



Asemakaavan selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Bäljars, Mirka 2**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee tontit 3 ja 4 korttelissa 7005, tontit 16 ja 19 korttelissa 7010, osa yleisestä alueesta 710-57-9901-0 (Kankurintie), osa kiinteistöstä 710-603-1-11 Laidunmaa sekä osa kiinteistöstä 710-603-1-29 Krogen.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 57 osa korttelista 7010, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kaavan laatija	Kaupunkisuunnitteluosasto
Kaava numero	7724
Piirustusnumero	36-14 (asemakaava)
Vireilletulo	Kuulutus 2.10.2014
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 17.9.2014 § 108 <u>Asemakaavan muutosehdostus</u> Kaavoituslautakunta 15.10.2014 § 131 <u>Kaavan hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 17.12.2014 § Kaupunginhallitus

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Bäljarsissa noin 2 km Karjaan keskustan lounaispuolella ja rajoittuu Hitsaajantiehen, Raudoittajantiehen ja Lasimestarinkatuun.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Bäljars, Mirka 2.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muodostaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, sekä muuttaa se osa Kankurintiestä joka on kortteleiden 7005 ja 7010 välissä tonttimaaksi.

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
- 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 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa
 - 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.5 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. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin kaupunginhallituksen tilauksesta 18.8.2014 § 274.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 17.9.2014.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 17.9.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 15.10.2014 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 27.10 - 28.11.2014.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 17.12.2014 että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero 36-14, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2). Alueelle saa lisäksi rakentaa näihin liittyviä toimisto- ja sosiaalitaloja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Bäljarsin teollisuusalueella ja rajoittuu Hitsaajantiehen, Raudoittajantiehen ja Lasimestarinkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,1 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualaue, jonka eteläosa viettää pohjoiseen ja muuten on melko tasainen käsittää voimassa olevien asemakaavojen mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä katua. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueetta ympäröi etelässä ja idässä toteutettuja teollisuustontteja. Pohjoisessa on rakentamattomia teollisuustontteja. Lännessä alueella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualaueella on Oy KWH Mirka Ab:n teollisuus- ja varastorakennuksia ja Vegamark Oy:n teollisuus- ja varastorakennuksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Liikenne

Varapelastustie, jota suunnitellaan rakennettavaksi yhteytenä Hitsaajantien ja Leppämäentien väliin, ei sisälly asemakaavaan. Nykyinen kaavatilanne ei ole esteenä

tien rakentamiselle eikä ole esteenä tien mukaan ottamiselle työn alla olevaan Karjaan läntisen osayleiskaavaan.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

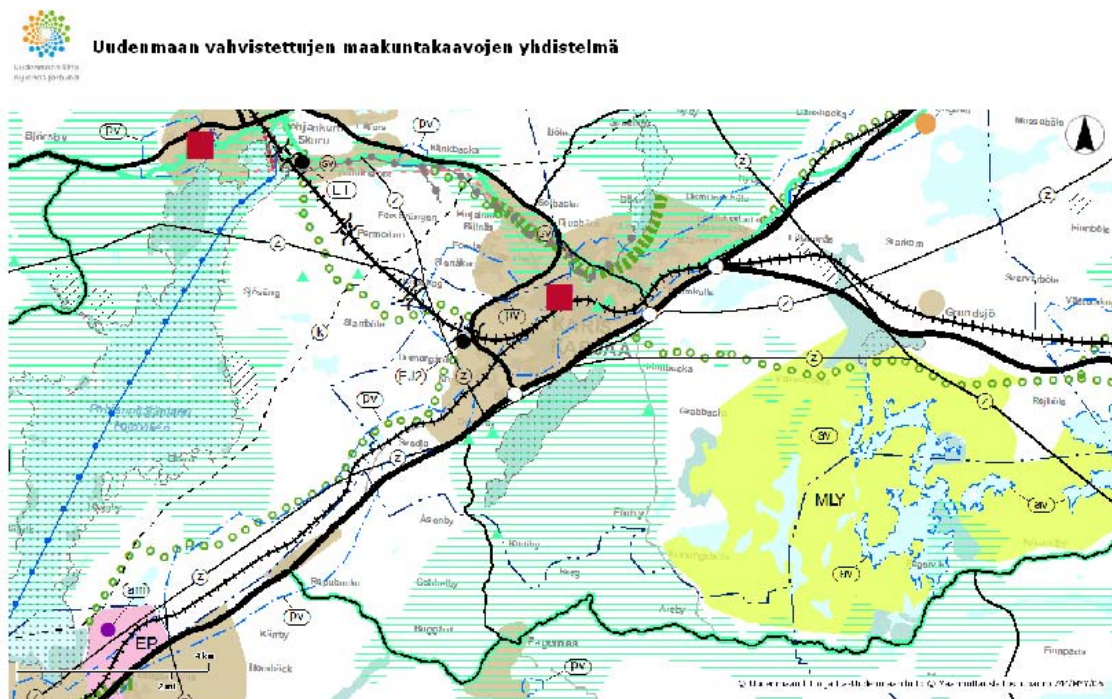
Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyiset asemakaavat ovat toteutuneet tontin 3 korttelissa 7005 ja tontin 16 korttelissa 7010 osalta.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 14.12.2004. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.



