



Asemakaavaehdotuksen selostus

21.1.2019

(koskee kaavakarttaa piir.nro 1-19)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Mustion koulu- ja palvelukeskus**

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee kiinteistöjä 710-627-1-59, 710-627-1-60, 710-627-1-99, 710-638-1-37, 710-638-1-190, 710-638-1-191, 710-638-1-283, 710-638-878-1 sekä puisto-, katu- ja liikennealueita

**Asemakaavan muutoksella muodostuvat
41. kaupunginosan kortteli 1073 ja osat kortteleista 1055, 1063
sekä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueita**

Kaavan laatija Raaseporin kaupunki

Kaava numero 7766

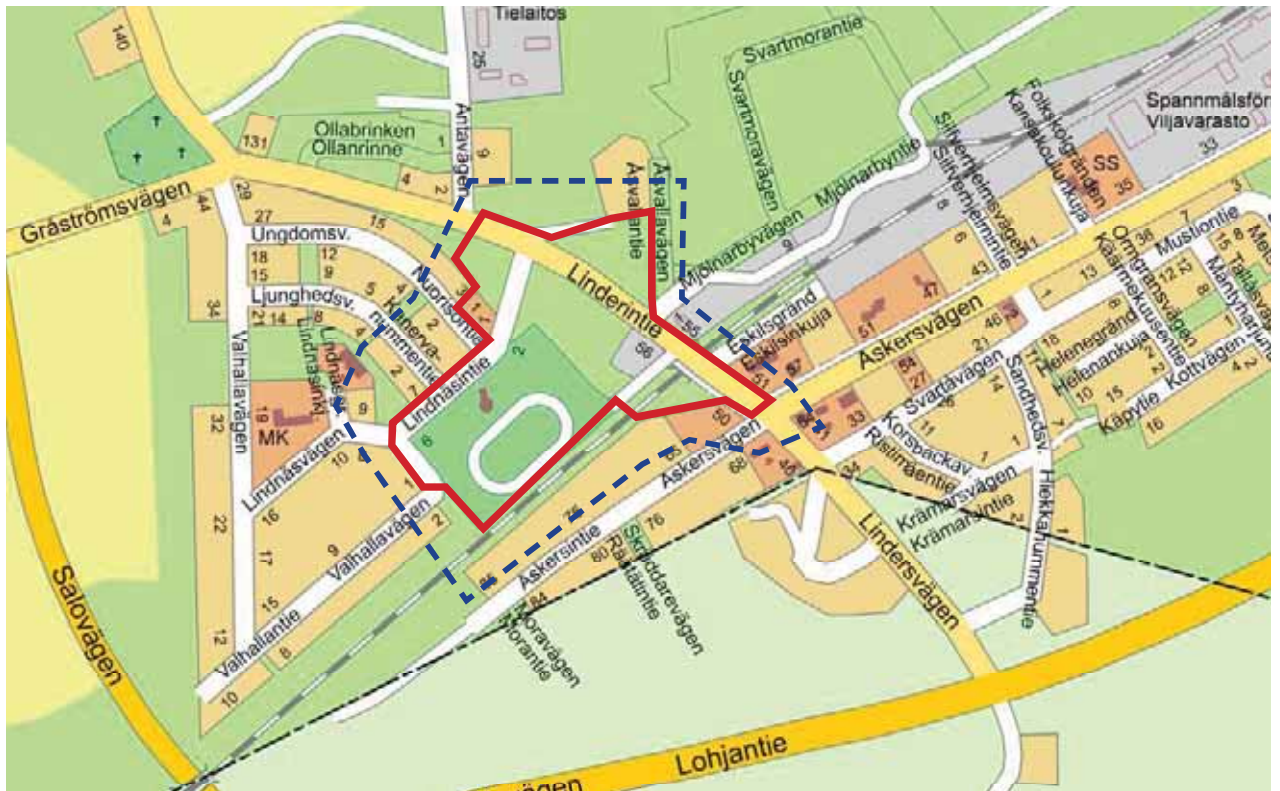
Vireilletulo Kuulutus 4.1.2019

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 19.12.2018 § 177
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 30.1.2019 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Kaupunginhallitus pvm § xx
Kaupunginvaltuusto pvm § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mustion aseman taajamassa; Aseman alueella. Kaava koskee kiinteistöjä 710-627-1-59, 710-627-1-60, 710-627-1-99, 710-638-1-37, 710-638-1-190, 710-638-1-191, 710-638-1-283 ja 710-638-878-1 sekä katu- ja liikennealueita. Alue on pinta-alaltaan n. 9,7 ha.



Kaava-alueen rajaus punaisella.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mustion koulu- ja palvelukeskus.

Ruotsin- ja suomenkielisten koulujen, ruotsinkielisen päiväkodin sekä kirjaston rakennukset ovat olleet huonossa kunnossa useita vuosia. Tämän lisäksi rakennukset eivät vastaa nykyisiin tilatarpeisiin; niistä puuttuvat ryhmä- ja käsityötilat, tietokonesali sekä suihkutilat liikuntasalin yhteydestä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja palvelukeskuksen rakentaminen Mustiolle sekä parantaa kylän liikenneturvallisuutta mahdollistamalla Liikenneviraston Hyvinkää-Hanko ratasuunnitelman mukaisen alikulun toteuttaminen.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1.	Kaava-alueen sijainti	1
1.2.	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	2
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2.	Asemakaava	3
2.3.	Asemakaavan toteutuminen	3
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2.	Suunnittelutilanne	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1.	Asemakaavan tarve ja tavoitteet	11
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
5.	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	14
5.1.	Yleiskaavallinen tarkastelu	14
5.2.	Kaavan rakenne	16
5.3.	Mitoitus	17
5.4.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.5.	Aluevaraukset	17
5.6.	Kaavan vaikutukset	19
5.7.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.8.	Nimistö	22
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2.	Toteutuksen ajoitus	23
6.3.	Toteutuksen seuranta	23
7.	YHTEYSTIEDOT	23

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Hyvinkää-Hanko sähköistys ja tasoristeyksien turvallisuuden parantaminen, ratasuunnitelma, Hyvinkää, Nurmijärvi, Vihti, Lohja, Raasepori, Inkoo, Hanko. Liikennevirasto.
- Raaseporin pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Ramboll. 2013.
- Svartmoran kaavoitushanke. Meluselvitys. Ramboll. 2011.
- Maa-ainesten ottaminen ja ottamisalueiden jälkihoito. Ympäristöopas 85. Ympäristöministeriö. 2001.
- Maa-ainesten kestävä käyttö. Ympäristöhallinnon ohjeita 1/2009.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan.

Kaavoituslautakunta on päättänyt kokouksessaan 19.12.2018 § 177 panna vireille Mustion koulukeskuksen asemakaavan muutoksen sekä merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 4.1.2019.

Kaikille avoin yleisötilaisuus on järjestetty 17.1.2019.

2.2. Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan koulu- ja palvelukeskuksen toteuttaminen Mustion aseman taajamaan sekä Hyvinkää-Hanko ratasuunnitelman mukaisen rautatien alikulun toteuttaminen.

2.3. Asemakaavan toteutuminen

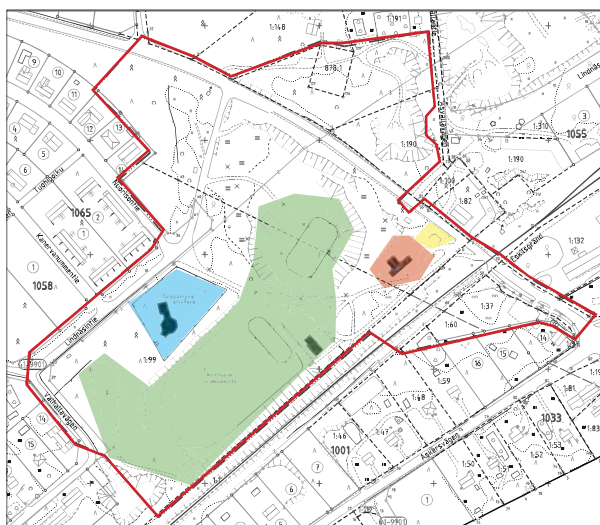
Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta koulu- ja palvelukeskuksen osalta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee jätteiden vastaanottopiste, jonka vieressä on kaupungin varikko. Tanssilava on Mustion VPK omistuksessa ja alue on aidattu. Junaradan ja tanssilavan välisellä alueella sijaitsee urheilukenttä (nurmi) sekä pieni jääkiekko kaukalo. Lisäksi alueella on koripallokenttä, vanha jääkiekkokaukalo, frisbeegolfrata ja ulkoilupolkuja.



