadsområde och ca 1 km öster om planeringsområdet Skogby bostadsområde. Bostadsområdena består främst av egnahemshus.

##### **Samhällsteknisk service**

Området går att ansluta till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

##### **Trafik**

Trafiken till planeringsområdet sker från riksväg 25 via underfart och plankorsningar.

##### **Markägoförhållanden**

Planeringsområdet är delvis i stadens och delvis i privat ägo.

##### **Nuvarande plans förverkligande**


På området är ingen detaljplan ikraft.

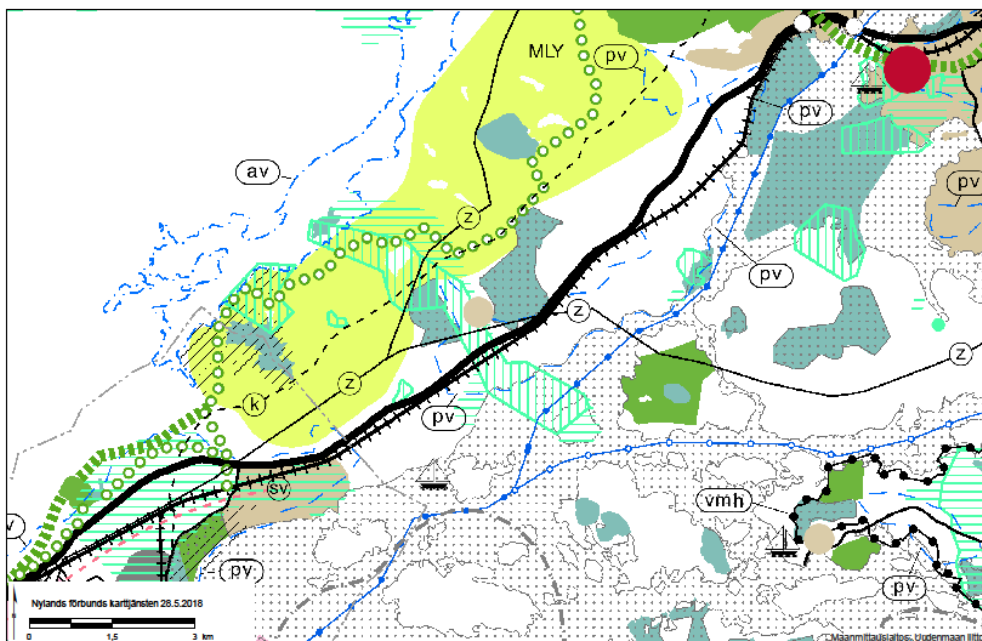


## 3.2. Planeringssituation

### Landskapsplan

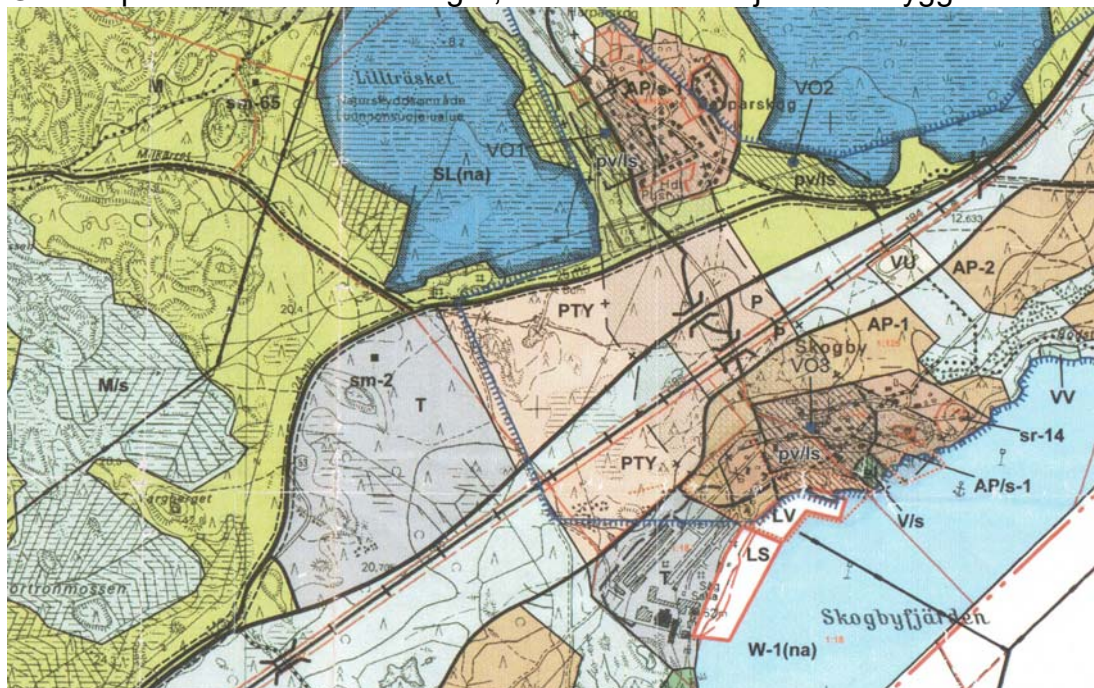
Enligt sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017 finns i planeringsområdets västra del och östra del planbeteckningen; Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009). Planeringsområdets östra del är grundvattenområde. I övrigt har planeringsområdet inga planbeteckningar.