Kartta on tarkoitettu Uudenmaan liikenneyhteyksien kehittämiselle - 7/2014

Yleiskaava

Alue sisältyy keskustan yleiskaavaan jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16. helmikuuta 1987. Kaavan mukaan alue on varattu teollisuus- ja varastoalueeksi. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Alue sisältyy Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaan, joka on työn alla.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 163-100, vahvistettu 4.9.1987
- asemakaava 997-73, vahvistettu 7.11.2011

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

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta.

Oy KWH Mirka Ab on esittänyt tarvetta isommasta tontista toimintaansa. Se osa Kankurintiestä joka on kortteleiden 7005 ja 7010 välissä ei tarvita katuna, koska suunnittelualueella on katua kolmella puolella.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- kaavoituslautakunnassa 17.9.2014 § 108

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 2.10.2014
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla 27.10.2014 (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

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

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- mahdollistaa isomman yhtenäisen teollisuus- ja varastorakennusten tontin muodostamista,
- liittää se osa Kankurintiestä joka on kortteleiden 7005 ja 7010 välissä rajoittuviin tontteihin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu teollisuus- ja varastorakennusten alueesta (T-2). Alueelle saa lisäksi rakentaa näihin liittyviä toimisto- ja sosiaalityötiloja. (T-2) tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 80752 m². Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa. Tonttitehokkuusluku on e=0,40.

5.2. Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

- Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.

Maisema, ympäristö

- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta teollisuusalueen maisemaan ja ympäristöön negatiivisesti verrattuna nykyiseen kaavaan.

Sosiaaliset vaikutukset

- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta lähikortteleiden toimintaan negatiivisesti.
- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin alueella.

5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien lisäksi kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 17.12.2014

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	27.08.2014
Kaavan nimi	Bäljars Mirka 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107724
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,0752	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,0752

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	8,0752	100,0	32301	0,40	0,0000	1655
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4138	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

