



Asemakaavan selostus, ehdotus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Bäljars datakeskusalue

Asemakaava

Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 710-57-9901-0, 7 stadsdelens gator; 710-57-9903-0, 7 stadsdelens parker 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85, Domargård sekä 710-604-2-0, Brandal.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 57 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuusraidealuetta, suojaviheralueita, maa- ja metsätalousalue ja katualueita.

Kaavan laatija
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto
7764
18-18 (asemakaava)
Kuulutus 20.4.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 18.4.2018 §
Asemakaavan ehdotus
Kaavoituslautakunta 18.4.2018 §
Kaavan hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 23.5.2018 § 77
Kaupunginhallitus 28.5.2018
Kaupunginvaltuusto 4.6.2018

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Bäljarsissa noin 2,5 km Karjaan keskustan lounaispuolella rajoittuen Bäljarsin teollisuusalueeseen ja Hankorataan.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Bäljars datakeskusalue.

Asemakaavan tarkoitus on muodostaa iso ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle on mahdollista rakentaa myös sähköaseman. Korttelissa 7009 muodostetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Suunnittelualueen eteläosassa jatketaan teollisuusraiteen aluetta ja muodostetaan katualuetta palvelemaan toimintaa alueella sekä yhteysväylä haja-asutukselle suunnittelualueen länsipuolella. Hankoradan viereen ja korkeajännitejohdon alle muodostetaan suojaviheralue. Suunnittelualueen lounaisosaan muodostetaan suojaviheralue, johon tarvittaessa voidaan rakentaa melueste muotoilemalla maastoa. Lännessä muodostetaan suojaviheralue, jolla puusto on säilytettävä tai istutettava. Idässä muodostetaan suojaviheralue, jota voidaan täyttää pintamaalla.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

- 1. PERUSTIEDOT**
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
 - 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista
- 2. TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Kaavan vaikutukset
 - 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.4 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Luontoselvityksiä, Keiron (2007), Silvestris (2012), Silvestris (2014)
2. Melu- ja tärinäselvityksiä, Ramboll (2010)
3. Tasaussuunnitelma, Ramboll (2018)
4. Arvio ekologisen käytävän toimivuudesta, Silvestris (2018)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan laatimiseen ryhdyttiin kaupunginhallituksen aloitteesta 9.4.2018 § 142.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 18.4.2018 §.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 18.4.2018 §.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 18.4.2018 § ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.4 - 21.5.2018.
- Kaavoituslautakunta ehdotti 23.5.2018 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy vastineiden mukaan päivitetyn asemakaavan kaavakartta numero 18-18, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2)
- ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1)
- teollisuusraidealuetta (LRT)
- suojaviheraluetta (EV)
- suojaviheraluetta (EV-1)
- suojaviheraluetta (EV-2)
- suojaviheraluetta (EV-3)
- suojaviheralue (EV/hule)
- maa- ja metsätalousalue (M/oja)
- katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Bäljarsissa noin 2,5 Karjaan keskustan lounaispuolella ja on Bäljarsin teollisuusalueen laajennus, johon alue rajoittuu idässä. Etelässä suunnittelualue rajoittuu Hankorataan, lännessä haja-asutukseen ja pohjoisessa metsäalueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 54,7 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on metsää kasvava ja on suurimmaksi osaksi nuorta mäntytaimimetsää. Alueella on suurimmaksi osaksi vähäisiä luontoarvoja. Nämä eivät rajoita alueen käyttöä. Suunnittelualueen eteläosa sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella on huomioitava pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä.

Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö muodostuu teollisuusrakennuksista Bäljarsin teollisuusalueella idässä ja haja-asutuksesta lännessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Kaupungin kaukolämpökeskus rajoittuu suunnittelualueeseen.

Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu Läntisestä ohikulkutiestä Bäljarsin teollisuusalueen kautta. Toinen yhteys/pelastustie on länteen Kaskimaan tunnelin kautta Tammisaarentielle. Alueelle johtaa myös kevyen liikenteen väylä Karjaan keskustasta.