Toiminnot alueella

- Urheilu*
- Vapaa-aika (tanssilava)*
- Jätteiden vastaanottopiste*
- Kaupungin varikkoalue*



Jätteiden vastaanottopiste.



Eskilsinkuja



*Jääkiekkokaukalo entisen
maa-ainestenottoaikan pohjalla.*



*Näkymä kohti varikkorakennusta entisen
maa-ainestenottoaikan pohjalta.*



Urheilukenttä



*Jääkiekkokaukalo
urheilukentän päädyssä*



Lindnäsintien ja Nuorisontien risteys, tanssilava

Planläggning

Raseborgsvägen 37
10650 EKENÄS

www.raseborg.fi • www.raasepori.fi
tel/ puh. 019 289 2000

Kaavoitus

Raaseporintie 37
10650 TAMMISAARI

3.1.1. Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Meltola-Mustion pohjavesialueella. Maaperä on hiekkaa.

Linderintien länsipuoleisilla alueilla ei ole vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälaissa mainittuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain suojeltuja pienvesiä, uhanalaisia luontotyyppisiä tai muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita. Linderintien länsipuoleista aluetta ei ole inventoitu.

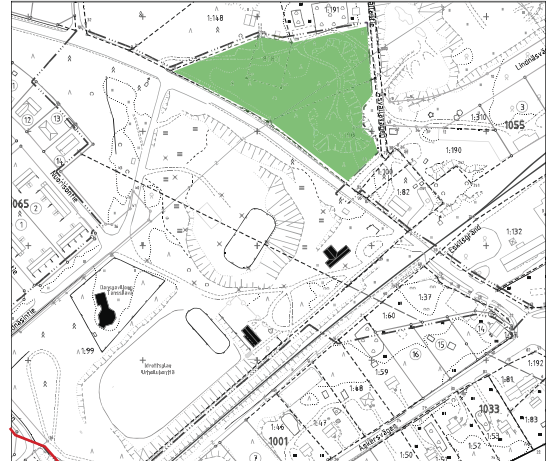
3.1.2. Rakennettu ympäristö

Väestö

Mustion kylässä on asukkaita noin 1 350. Suunnittelualueella on yksi asunto.

Yhdyskuntarakenne

Mustion kylä koostuu kahdesta taajamasta; ruukin alueesta ja aseman alueesta. Aseman alueella rakentamista on ohjattu asemakaavoituksella. Yritystoiminta sijoittuu pääasiassa Askersintien ja radan väliselle alueelle, muu osa aseman alueesta on enimmäkseen pientaloaluetta. Julkiset palvelut sijaitsevat hajautetusti molemmilla puolilla rautatietä. Suunnittelualue on urheilu- ja virkistyskäytössä.



Vihreällä on merkitty alue, jossa luontoarvoja ei ole inventoitu.

Kyläkuva

Linderintien ja Askerintien risteyskohta muodostavat kylän kaupallisen keskustan. Kylän pääkatu- ja reunustavat runsaspuustoiset alueet. Linderintietä reunustava puusto sulkee näkymät suunnittelualueelle, jossa sijaitsee tanssilava, pieni urheilukenttä, jääkiekkokaukalo sekä asuinrakennus/urheiluvälinevarasto. Suunnittelualue on osittain vanhaa maa-ainestenottoaluetta.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee jätteiden vastaanottopiste. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat kaksi alakoulua (Mustion koulu ja Svartå skola), kaksi päiväkotia, nuorisotalo ja sivukirjasto. Lisäksi Askerintien varrella on kauppa, posti ja matkahuolto.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikka- ja elinkeinotoimintaa. Nykyisen kaupungin varikon alue ja osa Linderinteistä ovat voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusalueiden korttelialuetta. Ruukin alueella sijaitsee SBA Interior, joka työllistää n. 70 henkeä. Muut yritykset Mustion alueella ovat lähinnä pienyrityksiä. Mustiolta on alle tunnin matka Karjaalle, Lohjalle, Saloon ja pääkaupunkiseudulle, joissa on runsas palvelu- ja työpaikkatarjonta.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee pieni urheilukenttä ja asuin/urheiluvälinevarastorakennus, jääkiekkokaukalo, frisbeegolfrata, valaistuja ulkoilureittejä sekä yksityisessä omistuksessa oleva tanssilava. Yleinen leikkipuisto sijaitsee radan eteläpuolella Mäntyharjunttiellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja. Kaavamuutosalue on hiekkaista harjumaata, joka on jo ennestään rakennettua tai sieltä on otettu maa-aineksia. Museoviraston arvion mukaan (s-posti 20.2.2018) alueelle ei ole tarpeen tehdä arkeologista inventointia.

1. Tanssilava

Rakennettu 1940 -luvulla, pyöreä osa mahd. aiemmin,
Pinta-ala n. 300 m².

Omistaja: Mustion VPK



Maakuntamuseolta saatujen tietojen mukaan tanssilavaa on siirretty kaksi kertaa ja nykyinen sijoituspaikka on kolmas. Aluksi lava oli ylhäällä rinteessä Linderintien toisella puolella Gillestuganin kohdalla (pyöreä osa), seuraavaksi se sijaitsi nykyisen hiekkakuopan kohdalla ja sitten nykyisellä paikallaan. Viimeistään viimeisen siirron jälkeen tanssilavaa laajennettiin ja pyöreä osa sai seurakseen nykyisen suorakaiteisen osan.

2. Asuinrakennus/urheiluvälinevarasto

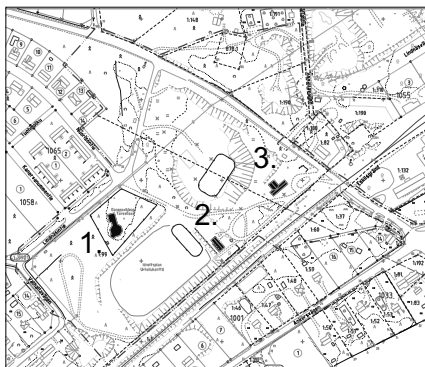
Pinta-ala n. 120 m²

Omistaja: Raaseporin kaupunki

**3. Varikkorakennus**

Pinta-ala n. 200 m²

Omistaja: Raaseporin kaupunki



Kaava-alueen rakennukset kartalla

Liikenne

Linderintie sijaitsee kaava-alueen itäreunalla. Linderintie on toinen Mustion pääkaduista; se yhdistää kylän rautatien etelä- ja pohjoispuoleiset osat toisiinsa sekä lisäksi tieltä on liittymät Lohjantielle ja Salontielle. Linderintie ylittää rautatien tasoristeyksensä, joka on varustettu puolipuumilaitoksella. Linderintiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää.

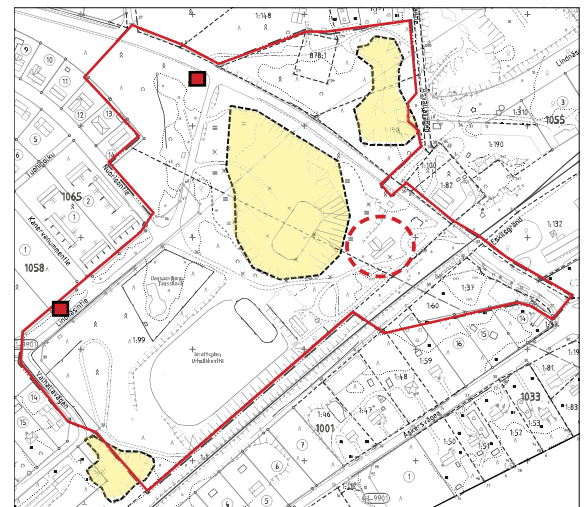
Hyvinkää-Hanko päärata sijaitsee suunnittelualueen eteläreunalla. Tavarajunia liikennöi päiväsikaan 14 kpl ja yöaikaan 6 kpl. Tavarajunien keskipituus on 400 m ja nopeus 80 km/h. Rataosalla ei ole henkilöjunaliikennettä. Liikennöinnin määrän ei ennusteta lisääntyvän vuoteen 2030 mennessä.




Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

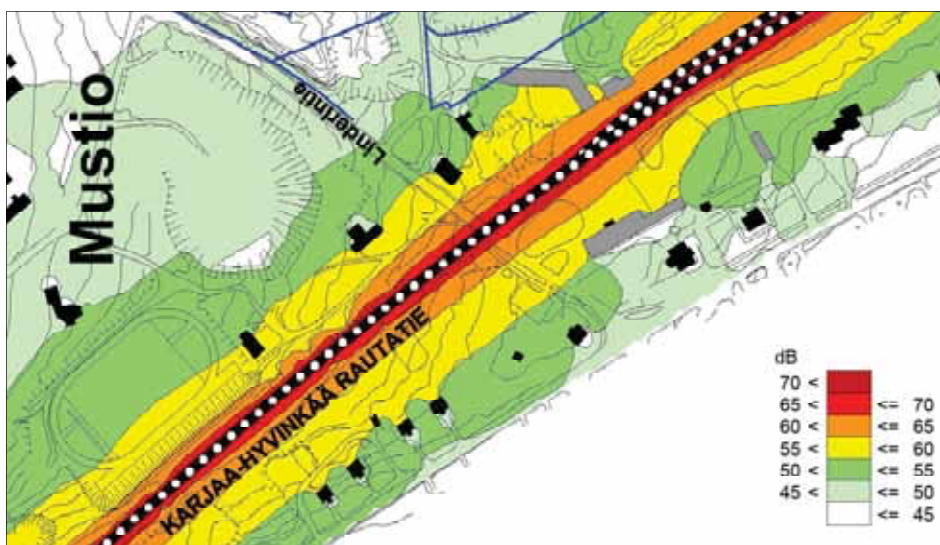
Junaliikenteen meluselvityksestä ilmenee, että valtioneuvoston päätöksen § 2 mukaiset melutason päiväajan ohjearvot ylittyvät rautatien lähialueella, n. 60 metrin etäisyydellä radasta.

Entiselle soranottamolle Linderintien länsipuolella ei ole tehty jälkihoitoa. Pohjavesi tihkuu paikoin pinnalle. Kuopan alin korkeustaso on pohjakartan mukaan +50.90 metriä (N60). Lähimmissä mitausputkissa pohjavedenkorkeudeksi on mitattu 48,5-49,91 metriä vuonna 2003.

Linderintien ja junaradan risteysalueella sijaitsee kaupungin varikkoalue, joka on pohjavedensuojelusuunnitelmassa osoitettu PIMA -kohteeksi (pilaantunut maaperä). Kiinteistössä varastoidaan pieniä määriä voiteluaineita ja öljyä sekä bensiniä. Alueella on myös ongelmajätteiden keräyspiste betonisessa suoja-altaassa. Toimenpidesuosituksena alueelle on maaperän kunnostaminen sekä kemikaalien ja ongelmajätteiden asianmukainen varastointi.



-  Entinen maa-ainestenottoalue
-  Mahdollisesti pilaantunut maaperä
-  Muuntamo



Ote Svartmoran meluselvityksestä.

Junaliikenteen päiväajan (klo 7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030.

Tilanne ilman meluntorjuntaa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

3.1.3. Maanomistus

Rautatiealue on Suomen Valtion omistuksessa. Kiinteistöt 710-638-1-190, 638-1-191, 638-1-37 ja 627-1-59 ovat yksityisessä omistuksessa. 710-638-878-1 on yhteisomistuksessa oleva kiinteistö, jossa kaupunki on suurin osaomistaja. AL-korttelialue on Raaseporin kaupungin omistuksessa sekä suurin osa suunnittelualueen puisto-, virkistys- ja katualueista.

3.2. SuunnittelutilanneValtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltujen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
- liikenteen varikot ja terminaalit
- laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

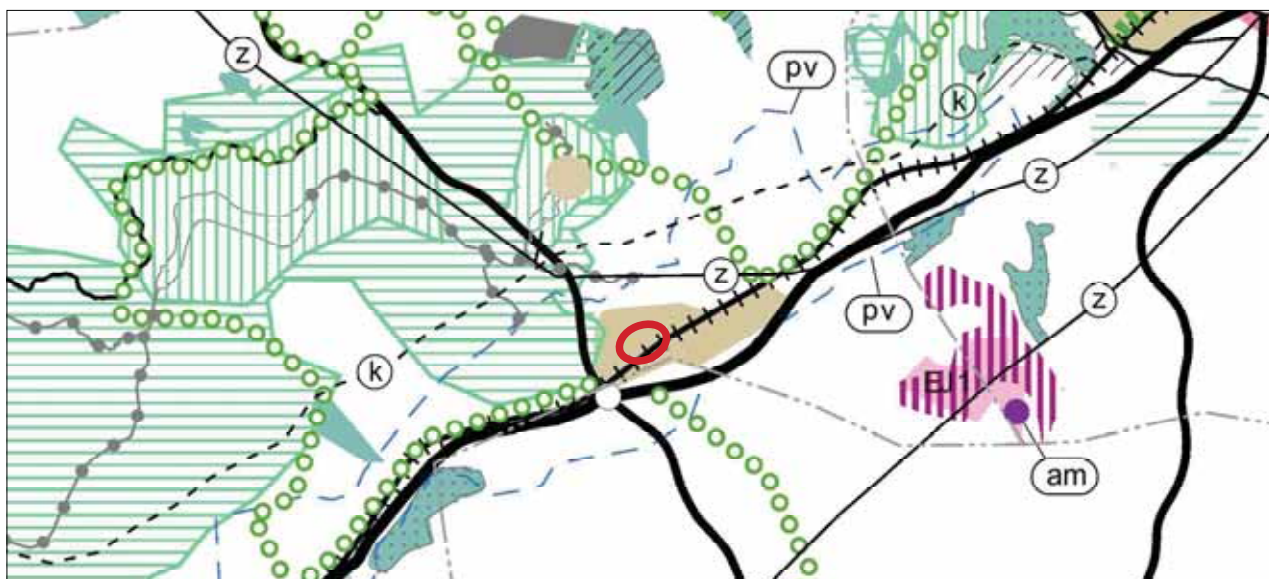
- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

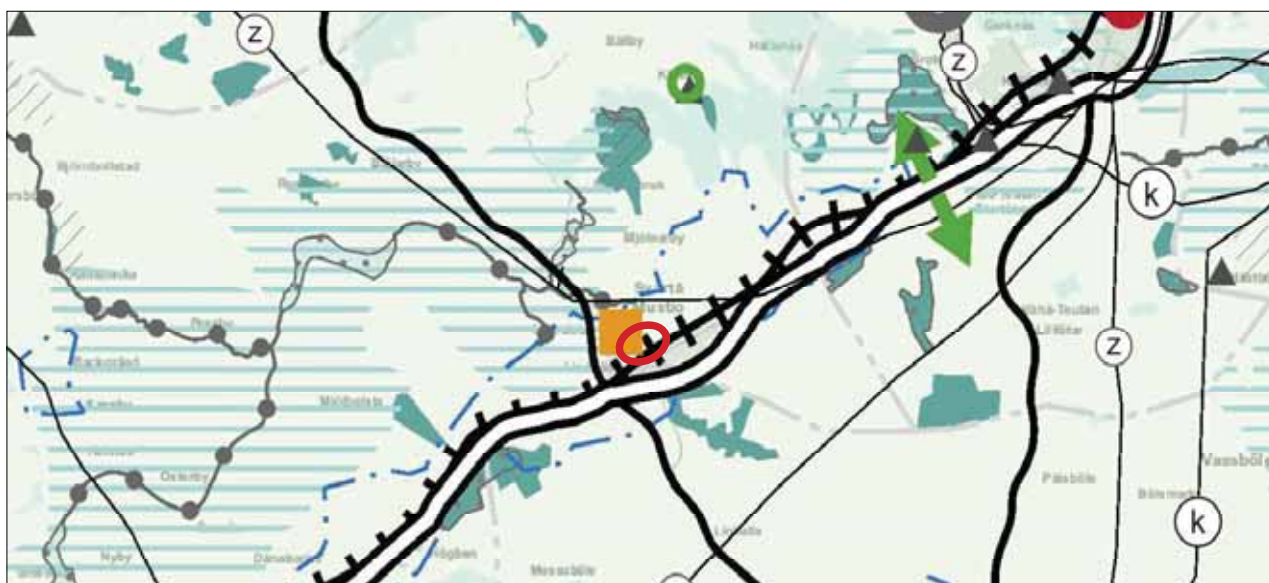
- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 asemakaavan muutos alue on taa-jamatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta. Mustion kylän halki on osoitettu päärata -merkintä. Pääradan alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Uusimaa-kaava 2050 luonnosaineisto on ollut nähtävillä 8.10.–9.11.2018. Kaavamuutosalue on merkitty palvelukeskittymäksi, joka sijaitsee pohjavesialueella.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Kaavamutosalue on osoitettu punaisella soikiolla.



Ote Uusimaakaava 2050 luonnoksesta. Kaavamutosalue on osoitettu punaisella soikiolla.