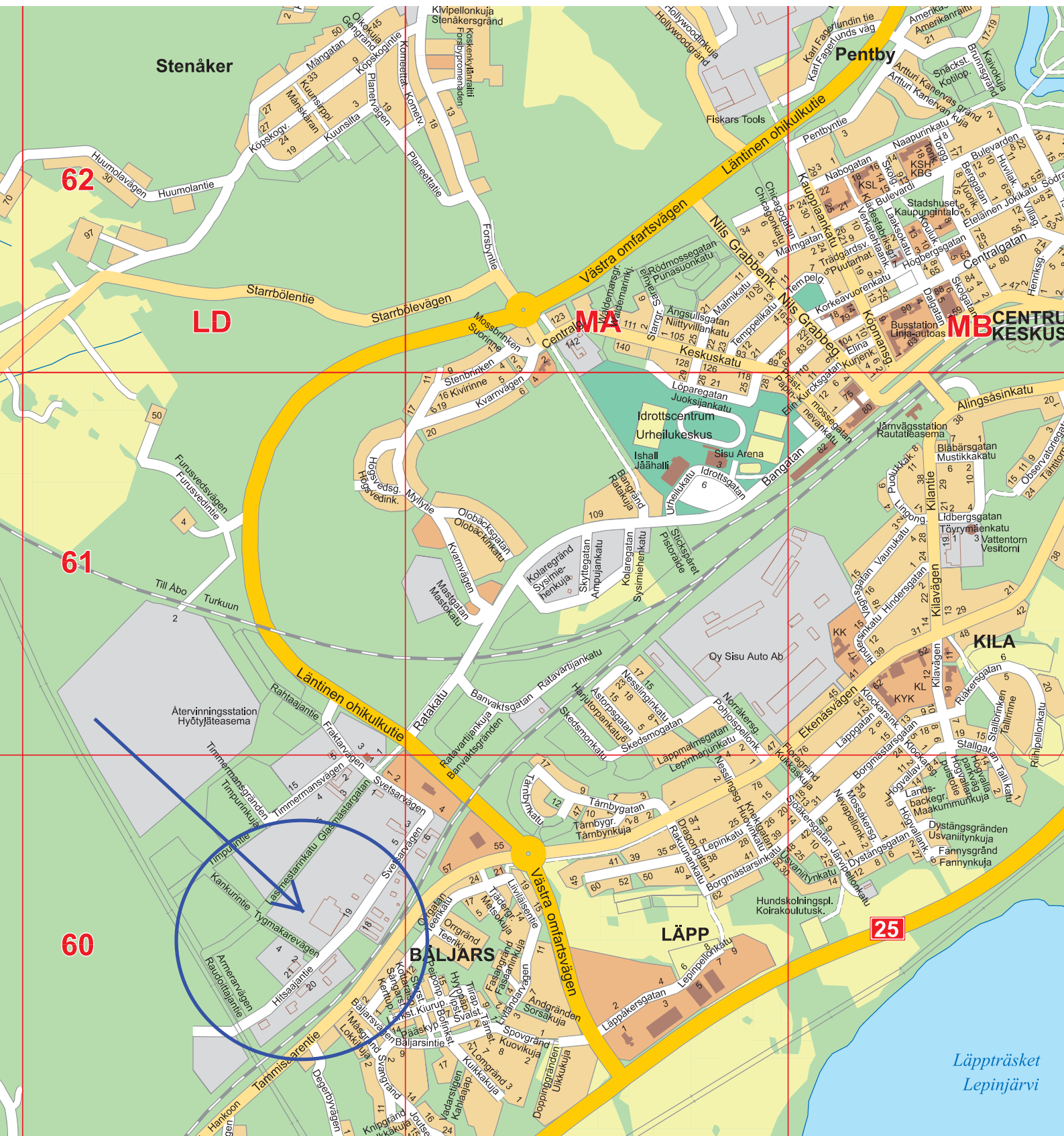
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

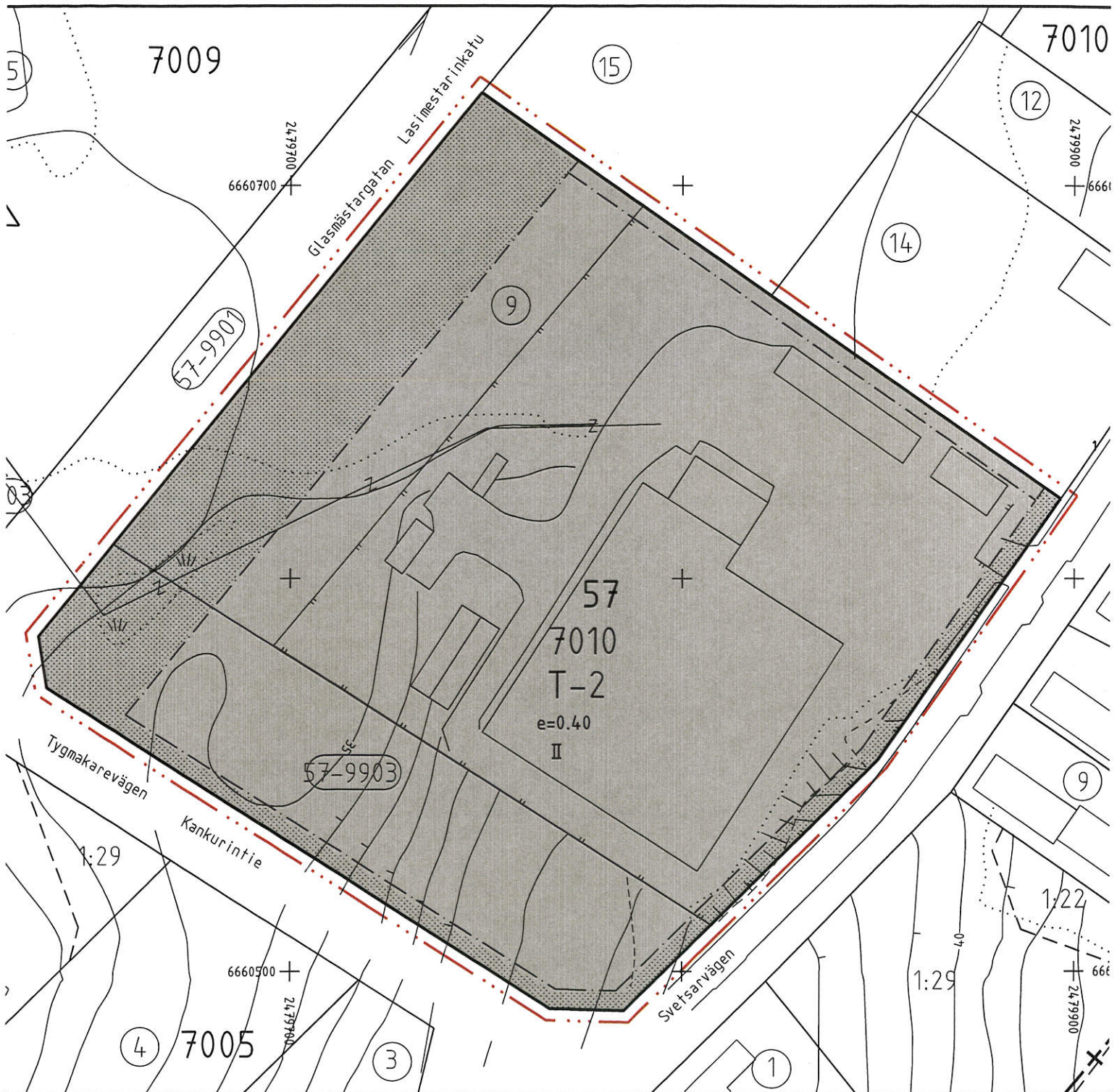
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,0752	100,0	32301	0,40	0,0000	1655
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
T	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4138	
Kadut					-0,4138	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