Maanomistus

Suunnittelualue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

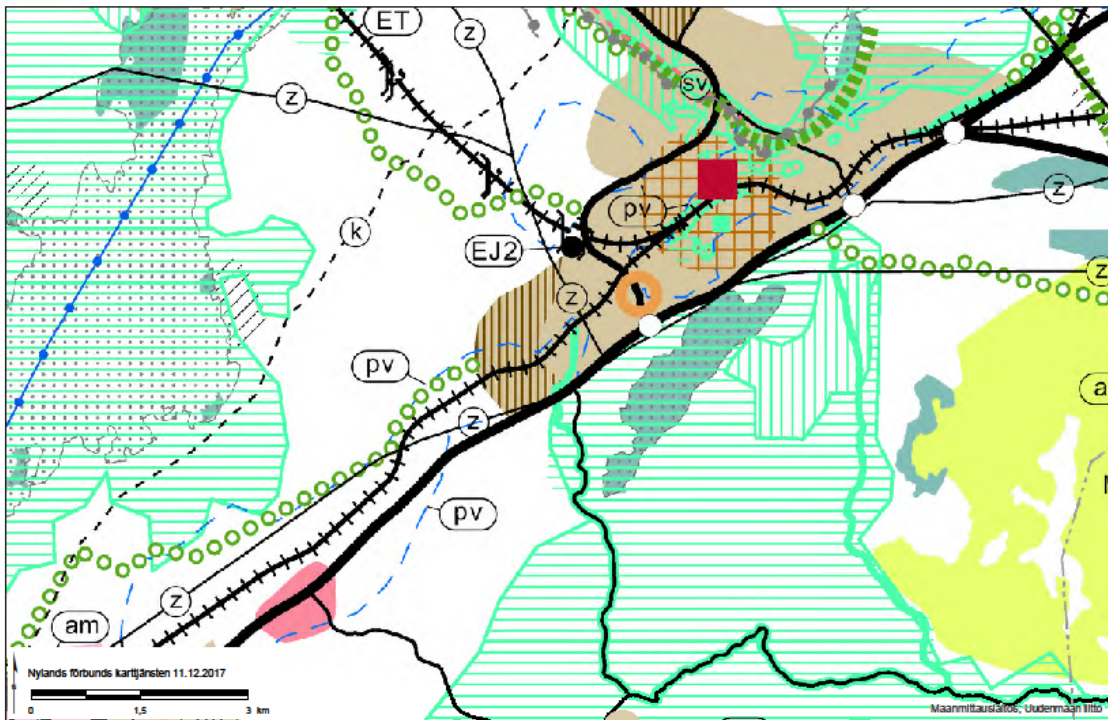
Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on osittain toteutunut.

3.2. Suunnittelutilanne

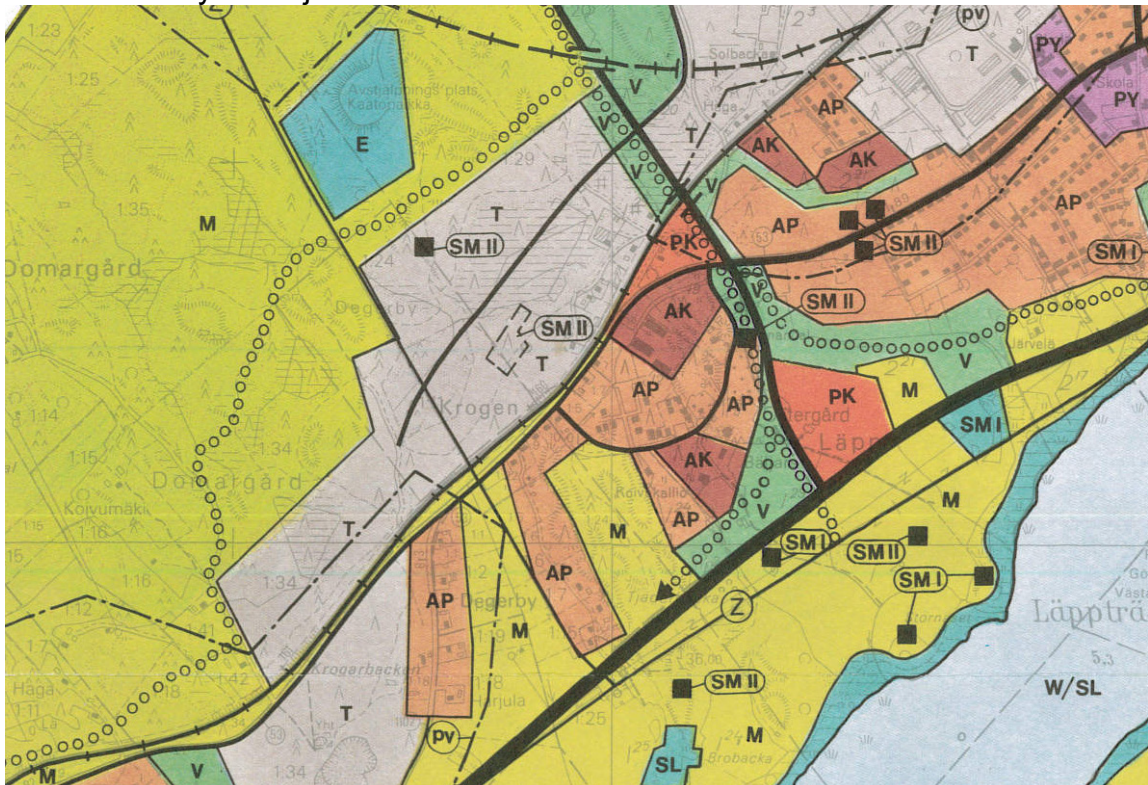
Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Maakuntakaavojen yhdistelmän mukaan alue on osoitettu taajamatoiminnoille, taajamatoiminnoiden tai työpaikka-alueiden reservialueeksi, 110 kV voimalinjalle ja pohjavesialueeksi.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on Karjaan keskustan yleiskaava (1987) voimassa. Yleiskaavan mukaan alueen eteläosa on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi ja alueen pohjoisosa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Alue sisältyy Läpp-Horsbäck osayleiskaavaan, joka on laadinnan alla. Kaavaehdotuksessa alue on pääosin osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen luoteisosassa on osoitettu maa- ja metsätaloudelle ja lännessä alue on osoitettu suojaviheralueeksi sekä pienempi osa lähivirkistykseksi ja asuinalueeksi.