 Sammanställning av de gällande landskapsplanerna 2017



### Generalplan

Enligt generalplan för Skogby-Leksvall har planeringsområdet planbeteckningarna; Industri- och lagerområde (T), Område för affärsverksamhet som inte stör miljön (PTY), Jord och skogsbruksdominerat område (M). Inom planeringsområdet finns fornminnesobjekt (sm-2) och del av område med krigshistoriska objekt (sm). En del av planeringsområdet är grundvattenområde av betydelse för vattenförsörjningen. Generalplanen har rättsverkningar, men inte för beviljande av bygglov.



## **Detaljplan**

På området är inga detaljplaner ikraft.

## **Byggnadsordning**

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 14.5.2018 och den trädde i kraft 5.7.2018.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

## **4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart**

Efterfrågan på stora tomter för industri- och lagerbyggnader har ökat och stadens reserv av dylika tomter är liten. Påbörjandet av detaljplaneringen grundar sig på villkor i 14.6.2016 daterad fastighetsöverlåtelse / bytesbrev mellan staden och Ferrara Oy Ab, där staden förbinder sig att initiera en detaljplanering för det område man erhållit i bytet samt för ett ca 12 ha stort område tillhörande Ferrara Oy Ab.

### **4.2. Deltagande och samarbete**

#### **Intressenter i planprocessen är**

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

#### **OrdnanDET av deltagande**

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 6.3.2017
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2019 (MBF 27 §)

#### **Myndighetssamarbete**

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

### **4.3. Mål för detaljplanen**

Planändringens målsättning är att bilda kvartersområden för industri- och lagerbyggnader på ett område som trafikmässigt ligger väl till invid riksväg 25.

## **5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**

### **5.1. Planens struktur**

Planen består av

- kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T). Areal ca 38,9931 hektar, våningsantal II, exploateringstal e=0,40
- kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T-1). Areal ca 6,9733 hektar, våningsantal II, exploateringstal e=0,40
- skyddsgrönområden (EV). Areal ca 4,7306 hektar
- områden för landsväg (LT). Areal ca 3,3328 hektar

- gatuområden. Areal ca 12,2373 hektar.

## 5.2. Planens konsekvenser

### ***Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö***

Trafiken till planområdet sker via befintlig anslutning från riksväg 25 i planområdets östra del till Korsuvägen i detaljplanen och via befintlig underfart från riksväg 25 till Mannerheimvägen. Då markanvändningen utvecklas finns ett behov av en ny anslutning från Hangöhållet. Planen möjliggör en ny anslutning till riksväg 25 i planområdets västra del. Detaljplanens förverkligande inverkar inte nämnvärt på Harparskog och Skogby bostadsområden, som båda är belägna ca 1 km från planeringsområdet. Trafikmängderna i området kommer att öka.