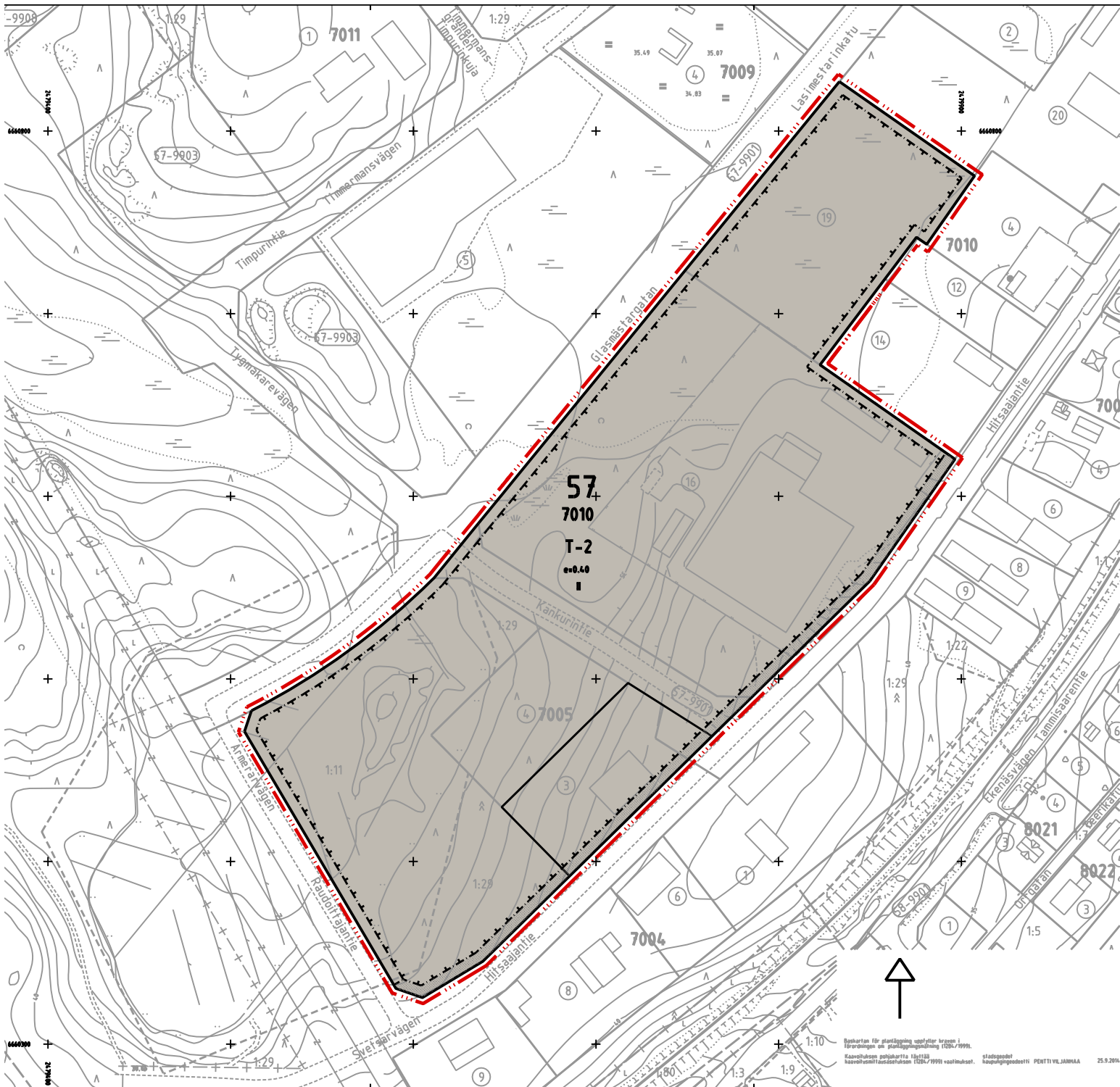
Områdets läge / Alueen sijainti : Bäljars Mirka 2