Yleiskaava

Asemakaavan muutos sisältyy Mustion asemanseudun yleiskaavaan, jonka Karjaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.12.1986. Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutusta.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

200-100, vahvistettu 26.6.1994

166-100, vahvistettu 21.4.1986

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusalueiden korttelialueeksi (TY), urheilu- ja virkistyspalvelualueiksi (VU), puistoalueiksi (VP), sekä katu- ja rautatiealueiksi.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Rautatiealueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Ote ajantasa-aseamakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja tavoitteet

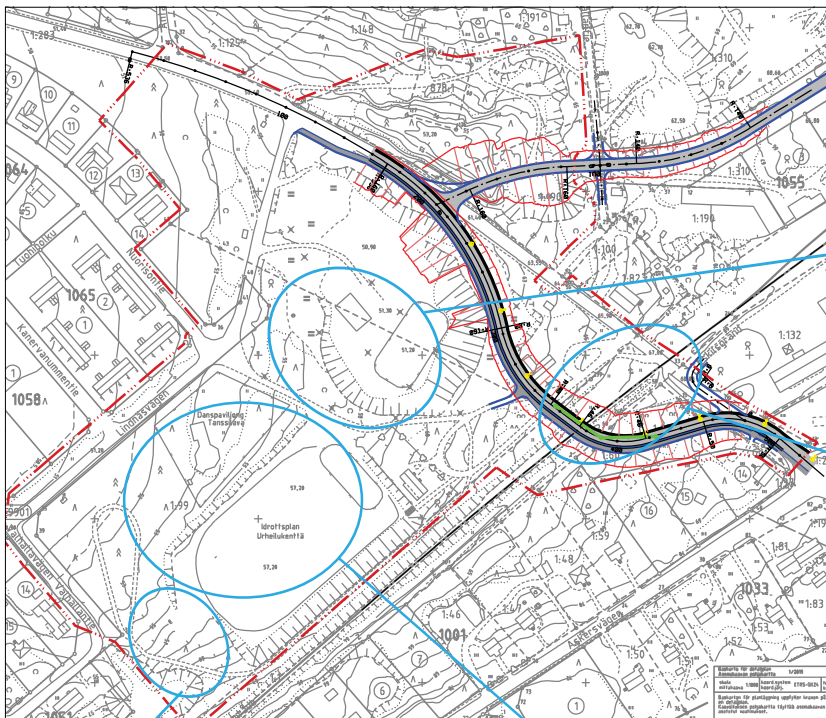
Kaupungin asettamat tavoitteet

Ruotsin- ja suomenkielisten koulujen, ruotsinkielisen päiväkodin sekä kirjaston rakennukset ovat olleet huonossa kunnossa useita vuosia. Tämän lisäksi rakennukset eivät vastaa nykyisiin tilatarpeisiin; niistä puuttuvat ryhmä- ja käsityötilat, tietokonesali sekä suihkutilat liikuntasalin yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa koulu- ja palvelukeskuksen sijoittaminen Linderintien, Lindnäsintien, Valhallantien ja rautatien väliselle alueelle. Koulu- ja palvelukeskukseen on alustavasti suunnitella sijoittaa ainakin ruotsin- ja suomenkieliset päiväkodit ja ala-asteet, liikuntasali, kirjasto sekä oppilashuolto-/neuvolatilat.

Viranomaisten tavoitteet

Liikennevirasto on laatimassa ratasuunnitelmaa Hyvinkää-Hanko sähköistys. Mustion tasoristeyksen muuttaminen alikulkuksi on yksi ratasuunnitelman tavoitteista. Suunniteltu alikulku poikkeaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta katulinjauksesta. Asemakaavan muutos on edellytyksenä ratasuunnitelman hyväksymiselle.



Tutkitaan mahdollisuudet hyödyntää vanhan soranottoalue nykyistä paremmin ulkoiluun, urheiluun ja virkistykseen.

Mahdollistetaan tasoristeyksen muuttaminen alikulkuksi ratasuunnitelman mukaisesti.

Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa urheiluhalli koulu- ja palvelukeskuksen viereen.

Mahdollistetaan koulu- ja palvelukeskuksen sijoittaminen alueelle.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan.

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.1.2018 § 4 esittänyt, että Mustion koulun, päiväkodin ja kirjaston hankkeen kehittämiseksi perustetaan hankeryhmä, joka laatii hankesuunnitelman kunnallisen palveluiden toteuttamiseksi tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutos on edellytyksenä hankkeen toteuttamiselle.

Kaavoituslautakunta on päättänyt kokouksessaan 19.12.2018 § 177 panna vireille Mustion koulukeskuksen asemakaavan muutoksen sekä merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 4.1.2019.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

kaupungin viranomaisia muun muassa

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren Energia

muut toimijat

- Raaseporin luonto ry
- Mustion kirjaston ystävät ry
- Mustion kyläyhdistys ry
- Mustion VPK

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

Osallistumisen järjestäminen

17.1.2019 järjestettiin Mustion koululla MRL § 62 ja MRA § 30 mukainen kaavaa koskeva tilaisuus, jossa osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa. Yleisötilaisuudessa oli 29 osallistujaa. Tilaisuudessa esiteltiin hankkeen aikataulu ja kerrottiin vuoro-vaikutusmahdollisuuksista sekä esiteltiin alustava kaavaehdotus. Koulu- ja palvelukeskuksen sijoittamista esitetyle alueelle ei vastustettu. Jätepisteen sijoittamista palvelukeskuksen yhteyteen kannatettiin, jolloin kouluilla olisi myös mahdollisuus hyödyntää jätepistettä. Piha-alueille toivottiin aikuisille sopivaa lähiliikuntapaikkaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana annettava virallinen muistutus jätetään kirjallisena Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet kaavatyön aikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.

Kaupungin eri hallintokuntien kesken sekä muiden viranomaisten kanssa järjestetään suunnittelu-työn kuluessa tarvittaessa neuvotteluja.

5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvai-
kutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös
mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten
kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomi- oon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli- suus ja ekologinen kestävyys,	<p>Rautatie on jakanut Mustion aseman taaja- man kahtia. Taajaman eteläpuolelle sijoittuvat kaupalliset toiminnot sekä kirjasto ja ruotsin- kielinen päiväkotikoti ja koulu. Kaavamuutoksella parannetaan liikenneturvallisuutta sekä kytke- tään kylän etelä- ja pohjoisosat toiminnallisesti paremmin yhteen. Asemakaavan muuttamisen myötä kaupalliset palvelut sijoittuvat rautatien eteläpuolelle ja julkiset palvelut sekä lähiliikun- tamahdollisuudet keskitetään radan pohjois- puolelle.</p> <p>Ruotsin- ja suomenkielisten koulujen, ruotsin- kielisen päiväkodin sekä kirjaston rakennukset ovat olleet huonossa kunnossa useita vuosia. Tämän lisäksi rakennukset eivät vastaa nykyi- siin tilatarpeisiin; niistä puuttuvat ryhmä- ja kä- sityötilat, tietokonesali sekä suihkutilat liikunta- salin yhteydestä. Neljän erillisen rakennuksen korvaaminen yhdellä uudella monitoimiraken- nuksella tuo kaupungille pitkällä aikajänteellä säästöjä mm. kiinteistöjen ylläpitokuluissa.</p> <p>Suunnittelualue tiivistää nykyistä yhdyskunta- rakennetta ja sijoittuu entiselle soranottoaikal- le, jossa ei ole todettu olevan erityisiä luonto- arvoja.</p>
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Koulu- ja palvelukeskus sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, osit- tain entiselle soranottoalueelle. Nykyisellään alue on virkistyskäytössä ja jää siihen osittain jatkoksakin.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Koulu- ja palvelukeskus ei muuta julkisten pal- veluiden saatavuutta Mustiolla nykytilanteesta (päiväkodit, alakoulut ja kirjasto). Urheilutoi- mintaa palvelevien korttelirakennusten varaus mahdollistaa liikuntapalveluiden laadun paran- tamisen Mustiolla.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Koulu- ja palvelukeskus sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, liikenteelliseen solmukohtaan. Alueelle on helppo pääsy niin jalan, pyörällä, linja-autoilla kuin henkilöautoilla. Linderintien alikulku parantaa liikenneturvallisuutta. Jätteiden vastaanottopiste on mahdollista sijoittaa koulu- ja palvelukeskuksen yhteyteen.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Päiväkotien, koulujen sekä kirjaston ja liikuntapaikkojen keskittäminen yhdelle alueelle luo kohtaamispaikan eri kieli- ja väestöryhmille.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Ei vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksille.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Suunnittelualueelle aiheutuu ympäristöhaittoja lähinnä raideliikenteestä. Raideliikenteen melualue on osoitettu suojaviheralueeksi. Kaavan toteuttaminen edellyttää entisen soranotto- paikan kunnostamista. Kunnostamisella on positiivisia vaikutuksia pohjaveden laatuun ja muodostumiseen.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Entisen soranottoalueen kunnostus ja maisemointi on jäänyt tekemättä. Koulu- ja palvelukeskuksen myötä alueen kyläkuva paranee.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava mahdollistaa koulu- ja palvelukeskuksen välittömään läheisyyteen urheiluhallin toteuttamisen. Koulu- ja palvelukeskuksen korttelin piha-alueita voidaan kehittää yleiseen käyttöön sopivilla liikuntatoiminnoilla (esim. lähiliikuntapaikka, palloiluun soveltuva nurmi- alue).