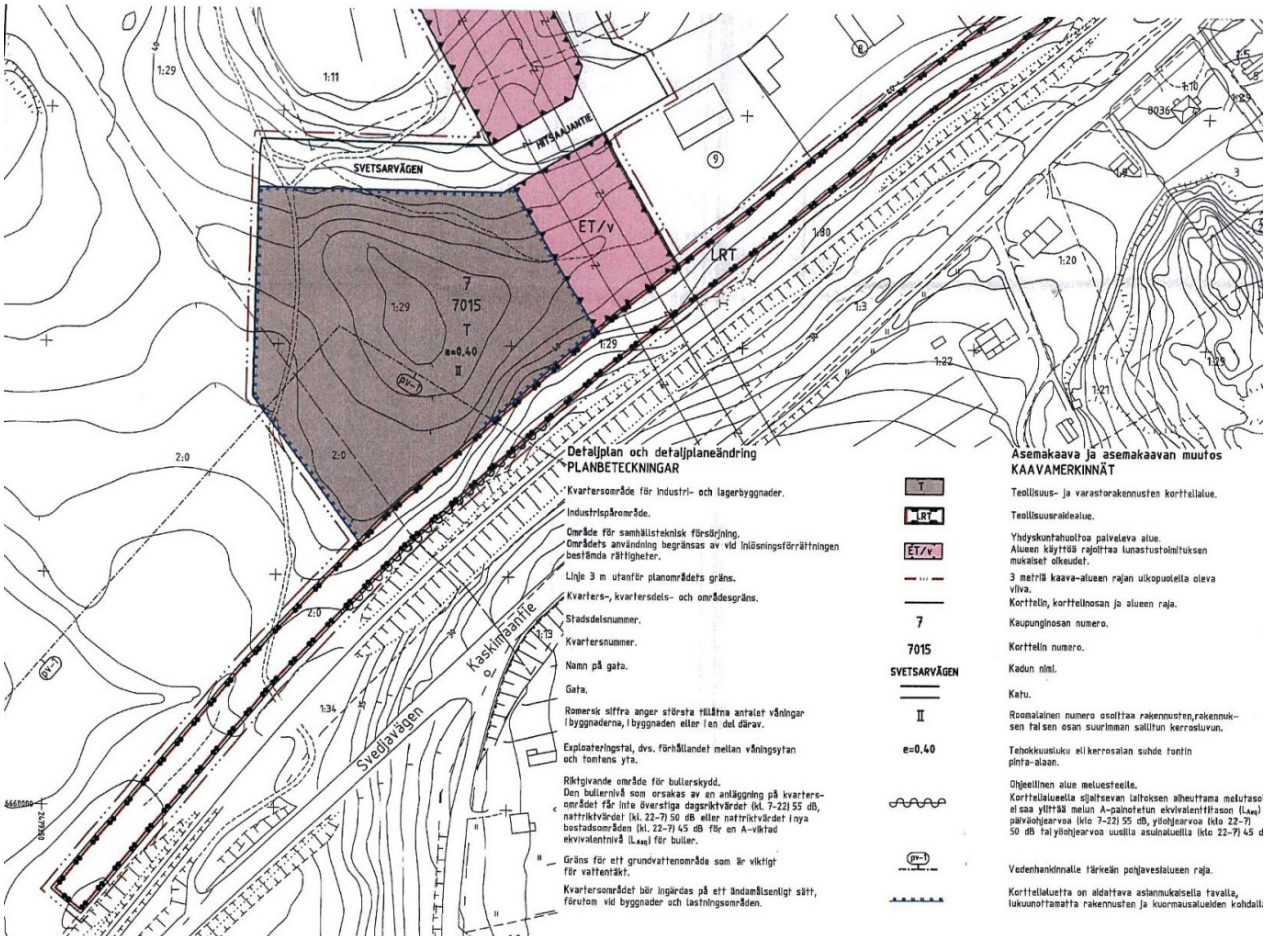
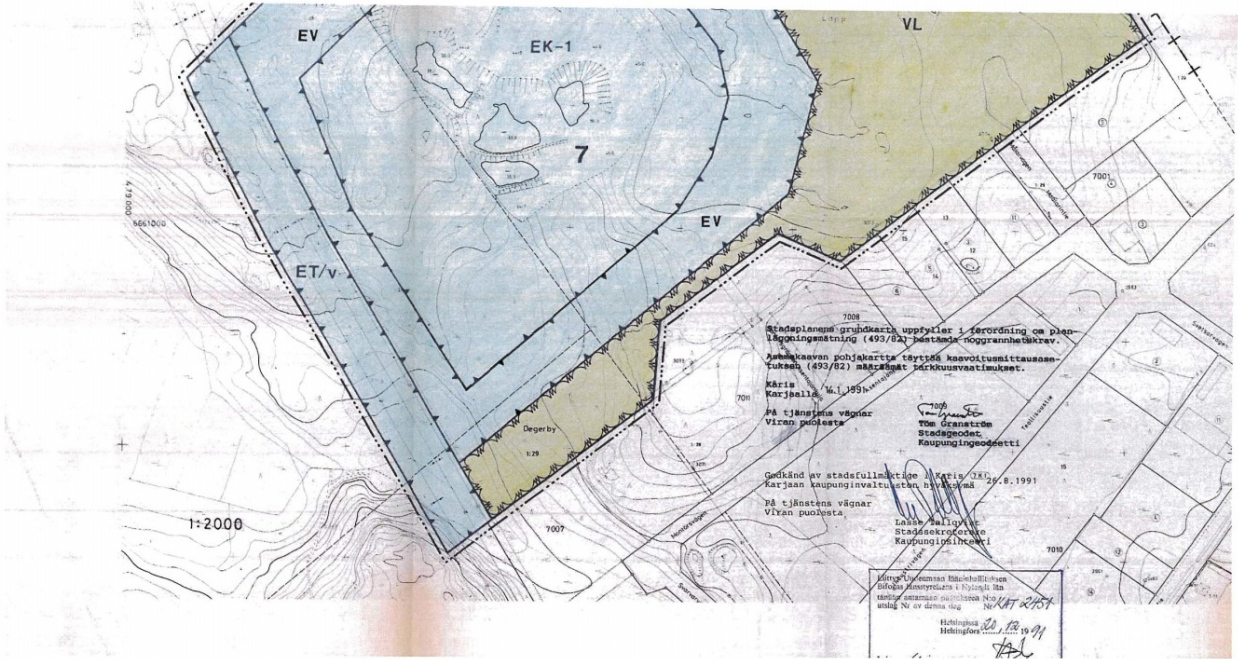
Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 163-100, vahvistettu 4.9.1987, jonka mukaan alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille, sekä puistoksi ja katualueeksi
- asemakaava 188-100, vahvistettu 30.12.1991, jonka mukaan alue on tarkoitettu yhdyskuntahuoltoon palvelevaksi alueeksi
- asemakaava 250-100, vahvistettu 25.2.2008, jonka mukaan alue on tarkoitettu teollisuusraiteelle ja katualueeksi.

