

# Asemakaavan selostus, ehdotus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

## Malmkulla yritysalue

### Asemakaava

Asemakaavamuuotos koskee tontit, 710-54-355-23; 710-54-366-1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,15,16,17,18; 710-54-367-1,2,3,4,5; 710-54-368-2,3,4,5,6,7,8,9; osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Ensikuja), sekä osa kiinteistöistä 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng, 710-641-2-27 Lill-Gålisjö ja 710-633-1-38 Malmkulla.

Asemakaavamuuotoksella muodostuu kaupunginosassa 54 toimitilarakennusten korttelialueita, liikerakennusten korttelialue, suojaviheralueita ja katualuetta.



Kaava numero  
Piiustusnumero  
Vireilletulo  
Käsittely

7755  
14-19 (asemakaava)  
Kuulutus 30.6.2017  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 79  
Asemakaavan muutosehdotus  
Kaavoituslautakunta 24.4.2019 §  
Kaavan hyväksyminen  
Kaavoituslautakunta xx.xx.2019 §  
Kaupunginhallitus xx.xx.2019  
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2019

## **1. PERUSTIEDOT**

### **1.1. Kaava-alueen sijainti**

Suunnittelualue sijaitsee Malmkullassa noin 3 km Karjaan keskustan itäpuolella ja rajoittuu Mankkavuorenkatuun, Ensikujaan ja Hangontiehen (valtatie 25).

### **1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavasta käytetään nimeä Malmkullan yritysalue.

Asemakaavan muutoksen tavoite on päivittää voimassa olevaa asemakaavaa mahdollistamaan joustavamman tonttijaon erisuuruisille yritystoiminnoille.

Kaavamuutoksella kumotaan suunnittelualueen osalta asemakaavaa 173-100, joka on vahvistettu 1988 ja joka ei voida katsoa olevan ajanmukainen, jolloin alueen toteuttaminen sellaisenaan ei olisi tarkoituksenmukaista. Samoin perustein kumotaan suunnittelualueen osalta asemakaavaa 203-100, joka on vahvistettu 1996, yhtenäistämään alueen kaavat. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Voimassa olevat asemakaavat ovat toteutumatta, lukuun ottamatta muutama tontti KTY-alueen pohjoisosassa sekä tontit KLT-alueella.

### **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. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

#### 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Luontoinventointi, Faunatica (2017)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2021, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.6.2017 § 66.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 21.6.2017 § 79.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 21.6.2017 § 79.
- Kaavoituslautakunta käsittelee kaavaehdotusta 24.4.2019 § ja päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus nähtävillä x.x - x.x.2019 välisenä aikana.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.xx.2019 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero xx-xx, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- toimitilarakennusten korttelialueita (KTY)
- liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (KLT)
- suojaviheralueita (EV)
- katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Malmkullassa, noin 3 km Karjaan keskustan itäpuolella ja rajoittuu Mankkavuorenkatuun, Ensikujaan ja Hangontiehen (valtatie 25).

Suunnittelualueen länsipuolella on toteutettu teollisuus- ja varastorakennusten alue sekä muutama toteutettu liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria.

### Luonnonympäristö

Suunnittelualue, jonka pohjoisosa viettää etelään ja muuten on melko tasainen, on metsää kasvava pääpuulajina kuusi. Ensikuja on rakennettu alueen läpi ja osa suunnittelualueen pohjoisosasta on täytetty. Alueella ei ole, luontoinventoinnin Faunatica (2017) mukaan, sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

### Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö muodostuu 1980-1990 luvuilla rakennetuista teollisuus- ja varastorakennuksista.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

### Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu Ensikujan ja Mankkavuorenkadun kautta. Alue sijoittuu hyvin valtatie 25 ja kokoojkatu Ratakatuun nähden.

### Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

### Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut, lukuun ottamatta muutama tontti alueen pohjoisosassa ja alueen lounaisosassa, sekä osittain rakennettu Ensikuja.