5.3. Mitoitus

Koulu- ja palvelukeskukselle on osoitettu 4 000 k-m² rakennusoikeutta. Myös monitoimihallille on osoitettu 4 000 k-m². Asuntorakentamiselle on osoitettu yhteensä 500 k-m² ja toimitilarakennuksille 1 000 k-m². Tarkemmat tiedot mitoituksesta kts. liite 2 Tilastolomake

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rautatien tasoristeyksen korvaamista alikulkutunnelilla voidaan käyttää hyväksi kyläkuvan parantamisessa. Toimenpide tulee muokkaamaan maisemaa merkittävästi. Koulu- ja palvelukeskus toimii taajaman pohjoispuolen maamerkinä yhdessä alikulun kanssa.

Asemakaava velvoittaa laatimaan hoitosuunnitelman entisille maa-ainestenottoalueille (eo-1) ennen alueella tehtäviä kaivu-, täyttö- tai muita maaperää muokkaavia toimenpiteitä.

5.5. Aluevaraukset

5.5.1. Korttelialueet

AO -Erillispientalojen korttelialue.

Voimassa olevien kaavojen AL -korttelialue ei ole toteutunut. Sen sijaan lähes kaikki lähiympäristössä sijaitsevat erillispientalotontit ovat rakentuneet. AL -korttelialue muutetaan AO -korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa enintään 250 ke-m² suuruisen 1 kerroksisen erillispientalon, jonka ullakosta 2/3 saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

YL-1 - Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Kaavamerkinnän mahdollistamia toimintoja ovat mm. terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, lasten päiväkotit sekä kirjasto- ja kokoontumistilat. Korttelin piha-alueille voidaan sijoittaa yleistä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia toimintoja. Alueelle saa rakentaa katsomopaikkoja ja enintään 50 m² suuruisia alueen käyttöä palvelevia huoltorakennuksia rakennusalan ulkopuolisille alueille.

YU - Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kaavamerkintä mahdollistaa urheilurakennuksen, kuten urheilu- ja palloiluhallin rakentamisen alueelle.

KTY-1 - Toimitilarakennusten korttelialue.

Linderintien länsipuolella, aivan rautatiealueen pohjoispuolella sijaitsevan rakentamattoman teollisuustontin rajausta on tarkistettu ja kaavamerkintää muutettu siten, että alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien lisäksi myös saa rakentaa toimitorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälätiloja. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tontin näkyvästä sijainnista johtuen ulkovarastointi tontilla on kielletty.

5.5.2. Muut alueet

VL -Lähivirkistysalue

Viheralueet jätetään puustoisiksi lähivirkistysalueiksi.

EV -Suojaviheralue

Raideliikenteen melualue on osoitettu suojaviheralueeksi. Pehmeä maa ja kasvillisuus vaimentavat melua.

Kadut

Linderintien katualueen rajausta noudattaa Liikenneviraston Hyvinkää-Hanko ratasuunnitelman mukaista katulinjausta. Katualueen rajauksessa on huomioitu luiskien ulottuvuudet.

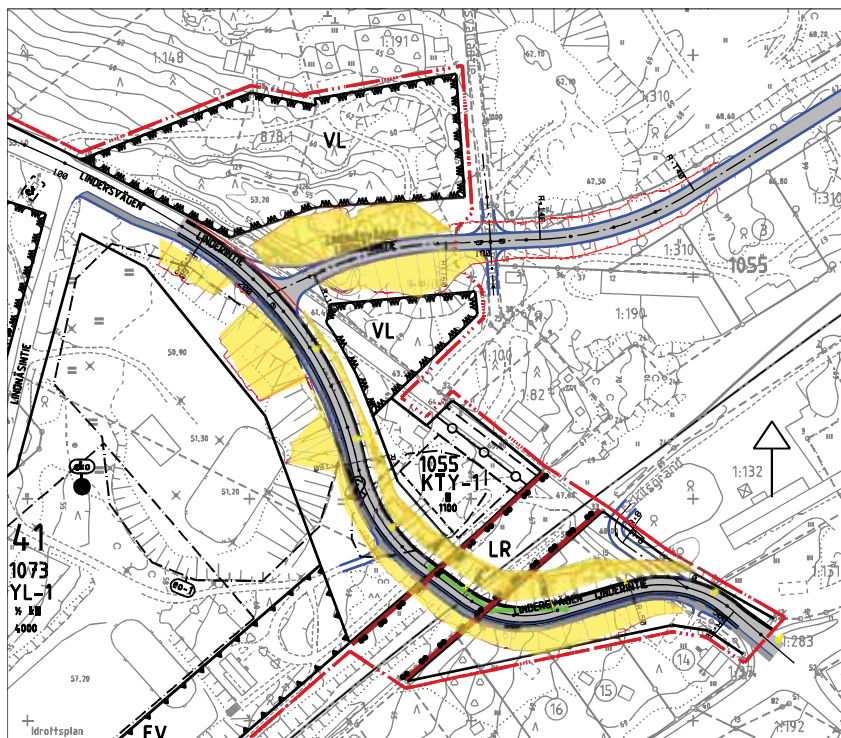
Lindnäsintien katualueen varausta on tarkistettu Linderintien länsipuolella siten, että luiskat mahtuvat katualueelle ja että Lindnäsintien ja Linderintien risteysalue on 90° kulmassa. Maastonmuodoista johtuen luiskat ulottuvat kadun reunasta paikoitellen jopa 20 metrin etäisyydelle.

LPA - Autopaikkojen korttelialue

Korttelialue on varattu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) pysäköintitarvetta varten.

LR -Rautatiealue

Rautatiealueen aluevaraus pysyy ennallaan. Linderintie alittaa rautatien.



Linderintien alikulku, luiskien ulottuvuudet on korostettu keltaisella.

5.6. Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.6.1. Luonnonympäristö

Linderintien länsipuoleisilla alueilla ei ole vuonna 2018 tehdyn luontoselvityksen mukaan luonnonsuojelulain luontotyyppettä, metsälaissa mainittuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilain suojeltuja pienvesiä, uhanalaisia luontotyyppettä tai muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Linderintien itäpuoleisille alueille ei ole tehty luontoselvitystä. Maankäytön muutokset alueella ovat vähäiset suhteessa voimassa oleviin kaavoihin. Lindnäsintien katualue laajenee ehdotuksessa hieman voimassa olevan kaavan puistoalueille (VP). Alue on jälkihoitamaton maa-ainesten ottoalue, jonka on noin 60 vuotiasta sekametsää. Puistoalueet ovat osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL).

Pohjavedet

Jälkihoitamattomalle maa-ainesten ottoalueelle tulee laatia hoitosuunnitelma ennen alueella tehtäviä kaivu-, täyttö- tai muita maaperää muokkaavia toimenpiteitä (eo-1 alueet). Nykyisellään alueen suurimmasta kuopasta tihkuu pohjavettä läpi. Kunnostustoimenpiteillä turvataan pohjaveden laatua.

Pohjavedet ovat suunnittelualueella arviolta 4-5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakentamisella ei saa muuttaa pysyvästi pohjaveden korkeusasemaa ja laatua. Pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros.

Hulevedet

Alueen hulevedet (alikulku sekä koulu- ja palvelukeskus) johdetaan Nuorisontien ja Kanervanummentien kautta kylän länsipuolen metsä- ja peltoalueelle. Toistaiseksi johtaminen tapahtuu avo-ojissa, mutta kaupungilla on tavoitteena rakentaa sadevesiviemärointi alueelle. Suunnittelualueen pintamaan ohuen kerroksen vuoksi hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen alueella ei ole mahdollista.

5.6.2. Rakennettu ympäristö

Väestö

Korttelin 1063 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi mahdollistaa kahden uuden asuinpientalon rakentamisen.