163-100





Rakennusjärjestys

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

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti 9.4.2018 § 142 käynnistää asemakaavoituksen. Raaseporissa ja alueellisesti on lisääntynyt tarve tonttivarannosta datakeskusten perustamiseksi. Alue Bäljarsissa sijaitsee maantieteellisesti suotuisasti Fingridin sähkönsaannin valtakunnanverkon vieressä sekä sijaitsee pääosin pohjavesialueen ulkopuolella.

Asemakaava muodostaa isompaa yhtenäistä ja tarkoituksenmukaista aluetta teollisuusrakennuksille.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 20.4.2018
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 20.4.2018 (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on muodostaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita laajennuksena olevalle Bäljarsin teollisuusalueelle noin 2,5 km Karjaan keskusta lounaispuolelle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T-2). Alueelle saa lisäksi rakentaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto-, sosiaali- ja liiketiloja. Pinta-ala noin 1,7706 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku $e=0,40$
- ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta. Alueelle saa myös rakentaa toiminnalle tarvittavan sähköaseman (TY-1). Pinta-ala noin 36,1413 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku $e=0,40$

- teollisuusraidealueesta (LRT). Pinta-ala noin 0,4238 hehtaaria
- suojaviheralueista (EV). Pinta-ala noin 1,8095 hehtaaria
- suojaviheralueesta, jolla puusto on säilytettävä tai istutettava (EV-1). Pinta-ala noin 3,2147 hehtaaria
- suojaviheralueesta, johon saadaan rakentaa suojapenger. Alueella, jota ei käytetä suojapengertä varten, on puusto säilytettävä tai istutettava (EV-2). Pinta-ala noin 1,9625 hehtaaria
- suojaviheralueesta, johon saadaan sijoittaa ylijäämämassoja (EV-3). Pinta-ala noin 2,3205 hehtaaria
- suojaviheralue, johon saadaan rakentaa viivytysaltaan (EV/hule). Pinta-ala noin 1,8879 hehtaaria
- katualueista. Pinta-ala noin 4,9835 hehtaaria.

5.2. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu Läntiseltä ohikulkutieltä Bäljarsin teollisuusalueen kautta. Toinen yhteys/pelastustie on länteen Svedjan tunnelin kautta Tammisaarentielle. Liikennemäärät nousevat Bäljarsin teollisuusalueen kaduilla, jossa katujen mitoitus sallii lisääntyvää liikennemäärää. Alueelle johtaa myöskin kevyen liikenteen väylä Karjaan keskustasta. Suunnittelualue ei vaikuta mainittavasti liikennemäärään länteen Kaskimaan tunnelin kautta Tammisaarentielle.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

- Kaava vaikuttaa maa- ja kallioperään.
Suunnittelualue on kumpuileva ja tullaan tasoittamaan louhimalla maansiirrolla eri tasoitusalueiksi eri korkeustasoihin.
- Kaava vaikuttaa huleveden virtauksiin.
Hulevesi joka muodostuu TY-1 korttelialueella tulee, lukuun ottamatta se mikä voidaan imeyttää tai viivyttaa korttelialueella, johdattaa viivytysaltaan EV/hule - alueella avo-ojia pitkin jotka johtavat viivytysaltaan.
Viivytysallas on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan TY-1 korttelialueella.
Suunnittelualueen eteläosa sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Kaava-määräyksissä on pohjavesialueen määräyksiä.
- Kaava vaikuttaa ilmaan ja ilmastoon.
Suunnittelualue on metsää kasvava ja muutetaan teollisuuskäyttöön, jolloin alue ei enää sido hiiltä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Alueella ei ole sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava laajentaa olevaa Bäljarsin teollisuusaluetta länteen alueelle joka maakuntakaavassa on osoitettu taajamatoiminnoille ja taajamatoimintojen reservialueeksi.
Liikenne alueelle tapahtuu olevaa katuverkostoa pitkin. Kunnallistekniikkaa on valmiina alueen vieressä.
Alue rajoittuu kaupungin kaukolämpövoimalaitos. Hukkalämpö voidaan johtaa kaupungin kaukolämpövoimalaitokseen ja -verkostoon.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Uudisrakentaminen, joka tapahtuu kahdessa kerroksessa, muuttaa maiseman alueella. Uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ilmenevät kaavakartalta ja on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.4. Nimistö

Kaavassa annetaan uusia kadunnimiä: Datatie, Leppämäentie.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 28.5.2018

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori Täyttämispvm	24.05.2018
Kaavan nimi	Bäljars datakeskusalue	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	7107764
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

