

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.

Planens uppgörare
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggjord
Behandling

Stadsplaneringsavdelningen
7752
37-18 (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 xx.xx.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, skyddsgronområden, 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, Mikrolitti (2017)
3. Dagvattenutredning, FCG (2018)
4. Trafikutredning, FCG (2018)
5. Utrymmesreserveringsutredning, FCG (2017)
6. Komplettering av arkeologisk inventering, Museiverket (2018)

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 x.x.2019 - x.x.2019.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.xx.2019 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-xx, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

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

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

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.

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

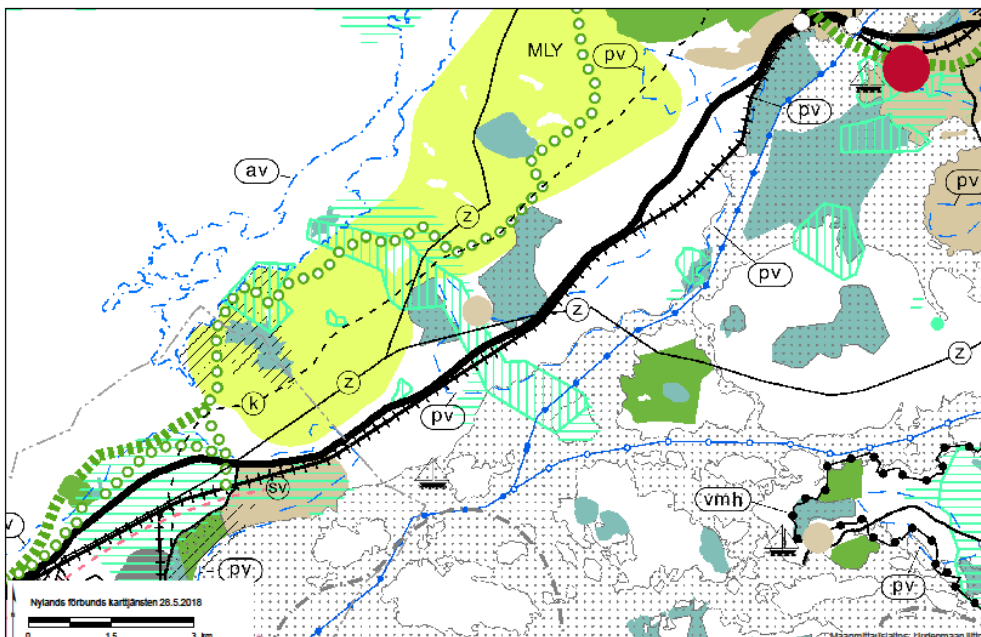
På området är ingen detaljplan ikraft.

3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

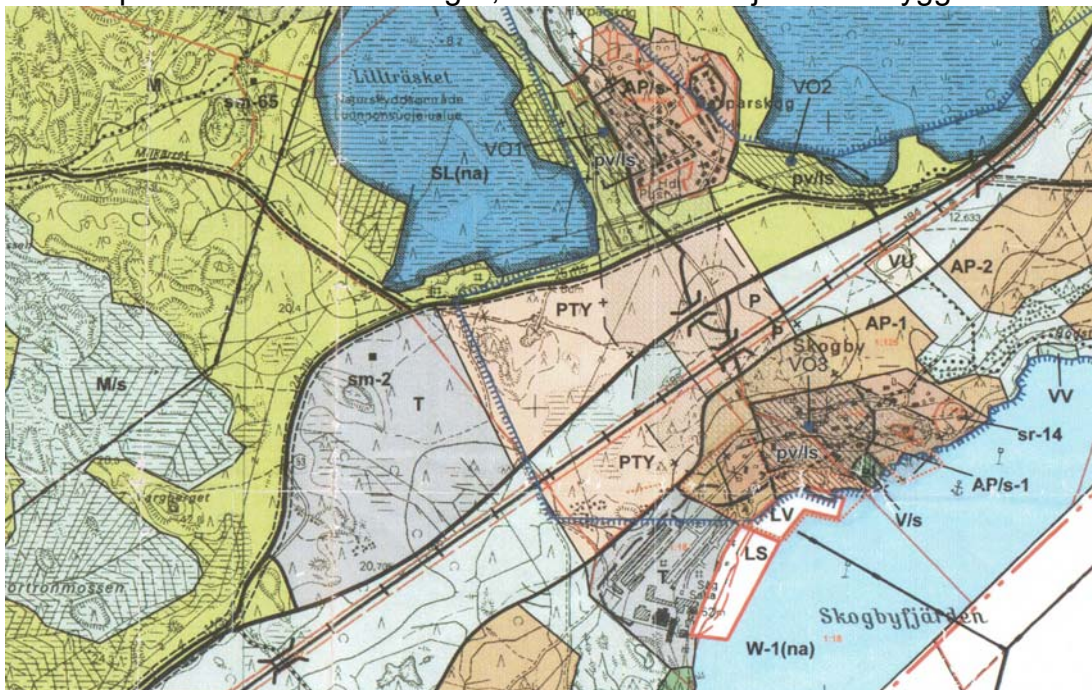
Enligt sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017 finns i planeringsområdets västra del och östra del planbeteckningen; Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009). Planeringsområdets östra del är grundvattenområde. I övrigt har planeringsområdet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

Ordnan det 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 6,9463 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 Hangöhallet. 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 industri användning, varigenom området inte längre förbinder kol i samma utsträckning.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

En naturinventering, 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.

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 skyddsgrönområde (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 radiokoltidsbestämning. Kolmilans ålder kunde ändå inte i undersökningen klarläggas. Efter att den kompletterande inventeringen har gjorts kan objekten som inte är inom skyddsgrönområden avlägsnas.