### ***Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat***

- Planen inverkar på jord- och berggrund. Planeringsområdet är kuperat och kommer att utjämnas genom att sprängas och schaktas.
- Över planeringsområdet har gjorts en dagvattenutredning, FCG (2018). Utredningen visar att det planerade EV/hule områdets areal är tillräcklig för att inrymma behövliga mängder dagvatten i fördröjningsbassänger.
- Planen inverkar på ytvattnets strömningar. Det ytvatten som bildas inom T och T-1 kvartersområdena kommer, förutom det som kan infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet, att ledas till fördröjningsbassäng på EV/hule område. Fördröjnings-bassängen bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas i T och T-1 kvartersområdena.
- Planeringsområdets östra del ligger inom viktigt grundvattenområde. I planbestämmelserna finns bestämmelser om grundvatten-områden.
- Planen inverkar på luft och klimat. Planeringsområdet är skogbevuxet och ändras för industrianvändning, varigenom området inte längre förbinder kol i samma utsträckning.

### ***Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser***

En naturinventering, Skogby etapp I, Enviro (2017), har gjorts över planeringsområdet. Inventeringen används som utgångsmaterial för detaljplaneringen och till stöd för bedömning av verkningar.

Enligt inventeringens sammandrag och rekommendationer finns det inom planeringsområdet inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

Enligt naturinventeringen bör omkring Harpar Storträsket-Lillträsket benämnda område, som hör till Natura 2000 nätverket, lämnas ett tillräckligt ca 50-100 meter brett obebyggt skyddsområde. I detaljplanen är närmaste avstånd mellan tomtgräns och Natura området ca 85 meter samt mellan byggyta och Natura området ca 90 meter, varvid kan konstateras att planen inte inverkar på Natura-området.

Utsläppen, såsom t.ex. rökgaser och buller bör begränsas med den bästa tekniken till förfogande så, att påverkan på naturskyddsområdet blir så ringa som möjligt.

Beroende av verksamhetens art, kan en skild Naturbedömning bli behövlig.

Gällande bullernivån bör man beakta, att bullernivån på naturskyddsområde inte får överstiga dagsriktnivån 45 dB eller nattriktnivån 40 dB. Naturskyddsområdet ifråga är ett viktigt område speciellt för fåglar, och fåglarna skådas där även nattetid och tidigt på morgnarna.

### ***Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik***

Detaljplanen bildar ett nytt område för industri- och lagerbyggnader på ett från tidigare obebyggt område. Detaljplanens trafikområden är befintliga delar av riksväg 25. Av detaljplanens gatunät följer ca 60% befintliga asfalterade vägar och ca 40% är gator som bör byggas. En trafikutredning, FCG (2018), har gjorts angående

planeringsområdet. Arbetsuppgiften var att göra en trafikutredning som betjänar detaljplanering av Skogby området. Enligt utredningen kan då markanvändningen utvecklas finnas behov av en ny anslutning till riksväg 25 från Hangö hållet. Enligt planbestämmelsen bör den nya anslutningen förverkligas innan mera än 50% av planområdets totala byggrätt tas i bruk. I övrigt anses befintliga anslutningar till riksväg 25 tillräckliga.

Planeringsområdet har inga planbeteckningar i landskapsplanen gällande samhällsbyggande. Stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnätverk finns färdigt i närheten av planeringsområdet.

### ***Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö***

Planområdet är skogbevuxet. Detaljplanens förverkligande förutsätter avverkning av skog och ställvis utjämning av marken. En arkeologisk inventering, Mikrolitti (2017), har gjorts över planeringsområdet. Områdets arkeologiska kulturarvsobjekt som enligt utredningen skall bevaras är belägna inom skyddsgronområde (EV) med planbeteckningarna s-1 och s-2. Övriga arkeologiska kulturarvsobjekt kan avlägsnas enligt museiverkets direktiv efter kompletteringsinventering och dokumentering. På begäran av Museiverket har inventeringen kompletterats, Museiverket (2018). Vid den kompletterande inventeringen har objekten kartlagts, deras struktur beskrivits med ord och objekten fotograferats. Av en korsu gjordes en fotogrammetrisk tredimensionell modell. Genom en kolmila grävdes ett provdike samt togs prover för radiokoltidsbestämelse. Kolmilans ålder kunde ändå inte i undersökningen klarläggas. Efter att den kompletterande inventeringen har gjorts kan objekten som inte är inom skyddsgronområden avlägsnas.