skala/mittakaava 1:3 000



Blanketten för planläggning uppfyller kraven i
förordningen om planläggning (2011/1999).
Kartografiska uppgifterna är tillgängliga
huvudsakligen från Lantmäteriet (2011/1999) och från
stadskontoret.
Kartografiska uppgifterna: PENTTI VILJANMÄÄ 25.9.2014

RASEBORGS STAD

BÄLJARS MIRKA 2

Detaljplan

Ändring av detaljplan 163-100, berör kvarter 7005, tomt 19 i kvarter 7010 och del av Tygmakarevägen i stadsdel 57.

Ändring av detaljplan 997-73, berör tomt 16 i kvarter 7010 i stadsdel 57.

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 7010 i stadsdel 57.

RAASEPORIN KAUPUNKI

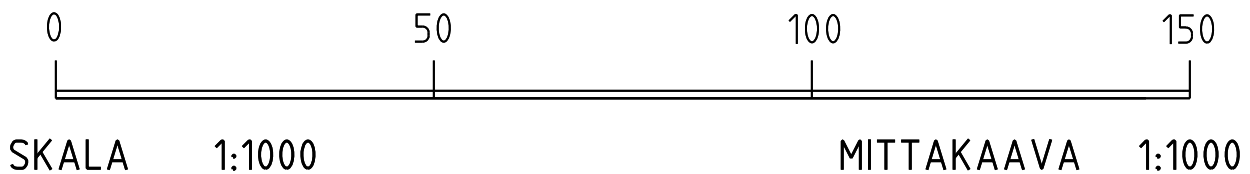
BÄLJARS MIRKA 2

Asemakaava

Asemakaavan muutos 163-100, koskee korttelia 7005, korttelissa 7010 tonttia 19 sekä osaa Kankurintietä kaupunginosassa 57.

Asemakaavan muutos 997-73, koskee korttelissa 7010 tonttia 16 kaupunginosassa 57.

Asemakaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 7010 kaupunginosassa 57.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På området får dessutom byggas kontors- och socialutrymmen.

T-2

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa lisäksi rakentaa näihin liittyviä toimisto- ja sosiaalitylöitä.

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.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.


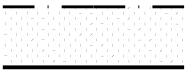


Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Stadsdelsnummer.	57	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	7010	Korttelin numero.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen 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.		Istutettava alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader och inhägnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse. Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana eller parkeringsplats, bör planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick. Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen. Av tågtrafiken eventuellt förorsakad skakning bör beaktas vid val av byggnaders grundläggningsmetod.

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte överstiga dagsriktnivå (kl. 7–22) 55dB, nattnivå (kl. 22–7) 50dB eller nattnivå i nya bostadsområden (kl. 22–7) 45dB för en A-viktad ekvivalentnivå (LA_{eq}) för buller.

Minimiantalet bilplatser utgör :
- 1 bilplats / arbetstagare

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten ja aitauksien tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Junaliikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tulee ottaa huomioon rakennusten perustamistapaa valittaessa.


Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55dB, yöohjearvoa (klo 22–7) 50dB tai yöohjearvoa uusilla asuinalueilla (klo 22–7) 45dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat :
- 1 autopaikka / työntekijä

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut20__ under __ § i protokollet.
 Täten todistan, että asemakaavakartha on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan20__ , __ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		36-14	17.12.2014
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		22-14	27.10.-28.11.2014
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		22-14	15.10.2014
		BÄLJARS MIRKA 2 FÖRSLAG EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		17.12.2014	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		48/2014	7724
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 36-14