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

Skyddsgrönområde längs riksväg 25 bibehålls skogbevuxet till den del som det inte används för fördröjningsbassäng.

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).

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.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 21.11.2018

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	26.09.2018
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

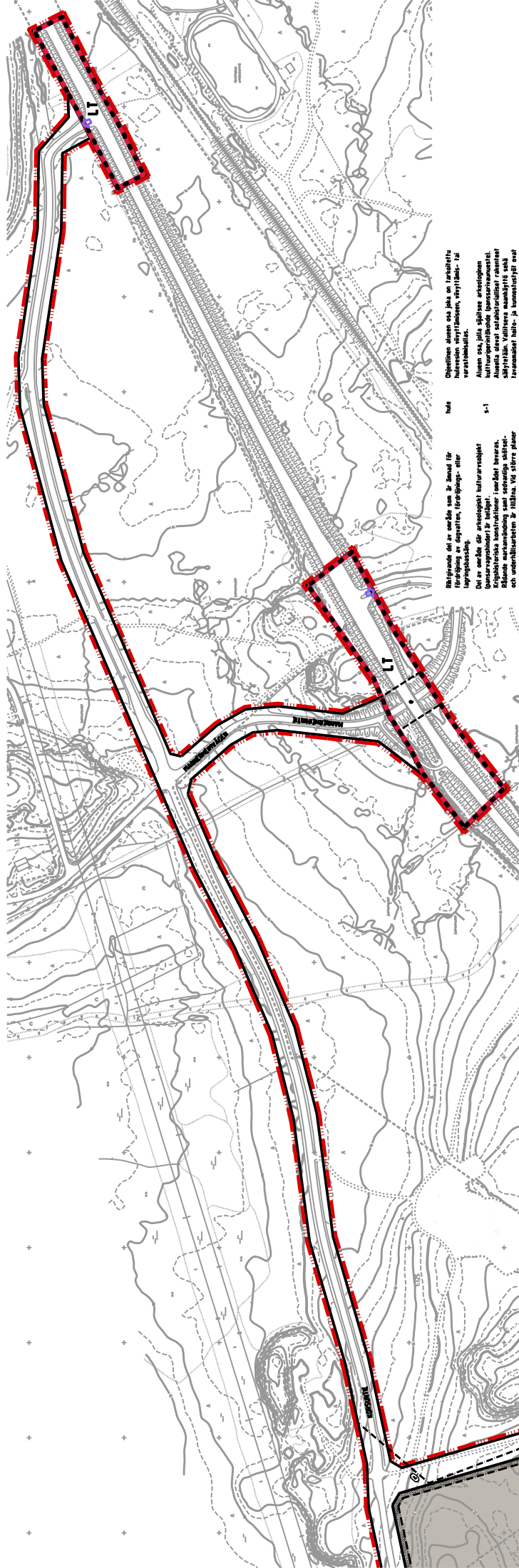
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	66,2401	100,0	183758	0,28	66,2401	183758
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	45,9394	69,4	183758	0,40	45,9394	183758
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 ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	66,2401	100,0	183758	0,28	66,2401	183758
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	45,9394	69,4	183758	0,40	45,9394	183758
T	45,9394	100,0	183758	0,40	45,9394	183758
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	15,5701	23,5			15,5701	
Gator	12,2373	78,6			12,2373	
LT	3,3328	21,4			3,3328	
E sammanlagt	4,7306	7,1			4,7306	
EV	4,7306	100,0			4,7306	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						



Objektin alueen osa joka on tarkoitettu
 huoneiden sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

huo

1-1

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

Rakennuksen tai sen osan sijainti on
 tarkoitettu sijoittamiseen, sijoittamis- tai
 varastotiloihin.

Objektin alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen
 kulttuuriperintöalue kansainväntasoisesti
 suojattavana. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä. Ylläpitäminen ja kunnossapito
 on välttämätöntä.

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 varstorakennusten korttelialueita, suojaviheralueita, maantiealueita sekä katualueita.



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

T

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

T-1

Område för landsväg.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varstorakennusten korttelialue.

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

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.



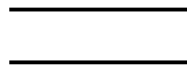
Rakennusala.

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



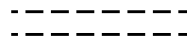
Istutettavana tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



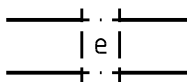
Katu.

Riktgivande gång- och cykelförbindelse.



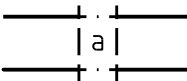
Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys.

Riktgivande planskild korsning. Gata under trafikområde.



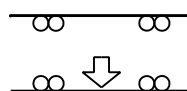
Ohjeellinen eritasoristeys. Liikennealueen alittava katu.

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, 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

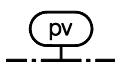
Alueen osa, jolla sijaitsee arkeologinen kulttuuriperintökohde (panssarivaunuuste). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet säilytetään. Vallitseva maankäyttö sekä tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museo- viranomaisten 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 grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai vedenhankintaan 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 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 m³ per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjningssystemen skall kunna tömma 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. 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. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggharhet 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 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 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 massautjämningsarbeten bör utföras så, att fara inte förorsakas för grund- och ytvattnet. Jordmassor som används för utfyllnad bör vara rena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.

Viivytyksalliset EV/hule alueella ja avo-ojat jotka johtavat viivytyksaltaaseen on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan kortteleissa 1-3. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen 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 viivytyksratkaisulla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytyksjärjestelmiin. 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 viivytyksjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytyksjärjestelmien tulee tyhjäntyä 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, ojitaminen 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 kaivunpaaluja. 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 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 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		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	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 21.11.2018		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		546/2016	7752	37-18