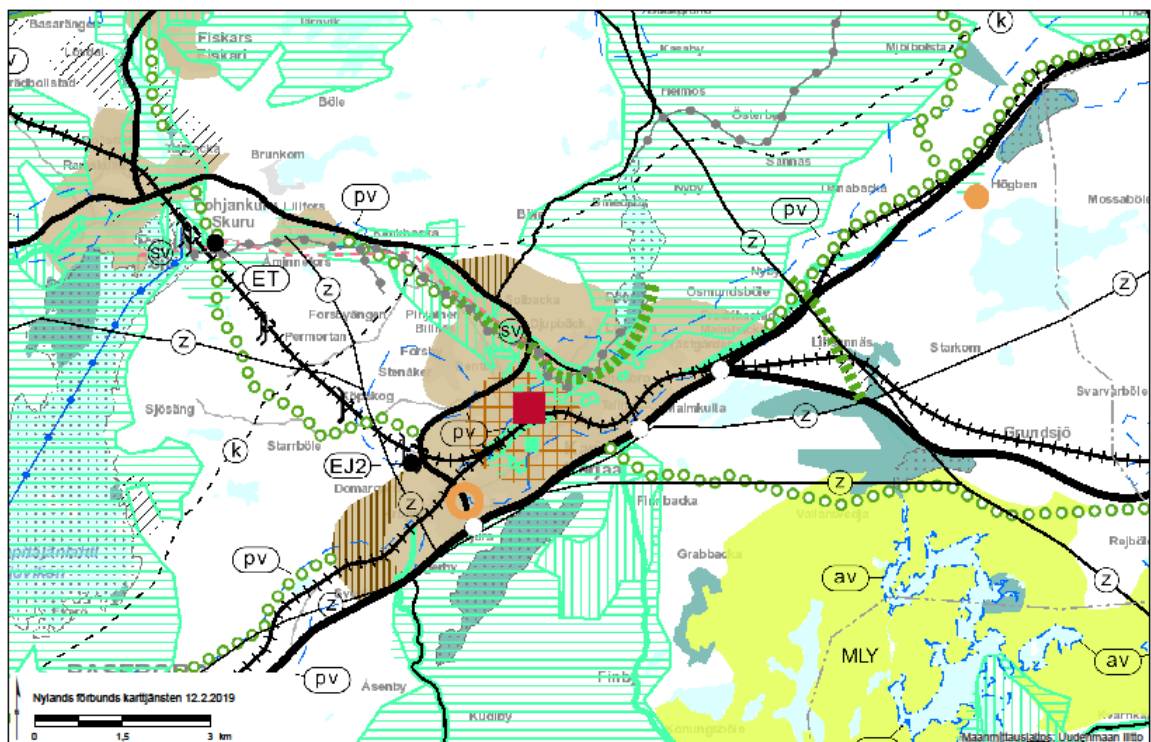
## 3.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän 2017 mukaan suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialue.



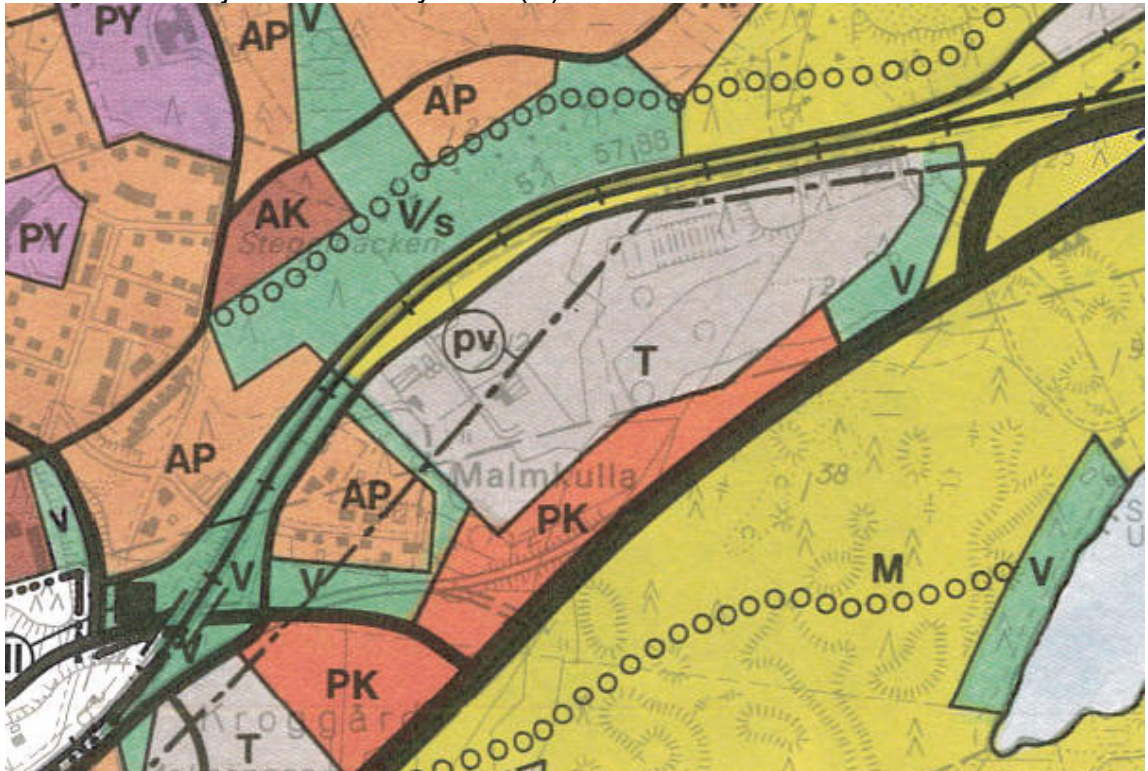
Sammanställning av de gällande landskapsplanerna 2017