Yhdyskuntarakenne

Palveluiden keskittäminen jäsentää nykyistä yhdyskuntarakennetta: Julkiset palvelut sijoittuvat keskitetysti radan pohjoispuolelle ja kaupalliset palvelut radan eteläpuolelle n. 300 metrin etäisyydelle toisistaan.

Kyläkuva

Linderintien alikulku avaa näkymät suunnittelualueelle. Koulu- ja palvelukeskus toimii taajaman pohjoispuolen maamerkinä yhdessä alikulun kanssa.

Palvelut

Asemakaavalla keskitetään kylän julkiset palvelut yhteen paikkaan.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ei lisää työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa Mustiolle.

Virkistys

Nykyisen urheilukentän länsipuolelle on mahdollista rakentaa esim. urheiluhalli. Koulu- ja palvelukeskuksen korttelin piha-alueita voidaan kehittää yleiseen käyttöön sopivilla liikuntatoiminnoilla (esim. palloiluun soveltuva nurmialue). Kaavalla mahdollistetaan monipuoliset urheilu- ja virkistysmahdollisuudet aseman taajamassa.

Liikenne

Linderintien liikenneturvallisuus paranee alikulun ja erillisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisen jälkeen.

Kaavamuutos ei vaikuta Hanko-Hyvinkää rautatien varauksiin tai käyttöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen rakennuksia ei suojella asemakaavalla. Tanssilava puretaan (tai mahdollisesti siirretään). Varikkorakennus puretaan sen jäädessä Linderintien uuden linjauksen alle. Asuinrakennus/urheiluvälinevarasto sijaitsee junaradan melualueella. Rakennukselle ei osoiteta rakennusala kaavaehdotuksessa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Junaliikenteen meluselvityksestä ilmenee, että päiväajan ohjeavot ylittyvät radan lähialueella, n. 60 metrin etäisyydellä radasta. Kaavaehdotuksessa melualue on esitetty suojaviheralueeksi (EV).

Katu- ja raideliikenteen tärinäselvitys valmistuu 15.2.2019 mennessä. Tulokset huomioidaan kaavassa ja mahdolliset tarvittavat korjaukset kaavaan tehdään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

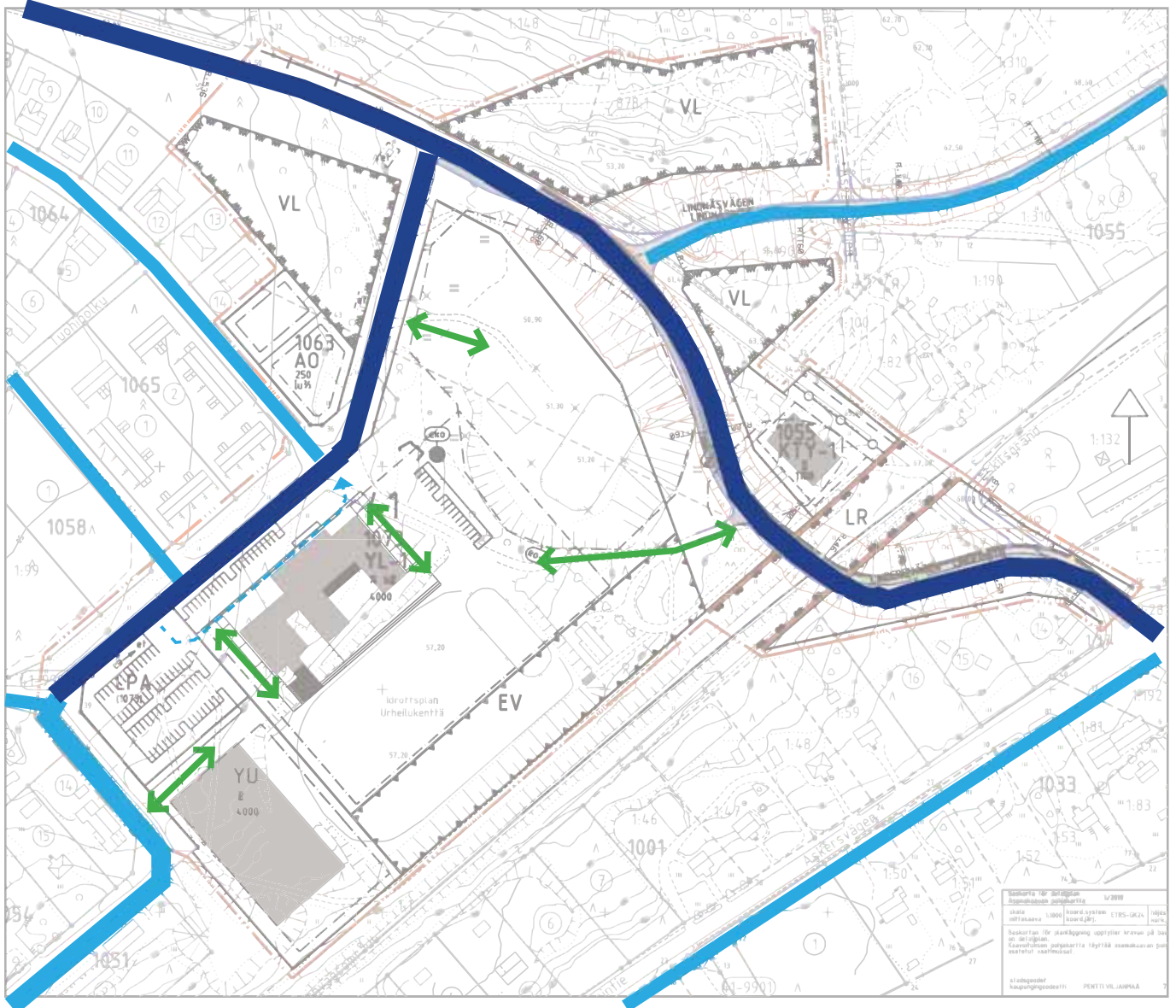
Kaupungin varikkoalue on mahdollisesti pilaantunutta maaperää (PIMA), joka jää osittain Linderintien uuden katulinjauksen alle ja osittain KTY-1 korttelialueelle. PIMA -alue on osoitettu saa-1 -merkinnällä. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä maaperätutkimuskin ja





tarvittaessa laadittava kunnostussuunnitelma ennen alueella tehtäviä maaperän kaivutoimenpiteitä.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Nykyisen Linderintien alla kulkevat putket/johdot on huomioitu kaavassa *johtoa varten varatun alueen* osa -merkinnällä KTY-korttelialueella.

Esimerkki liikennejärjestelystä:



-  *Katu, erillinen kevyen liikenteen väylä*
-  *Katu, yhdistetty kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne*
-  *Nouto- ja jättiliikenne sekä linja-autot*
-  *Jalankulkuyhteys*

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1 Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19).