Nybyggnation, som sker i två våningar, förändrar lokalt landskapet.

Enligt sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017 finns i planeringsområdets västra del och östra del planbeteckningen; Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009).

Skyddsgronområdet längs riksväg 25 med träd- och buskplanteringar i flera 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.

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.

Områdets arkeologiska kulturarvsobjekt som skall bevaras är belägna inom skyddsgronområde med planbeteckningarna s-1 och s-2. Övriga arkeologiska kulturarvsobjekt kan tas bort efter kompletteringsinventering och tillräcklig dokumentation.

### **5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser**

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

### **5.4. Namn**

I planen ges nya gatunamn: Korsuvägen och Löpgravsvägen. Mannerheimvägen finns som glesbygdsvägnamn genom planeringsområdet.

## **6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### **6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet**



I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

## **6.2. Genomförande och tidsplanering**

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

Raseborgs stad bör göra planerings- och förverkligandeavtal, angående anslutningarna till riksväg 25, med statlig myndighet som svarar för väghållningen vid framskridandet av områdets förverkligande.

## **6.3. Uppföljning av genomförandet**

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 19.6.2019

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt

**Basuppgifter och sammandrag**

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	09.05.2019
Planens namn	Skogby industriområde		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107752
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	66,2401	Ny detaljplaneareal [ha]	66,2401
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

**Stranddetaljplan** Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	66,2671	100,0	183866	0,28	66,2671	183866
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	45,9664	69,4	183866	0,40	45,9664	183866
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	15,5701	23,5			15,5701	
E sammanlagt	4,7306	7,1			4,7306	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

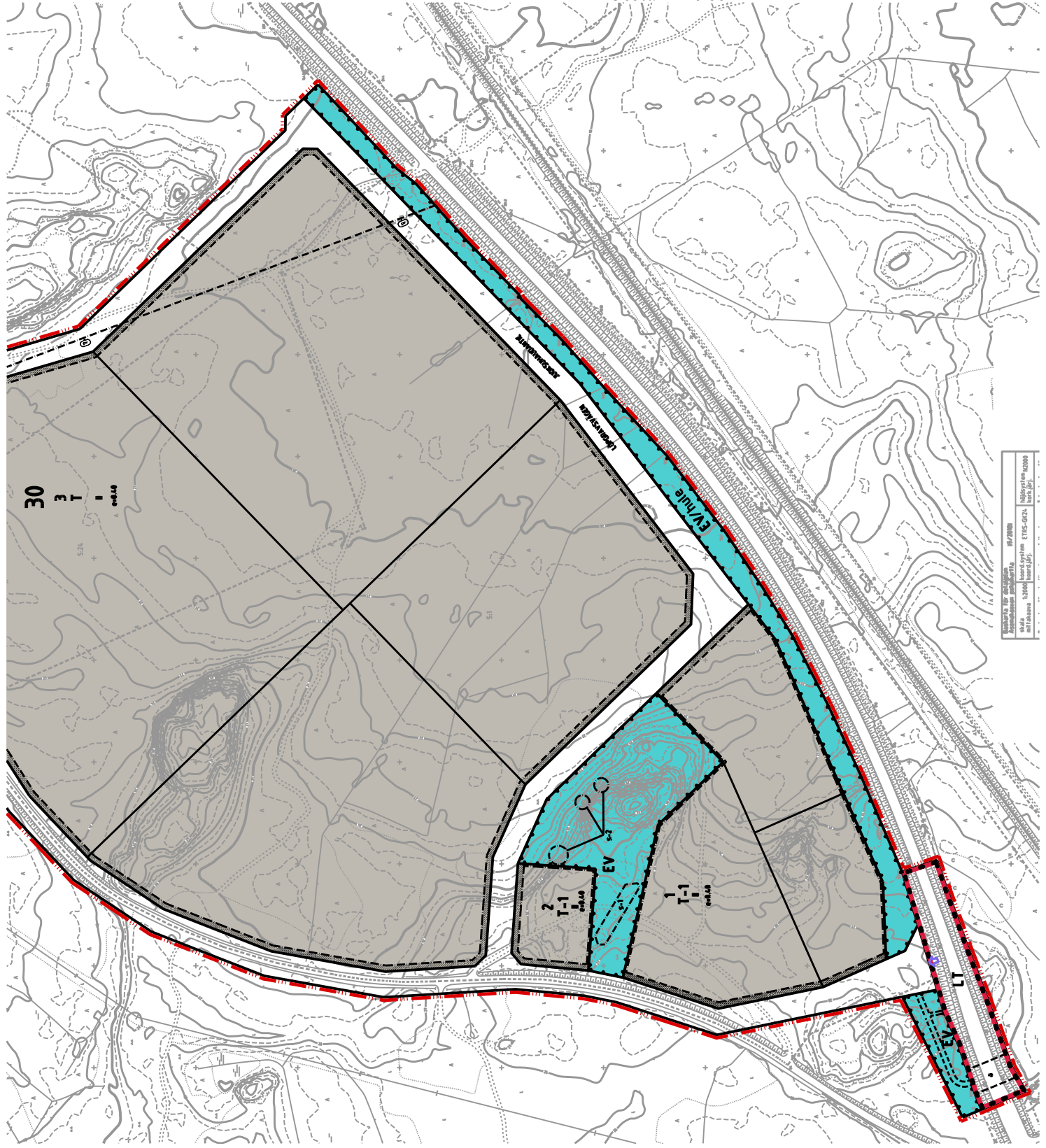
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt				