### Yleiskaava

Karjaan keskusta yleiskaavan mukaan suunnittelualue on teollisuus- ja varastoalue (T), lukuun ottamatta alueen eteläosaa joka on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) ja alueen itäosaa joka on virkistysalue (V). Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



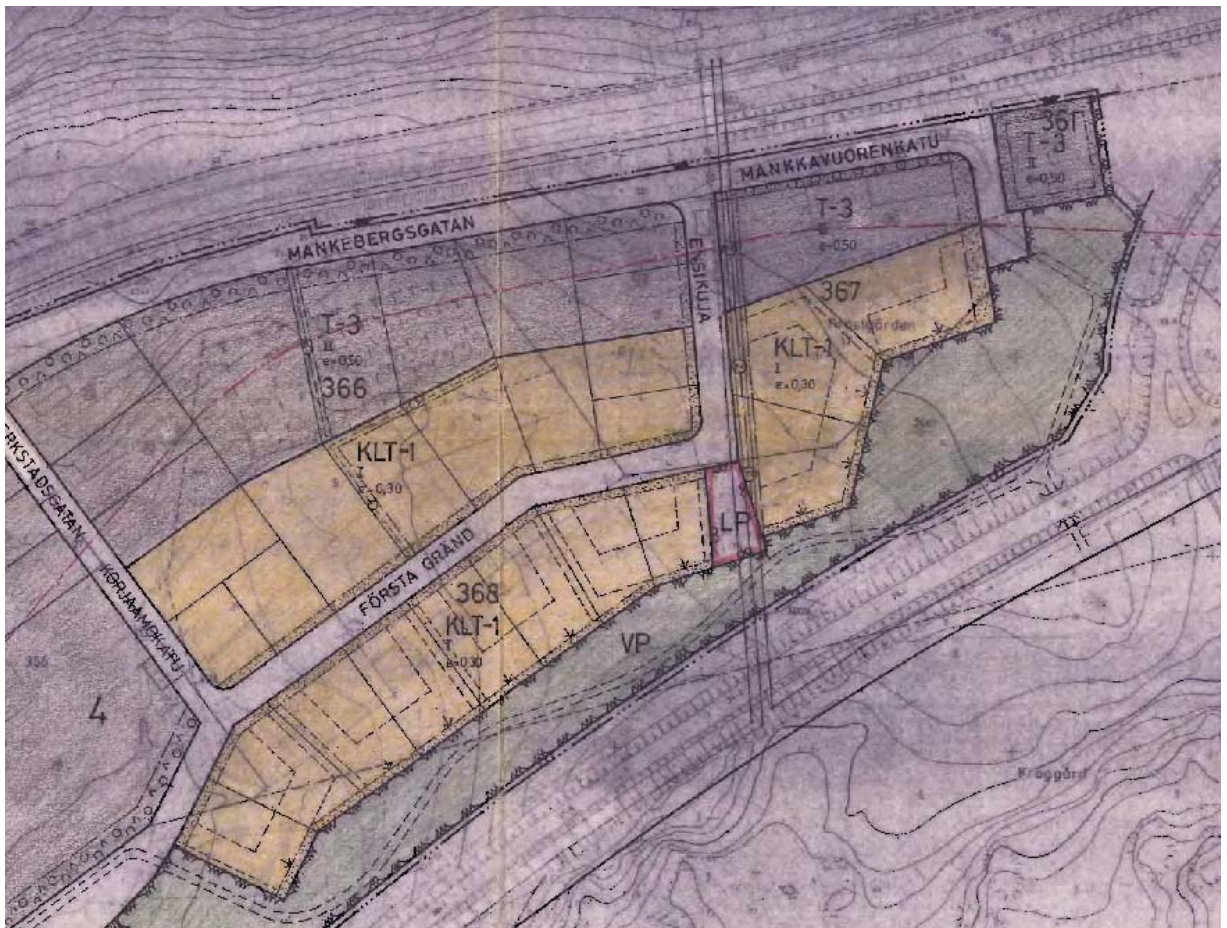