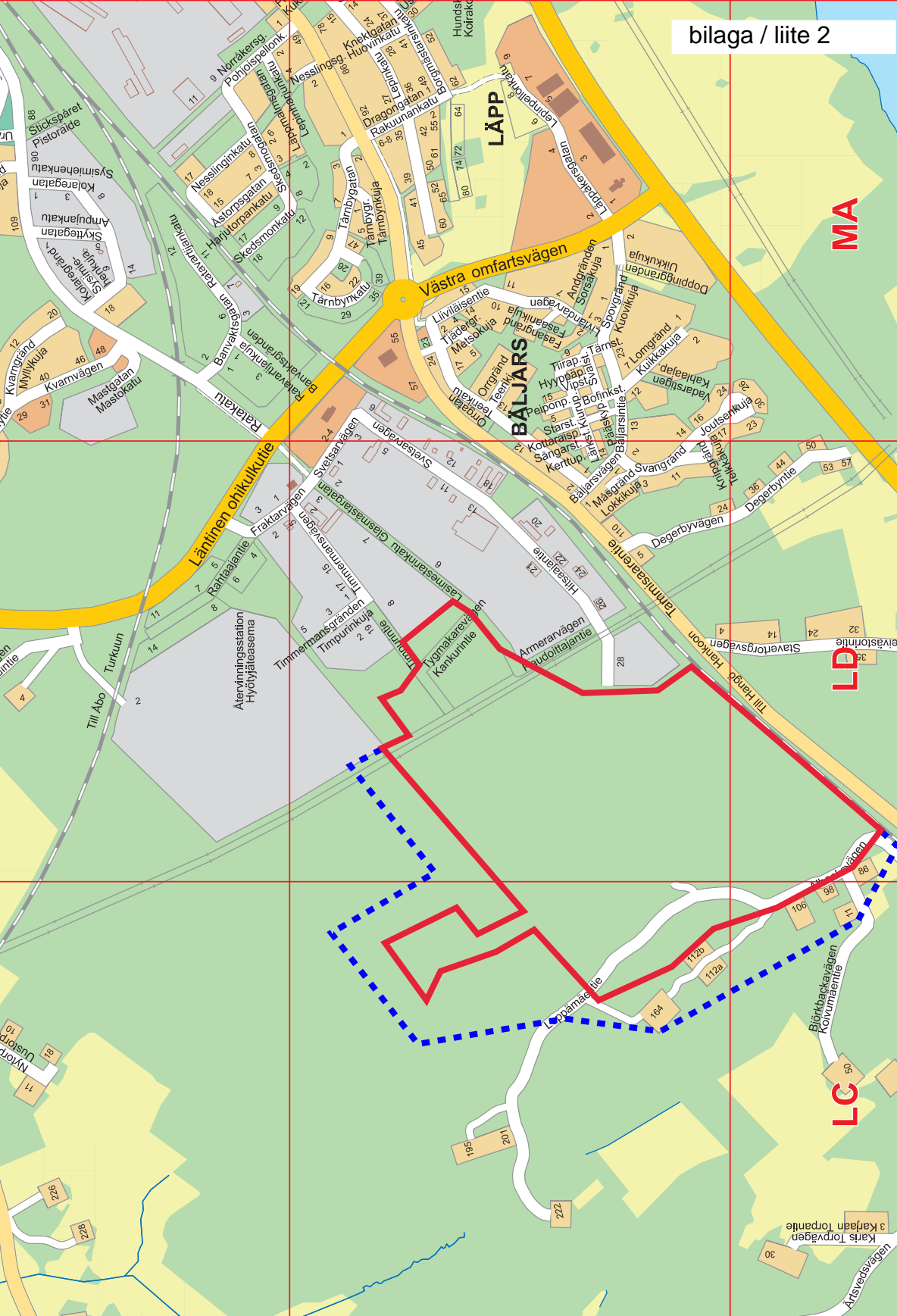
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,7148		150119	0,27	47,8886	131414
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	37,5299	68,6	150119	0,40	32,8536	131414
V yhteensä					-0,7871	
R yhteensä						
L yhteensä	5,4073	9,9			4,3804	
E yhteensä	11,5887	21,2			11,2528	
S yhteensä						
M yhteensä	0,1889	0,3			0,1889	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