5.8. Nimistö

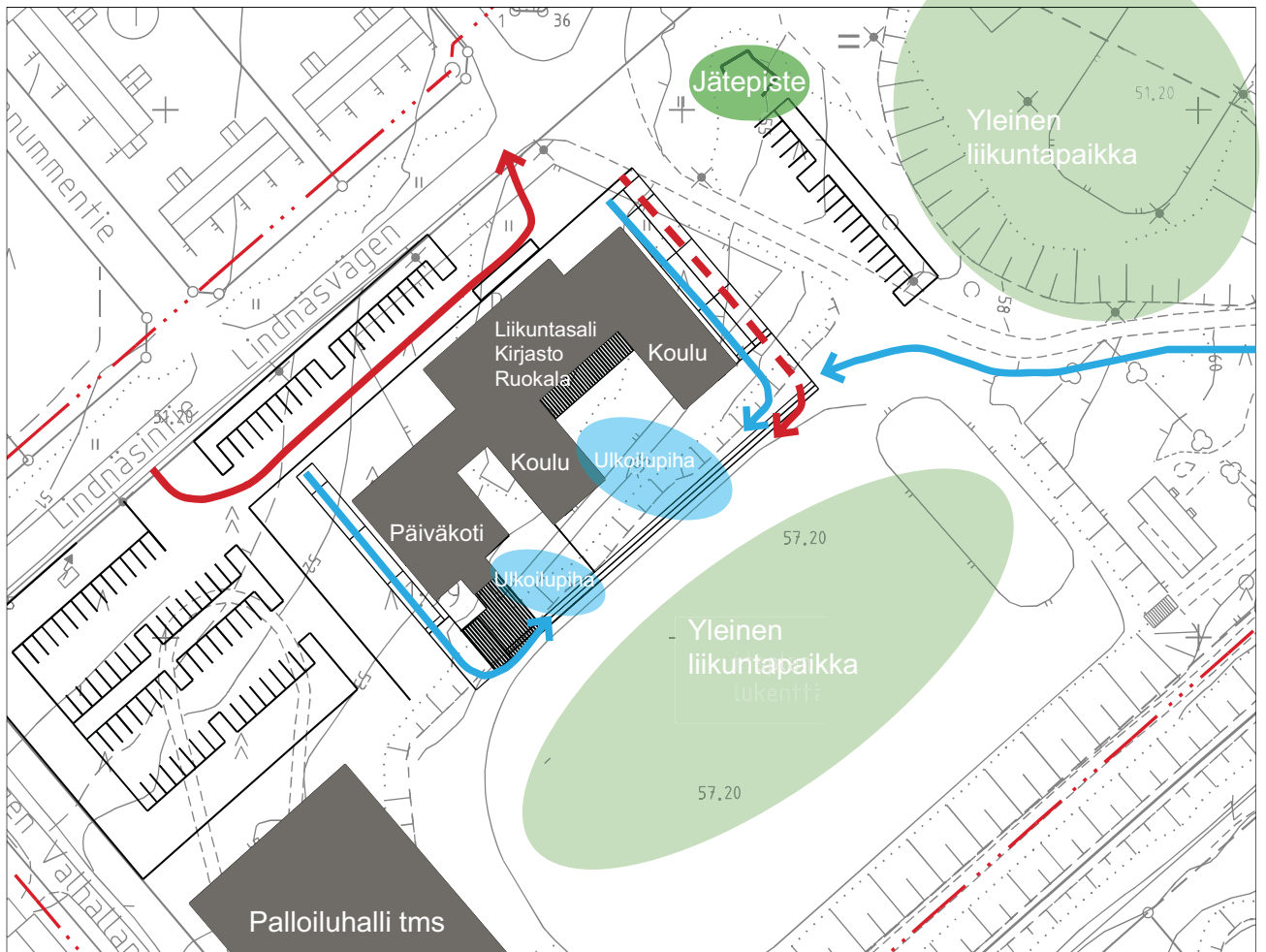
Kaavalla ei muuteta nykyistä nimistöä




6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

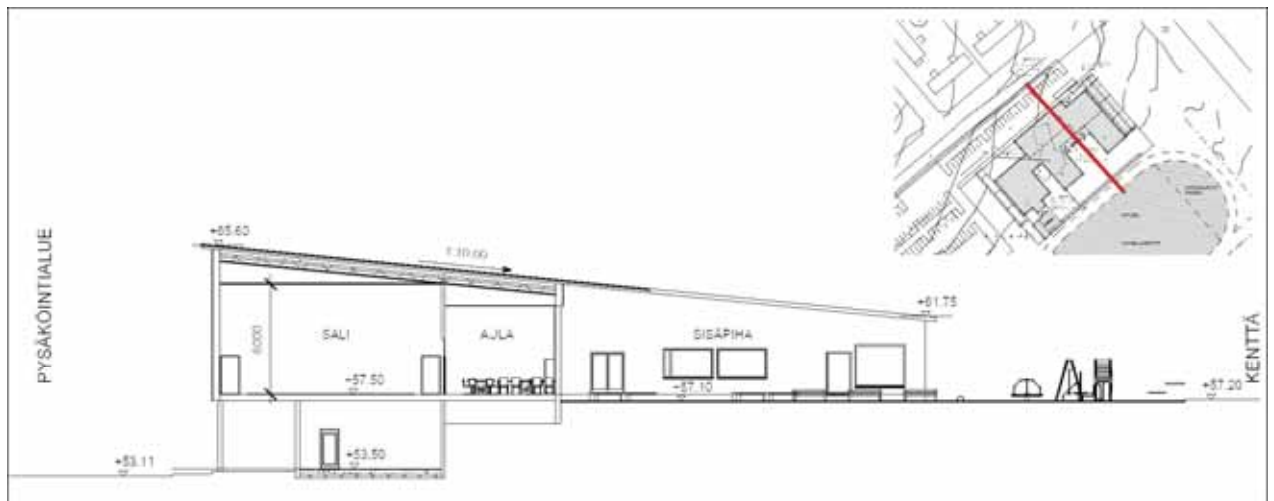
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

Alla on esitetty yksi mahdollinen tapa toteuttaa koulu- ja palvelukeskus. Esimerkki perustuu kaupungin hankeryhmän alustavaan suunnitelmaan.



-  Linja-autot, vienti-/noutoliikenne
-  Huoltoajo
-  Jalankulku päiväkotiin ja kouluihin



*Poikkileikkaus perustuu kaupungin hankeryhmän alustavaan suunnitelmaan.
(piirustukset Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy)*

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
simon.store@raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

anne.lindholm(at)raasepori.fi

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

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: kaupunginsihteerä THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	1-19	30.1.2019
 RASEBORG RAASEPORI	SVARTÅ SKOL- OCH SERVICECENTRUM DETALJPLAN FÖRSLAG MUSTION KOULU- JA PALVELUKESKUS ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 21.1.2019
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	265/2018	7766
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 1-19

RASEBORGS STAD
SVARTÅ SKOL- OCH
SERVICECENTRUM

Detaljplaneändring

Planområdet berör fastigheterna
710-627-1-59, 710-627-1-60,
710-627-1-99, 710-638-1-37,
710-638-1-190, 710-638-1-191,
710-638-1-283, 710-638-878-1
samt park-, gatu- och trafikområden.

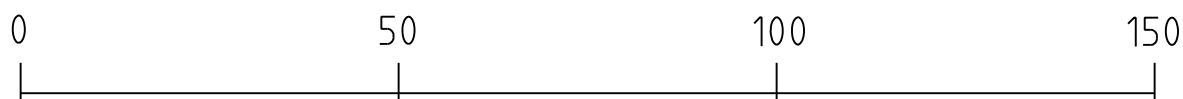
Med detaljplaneändringen bildas:
i stadsdel 41 kvarter 1073 och delar av
kvarter 1055, 1063 samt rekreation-,
gatu-, trafik- och specialområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
MUSTION KOULU- JA
PALVELUKESKUS

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee kiinteistöjä
710-627-1-59, 710-627-1-60,
710-627-1-99, 710-638-1-37,
710-638-1-190, 710-638-1-191,
710-638-1-283, 710-638-878-1
sekä puisto-, katu- ja liikennealueita.

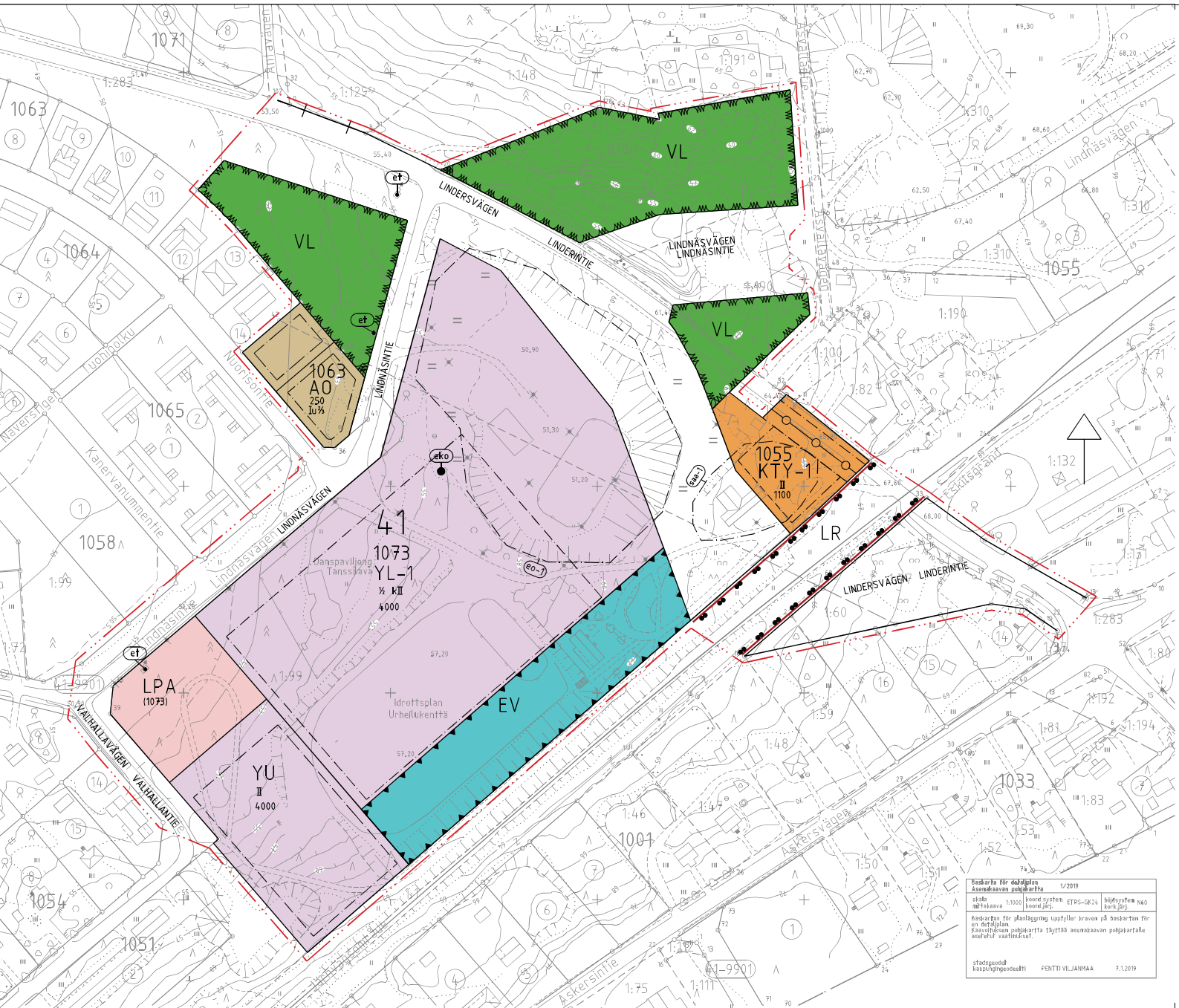
Asemakaavamuutoksella muodostuu:
41. kaupunginosan kortteli 1073 ja osat
kortteleista 1055, 1063 sekä virkistys-,
katu-, liikenne- ja erityisalueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös



Basiska för detaljplan 1/2019
 Asenkaavan pohjakaartta
 skaala 1:1000 luonnos system ETRS-GK23 höjdykset NKO
 karttasävy koostojat
 Basiska for planläggning utspjällar traven på basiska for
 en detaljplan
 Kaavoliikkeen pohjakaartta 1/2019 asenkaavan pohjakaartalle
 asetettui vaatimukset.

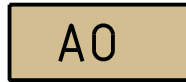
stadsgränd
 kaavupöytäkirja PENTTI VIILANMÄÄ 7.1.2019

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

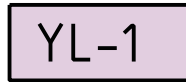
KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för fristående småhus.



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. Funktioner som betjänar allmän idrotts- och rekreativ verksamhet kan placeras på gårdsområdena. I området är det tillåtet att bygga läktare och högst 50 m² stora servicebyggnader som betjänar områdets användning också i områden som ligger utanför byggnadsytan.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Piha-alueille voidaan sijoittaa yleistä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia toimintoja. Alueelle saa rakentaa katsomopaikkoja ja enintään 50 m² suuruisia alueen käyttöä palvelevia huoltorakennuksia myös rakennusalan ulkopuolisille alueille.

Kvartersområde för idrottsbyggnader.



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar samt affärsutrymmen som anknyter till dessa. Högst 20 % av våningsytan får användas för butikslokaler.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä niihin liittyviä myymälätiloja. Kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää myymälätiloja varten.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Järnvägsområde.



Rautatiealue.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

Skyddsgrönområde.



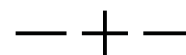
Suojaviheralue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



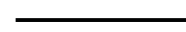
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



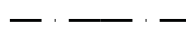
Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

41


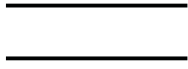
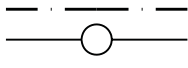

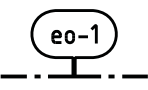
Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

1063

Korttelin numero.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

Namn på gata.	LINDERSVÄGEN	Kadun nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	Iu ¾	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Gata.		Katu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	(1073)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Eventuellt förorenat markområde. Föröreningarna i marken och behovet av sanering ska utredas genom jordmånsundersökningar och vid behov ska det utarbetas en saneringsplan innan grävningsåtgärder i området påbörjas.		Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä maaperätutkimuksin ja tarvittaessa laadittava kunnostussuunnitelma ennen alueella tehtäviä maaperän kaivutoimenpiteitä.
Marktäktsområde som ska saneras. Marktäktsområde som inte har efterbehandlats och som ligger i ett viktigt grundvattenområde. En skötselplan ska utarbetas för området innan grävnings-, utfyllnads- eller andra markbearbetningsåtgärder påbörjas i området.		Kunnostettava maa-aineistenottoalue. Tärkeällä pohjavesialueella sijaitseva jälkihoitamaton maa-ainesten ottoalue, jolle tulee laatia hoitosuunnitelma ennen alueella tehtäviä kaivu-, täyttö- tai muita maaperää muokkaavia toimenpiteitä.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

Till sitt läge riktgivande objektsbeteckning för eko-punkt.

Beteckningen tillåter byggandet av en sorterings- och återvinningspunkt i enlighet med en separat upprättad plan.



Ohjeellinen eko-pisteen sijainti, kohdemerkintä.
Merkintä sallii jätteiden lajittelu- ja kierrätyspisteen rakentamisen erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.

Till sitt läge riktgivande objektsbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning. Byggnaden får vara högst 20 m2.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä. Rakennus saa olla enintään 20 m2 suuruinen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

YL-kvartersområde

Byggnadens fasad ska till största delen bestå av trä.

Det är tillåtet att bygga ventilationsmaskinrum och övriga tekniska anordningar utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen.

KTY-kvartersområde

Utomhuslagring är inte tillåten i kvartersområdet.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

AO-kvartersområde: 2 bilplatser / bostad

YL-kvartersområde: 1 bilplats / 150 m2 våningsyta

YU-kvartersområde: 1 bilplats / 80 m2 våningsyta

KTY-kvartersområde: 1 bilplats / 80 m2 våningsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

YL-korttelialue

Rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin puuta.

Ilmanvaihtokonehuone ja muut tekniset laitteet on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi.

KTY-korttelialue

Ulkovarastointi ei ole sallittua korttelialueella.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AO-korttelialue: 2 autopaikka / asunto

YL-korttelialue: 1 autopaikka / 150 m2 kerrosalaa

YU-korttelialue: 1 autopaikka / 80 m2 kerrosalaa

KTY-korttelialue: 1 autopaikka / 80 m2 kerrosalaa

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

Bestämmelser på grundvattenområde

Området hör i sin helhet till ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

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.

Byggande, 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 grävålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Ett tillräckligt skyddsskikt ska lämnas mellan högsta grundvattenytan och markytan. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrats eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset (piir.nro 1-19), pienennös

Määräyksiä pohjavesialueella

Alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

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

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

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.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen 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 toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	21.01.2019
Kaavan nimi	Mustion koulu- ja palvelukeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.01.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,7290	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,7290

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	9,7290	100,0	9600	0,10	0,0000	7556
A yhteensä	0,2167	2,2	500	0,23	-0,0134	-190
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6072	37,1	8000	0,22	3,6072	8000
C yhteensä						
K yhteensä	0,2728	2,8	1100	0,40	0,2728	1100
T yhteensä					-0,4514	-1354
V yhteensä	1,4411	14,8			-4,7323	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5346	36,3			0,6605	
E yhteensä	0,6566	6,7			0,6566	
S yhteensä						
M yhteensä						
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	9,7290	100,0	9600	0,10	0,0000	7556
A yhteensä	0,2167	2,2	500	0,23	-0,0134	-190
AO	0,2167	100,0	500	0,23	0,2167	500
AL					-0,2301	-690
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6072	37,1	8000	0,22	3,6072	8000
YU	0,6741	18,7	4000	0,59	0,6741	4000
YL-1	2,9331	81,3	4000	0,14	2,9331	4000
C yhteensä						
K yhteensä	0,2728	2,8	1100	0,40	0,2728	1100
KTY-1	0,2728	100,0	1100	0,40	0,2728	1100
T yhteensä					-0,4514	-1354
TY					-0,4514	-1354
V yhteensä	1,4411	14,8			-4,7323	
VP					-2,4737	
VL	1,4411	100,0			1,4411	
VU					-3,6997	
R yhteensä						
L yhteensä	3,5346	36,3			0,6605	
Kadut	2,8569	80,8			0,3359	
LR	0,3531	10,0			0,0000	
LPA	0,3246	9,2			0,3246	
E yhteensä	0,6566	6,7			0,6566	
EV	0,6566	100,0			0,6566	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						