Karjaan keskustan yleiskaava

### Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

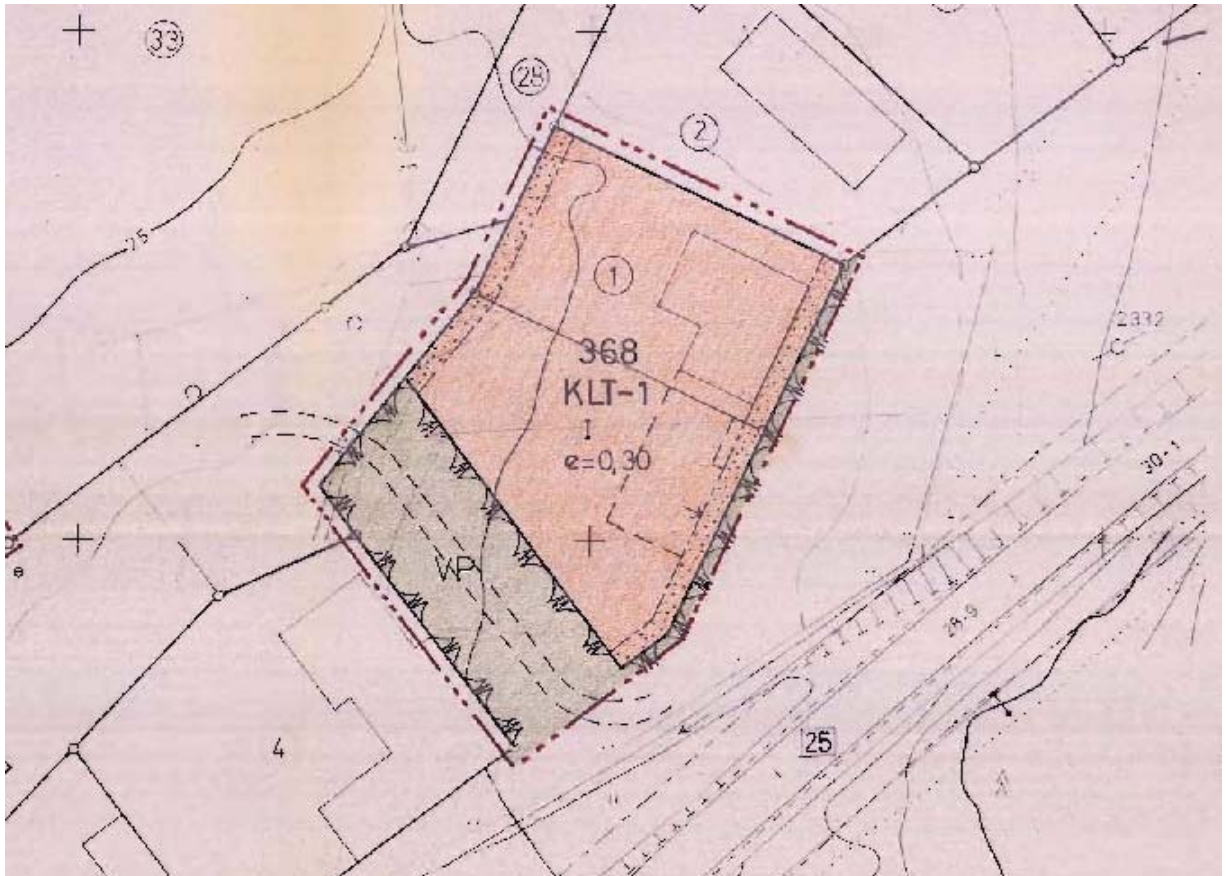
- asemakaava 173-100, vahvistettu 8.9.1988. Asemakaavan mukaan alue on tarkoitettu teollisuus- ja varistorakennuksille, liikerakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille, yleiselle pysäköintialueelle ja kadulle.