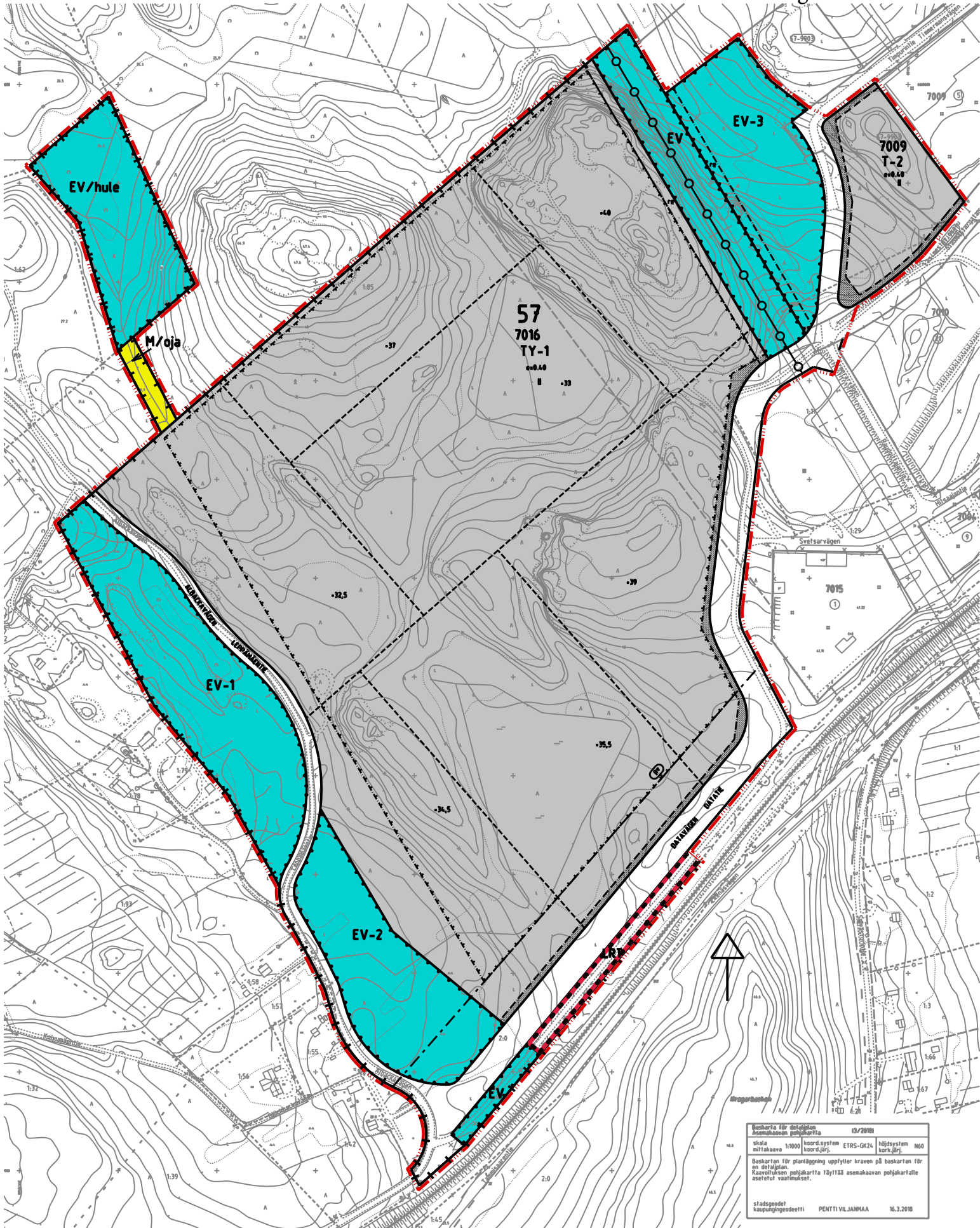
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	54,7148		150119	0,27	47,8886	131414
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	37,5299	68,6	150119	0,40	32,8536	131414
T	1,7706	4,7	7082	0,40	-2,9057	-11623
TY	35,7593	95,3	143037	0,40	35,7593	143037
V yhteensä					-0,7871	
VP					-0,7871	
R yhteensä						
L yhteensä	5,4073	9,9			4,3804	
Kadut	4,9835	92,2			3,9566	
LRT	0,4238	7,8			0,4238	
E yhteensä	11,5887	21,2			11,2528	
ET					-0,3359	
EV	11,5887	100,0			11,5887	
S yhteensä						
M yhteensä	0,1889	0,3			0,1889	
M	0,1889	100,0			0,1889	
W yhteensä						



MA

LD

LC



basikarta för detaljplan
 Asennuksen pohjakaartta 13/2018
 skala mittakaava 1:1000 koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24 korkeusjärjestelmä N60
 koordinaattijärjestelmä koordinaattijärjestelmä
 Basikartan för planläggning uppfyller kraven på basikartan för en detaljplan.
 Kaavotuksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.

stadsgruppens
 kaupungingeodeetti PENTTI VILJAMAA 16.3.2018

RAÅSEBORGS STAD
BÄLJARS DATACENTEROMRÅDE
Detaljplan

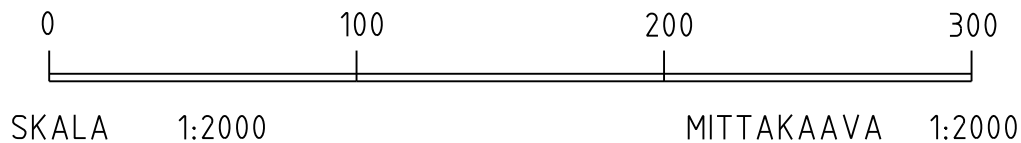
Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna 710-57-9901-0, 7 stadsdelens gator 7-9901; 710-57-9903-0, 7 stadsdelens parker 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85, Domargård och 710-604-2-0, Brandal.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 57 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, industrispår område, skyddsgrön områden, jord- och skogsbruksområde samt gatuområden.

RAÅSEPORIN KAUPUNKI
BÄLJARS DATAKESKUSALUE

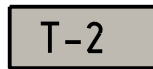
Asemakaava
Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 710-57-9901-0, 7 kaupunginosan kadut 7-9901; 710-57-9903-0, 7 kaupunginosan puistot 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85 Domargård ja 710-604-2-0, Brandal.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 57 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, teollisuusraidealuetta, suojaviheralueita, maa- ja metsätalousalue ja katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På området får dessutom byggas kontors-, social- och affärsutrymmen som har anknötning till det huvudsakliga användningsändamålet för tomten.



Kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar. På området får även byggas elstation som behövs för verksamheten.



Industrispår område.



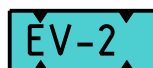
Skyddsgrön område.



Skyddsgrön område där trädbestånd bör bevaras eller planteras.

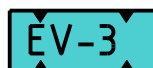


Skyddsgrön område där skyddsvall får byggas. På område som inte används för skyddsvall bör trädbestånd bevaras eller planteras.



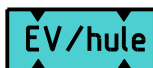
-För området bör uppgöras en skild plan, i vilken såväl skyddsvallens placering och utformning som maximala höjd bör ingå.

Skyddsgrön område där överskottsmassor får placeras.



-För området bör uppgöras en skild plan, i vilken direktiv för såväl överskottsmassornas placering som maximala höjd bör ingå.

Skyddsgrön område där fördröjningsbassäng får byggas, området bör hållas i vårdat skick.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa lisäksi rakentaa tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto-, sosiaali- ja liiketiloja.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa myös rakentaa toiminnalle tarvittavan sähköaseman.

Teollisuusraidealue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue jolla puusto on säilytettävä tai istutettava.

Suojaviheralue, johon saadaan rakentaa suojapenger. Alueella, jota ei käytetä suojapengertä varten, on puusto säilytettävä tai istutettava.

-Alueelle on laadittava erillinen suunnitelma, joka sisältää ohjeet suojapenkereen sijoittamisesta ja muotoilusta sekä sallitusta maksimikorkeudesta.

Suojaviheralue, johon saadaan sijoittaa ylijäämämassoja.

-Alueelle on laadittava erillinen suunnitelma, joka sisältää ohjeet ylijäämämassojen sijoittamisesta sekä sallitusta maksimikorkeudesta.

Suojaviheralue, johon saadaan rakentaa viivytysallas, alue on pidettävä hoidetussa kunnossa.

Jord- och skogsbruksområde där dike får placeras som förbinder TY-1 kvartersområdet med EV/hule kvartersområdet. Staden är skyldig att gräva och underhålla diket och bygga en bro för virkesforsling över diket på en av markägaren anvisad plats.

M/oja

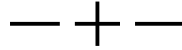
Maa- ja metsätalousalue, jolle saa sijoittaa ojan joka yhdistää TY-1 korttelialueen EV/hule korttelialueeseen. Kaupunki on velvollinen kaivamaan ja kunnossapitämään ojaa ja rakentamaan sillan puunkuljetuksille ojan yli maanomistajan osoittamaan paikkaan.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



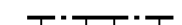
Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för utjämningsområde.



Tasausalueen ohjeellinen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Stadsdelsnummer.

57

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

7009

Korttelin numero.

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

DATAVÄGEN

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.

Riktgivande höjdnivå.

+32,5

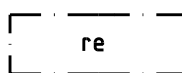
Ohjeellinen korkeustaso.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Del av område, där växande trädets längd är begränsad så att träden inte är till fara för kraftöverföringslinjen.



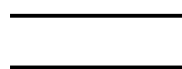
Alueen osa, jolla kasvavien puiden pituus on rajoitettu ettei puut ole vaaraksi voimansiirtojohdolle.

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



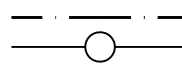
Istutettava tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



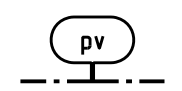
Katu.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen.

Fördröjningsbassängen på EV/hule området och öppna dikena som leder till fördröjningsbassängen bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas i kvarter 7016. Principerna i den separata dagvattenutredningen som berör planområdet bör beaktas vid hanteringen av dagvatten.

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

Ytvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.

Hinderslösheten för ytvattnets strömningsrutten 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 övertinning.

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 byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät 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.

Bilplatser.

På tomten ska reserveras 1 bilplats per arbetstagare per arbetsskifte.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.

Viivytysallas EV/hule alueella ja avo-ojat jotka johtavat viivytysaltaaseen on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan korttelissa 7016. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

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

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 viivytysratkaisulla. 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 enintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä 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, 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 kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset 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.

Autopaikat.

Tontille on varattava 1 autopaikka työvuorossa olevaa työntekijää kohden.

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	18-18	28.5.2018		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	17-18	23.5.2018		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	10-18	20.4-21.5.2018		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	10-18	18.4.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	BÄLJARS DATACENTEROMRÅDE DETALJPLAN FÖRSLAG BÄLJARS DATAKESKUSALUE ASEMAKAAVA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 28.5.2018		
Beredare/Valmistelija SS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		1233/2017	7764	18-18