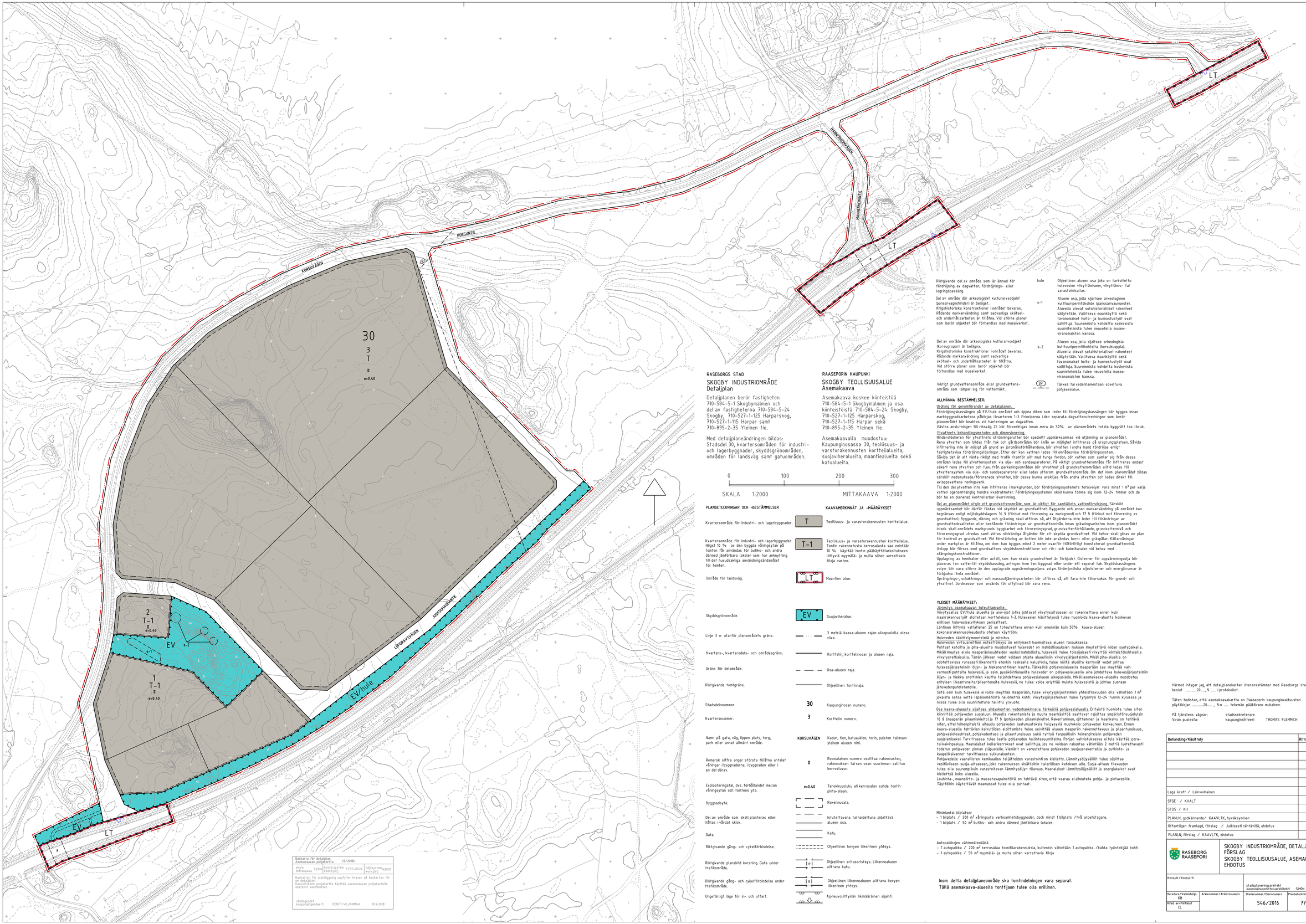

RASEBORGS STAD

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, maanfiealueita sekä katualueita.

0 100 200 300

SKALA 1:2000 MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler som har anknytning till det huvudsakliga ändamålet för tomten.

Område för landsväg.

Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

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

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

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

Gata.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse.

Riktgivande planskild korsning. Gata under trafikområde.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse under trafikområde.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttöarkoitukseen liittyvä myymälä- ja muita sihen verrattavia tiloja varten.

LT — Maantien alue.

EV — Suojaviheralue.

3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontinraja.

30 — Kaupunginosan numero.

3 — Korttelin numero.

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

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

e=0.40 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettavana tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Katu.

Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Ohjeellinen eritasoristeys. Likennealueen alittava katu.

Ohjeellinen liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

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 varastoimiseksi.

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 (pansarivaunuesteet). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suoremmista 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. Suoremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

EV — Tärkeä tai vedenhankinnaan soveltuva pohjavesialue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen.
Fördröjningsbassängen på EV/hule området och öppna diken som leder till fördröjningsbassängen bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas (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.

Vrvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.
Hindersläsheten 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/föroronade ytvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra ytvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk.
Till den del ytvatten inte kan infiltreras i marekgrunden, bör fördröjningssystemets totalvolym vara minst 1 m³ per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjningssystemen skall kunna fömna sig inom 12-24 timmar och de bör ha en planerad kontrollerbar överrinning.

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggande och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till föroreningar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan 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 borr- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillfälltilligt konstaterad grundvattennivå.
Avloop bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.
Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.
Sprängnings-, schaktnings- och massauttjänningsarbeten bör utföras så, att fara inte förorsakas för grund- och ytvattnet. Jordmassor som används för utfyllnad bör vara rena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamisella.
Viivytysallas EV/hule alueella ja avo-ojat jotka johtavat viivytysaltaaseen on rakennettava ennen kuin maarakennustyöt aloitetaan kortteleissa 1-3. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-aluella koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.
Länttinen 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 tasaukseessa.
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 viivytysrakenteilla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytysjärjestelmiin. Mikäli piha-alueilta on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Tärkeällä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain varmastipuhtaita hulevesiä, ja esim. pysäkiintilauelta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimen 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 yhteisillävuoden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Osa kaava-alueesta sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia taipyysvä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-aluella tehtäviin kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesitosuhteet, pohjavedenvaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora-taikaivinpaaluja. Maanalaiset keilarikerrokset 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 taijätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisältöihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.
Louhinta-, maansiirto- ja massatasapainotöitä on tehtävä siten, että vaaraa ei aiheuteta pohja- ja pintavesille. Täyttöihin käytettävät maamassat tulee olla puhtaat.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä
- 1 autopaikka / 200 m² kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka /kahta työntekijää kohti.
- 1 autopaikka / 50 m² myymälä- ja muita sihen 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

Beskarta för detaljplan / Asemakaavan pohjakartta		(9/2018)	
skala / mittakaava 1:2000	koord.system / koordjärj.	ETRS-GK24	höjdsystem / korkeusjärj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset			
stadsgeodet / kaupunginmuodosmittari	PENTTI VIL JANMAA		19.9.2018

Behandling/Käsittely	Riln.nr/Pilr.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STOS / KH		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	37-18	21.11.2018

RASEBORG RAASEPORI

SKOGBY INDUSTRIOMRÅDE, DETALJPLAN
FÖRSLAG
SKOGBY TEOLLISUUSALUE, ASEMAKAAVA
EHDOTUS

Konsult/Konsultti			Daterad/Päiväys 21.11.2018
		stadsplaneringsarkitekt / kaupunkisuunnittelusuunnittelupäällikkö SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Riln.nr/Pilr.nro
Ritad av/Piirtänyt CL		546/2016	7752	37-18