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>66,2671</b>	<b>100,0</b>	<b>183866</b>	<b>0,28</b>	<b>66,2671</b>	<b>183866</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>	45,9664	69,4	183866	0,40	45,9664	183866
T	45,9664	100,0	183866	0,40	45,9664	183866
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	15,5701	23,5			15,5701	
Gator	12,2373	78,6			12,2373	
LT	3,3328	21,4			3,3328	
<b>E sammanlagt</b>	4,7306	7,1			4,7306	
EV	4,7306	100,0			4,7306	
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Bilaga 2. Förminskning av detaljplanen med bestämmelser



30  
3  
1  
1  
00.0.00

Utskrift av detaljplan	07/2008	Stadsplan nr 10000
Skala	1:2000	Stadsplan nr 10000
Utskrift av	13/06/2008	Stadsplan nr 10000

2  
T-1  
00.0.00

EV

1  
T-1  
00.0.00

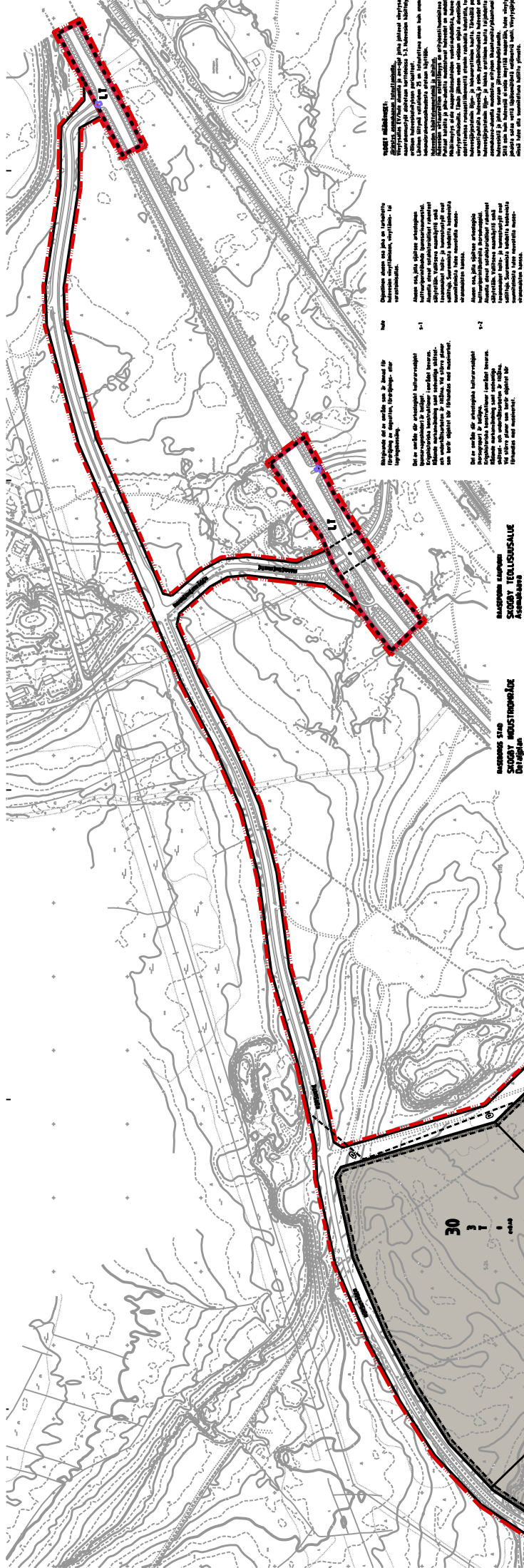
EV

Långgator

Långgator

EV/nule

1



**WEGBAU (Wegbauarbeiten)**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Arbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt. Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Arbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Drainage**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Drainagearbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Bauweise**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Bauweisen sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Wegbau**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Wegbauarbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Drainage**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Drainagearbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Bauweise**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Bauweisen sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Wegbauarbeiten**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Wegbauarbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Drainage**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Drainagearbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Bauweise**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Bauweisen sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Wegbau**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Wegbauarbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Drainage**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Drainagearbeiten sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.

**Bauweise**  
 Die im Bereich der vorgesehenen Verkehrswege durchgeführten Bauweisen sind im Plan als gestrichelte Linien mit Pfeilen dargestellt.



## 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.

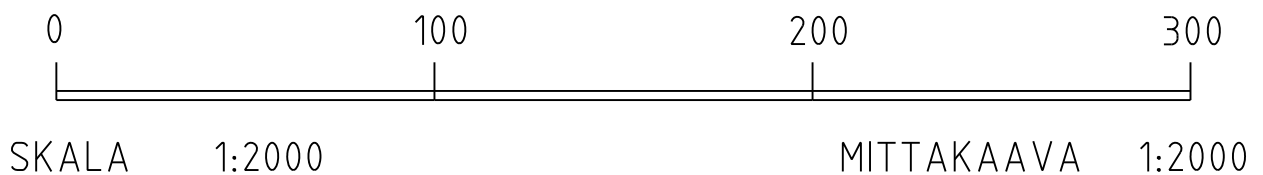
Med detaljplaneändringen bildas: Stadsdel 30, kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, skyddsgrönområden, områden för landsväg samt gatuområden.

## 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

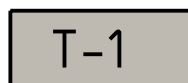
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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.



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

Område för landsväg.



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.



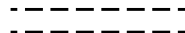
Istutettavana tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



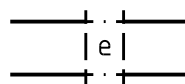
Katu.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse.



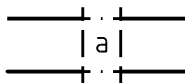
Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Riktgivande planskild korsning. Gata under trafikområde.



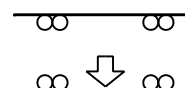
Ohjeellinen eritasoristeys. Liikennealueen alittava katu.

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

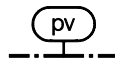
Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde (panssarivaunueste). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museo- viranomaisten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

Erityistä 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 m<sup>3</sup> 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<sup>2</sup> våningsyta verksamhetsbyggnader, dock minst 1 bilplats / två arbetstagare.
- 1 bilplats / 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjäntyä 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 m<sup>2</sup> kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka /kahta työntekijää kohti.
- 1 autopaikka / 50 m<sup>2</sup> 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		
 <b>RASEBORG RAASEPORI</b>	<b>SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE, DETALJPLAN FÖRSLAG SKOGBY TEOLLISUUSALUE, ASEMAKAAVA EHDOTUS</b>			
Konsult/Konsultti	 stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti <b>SIMON STORE</b>	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