173-100

- asemakaava 203-100, vahvistettu 21.11.1996. Asemakaavan mukaan alue on tarkoitettu liikerakennuksille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille.



203-100

## **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja vahvistettu 5.7.2018.

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

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamuutos sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2021, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 5.6.2017 § 66. Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituslautakunnan päätöksellä 21.6.2017 § 79. Kaavamuutoksella kumotaan suunnittelualueen osalta asemakaavaa 173-100, joka on vahvistettu 1988 ja voidaan katsoa olevan vanhentunut, jolloin alueen toteuttaminen sellaisenaan ei olisi tarkoituksenmukaista. Samoin perustein kumotaan suunnittelualueen osalta asemakaavaa 203-100, joka on vahvistettu 1996, yhtenäistämään alueen kaavat. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajankäyttö- ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Voimassa olevat kaavat ovat pääosin toteuttamatta, lukuun ottamatta muutama tontti KTY-alueen pohjoisosassa sekä tontit KLT-alueella.

### **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 30.6.2017
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2019 (MRA 27 §)

#### **Viranomaisyhteistyö**

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

### **4.3. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa toimitilarakennusten korttelialueita, sekä liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue joustavalla tonttijaolla uusille yritystoiminnoille, alueella joka sijoittuu liikenteellisesti hyvin suhteessa valtatiehen 25.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- toimitilarakennusten korttelialueista (KTY). Pinta-ala noin 8,3074 hehtaaria, kerrosluku II, tehokkuusluku  $e=0,40$
- liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (KLT). Pinta-ala noin 1,5366 hehtaaria, kerrosluku II, rakennusoikeus 5350 k-m<sup>2</sup>, vastaava e-luku noin 0,35
- suojaviheralueista (EV). Pinta-ala noin 2,4811 hehtaaria
- katualueista. Pinta-ala noin 1,7153 hehtaaria.

### 5.2. Kaavan vaikutukset

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Liikenne alueelle tapahtuu Ensikujaa ja Mankkavuorenkatua pitkin ja lisää liikennemääriä lähialueella.

#### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Kaava-alueen pohjoisosan sijaitseminen pohjavesialueella on huomioitu asemakaavan yleisissä määräyksissä. Kaavamuutos ei vaikuta maa- tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

#### ***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Alueella ei ole luontoselvityksen mukaan Fauntatica (2017) sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä.

#### ***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta alueella. Liikenne alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa, Ensikujaa ja Mankkavuorenkatua pitkin. Suunnittelualue sijoittuu liikenteellisesti hyvin suhteessa kokoojakatuun Ratakatu ja valtatie 25. Kunnallistekniikkaa on valmiina alueella.

#### ***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

Uudisrakentaminen, joka tapahtuu kahdessa kerroksessa, muuttaa kaupunkikuvaa alueella. Uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön.

### 5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja on 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 soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.



## **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 24.4.2019

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.04.2019
Kaavan nimi	Malmkulla yritysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.06.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107755
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,0404	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	14,0404

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,0404</b>	<b>100,0</b>	<b>38580</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>3781</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	9,8440	70,1	38580	0,39	4,4336	22349
T yhteensä					-3,5760	-18568
V yhteensä					-3,2340	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7153	12,2			-0,1047	
E yhteensä	2,4811	17,7			2,4811	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,0404</b>	<b>100,0</b>	<b>38580</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>3781</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	9,8440	70,1	38580	0,39	4,4336	22349
KTY	8,3074	84,4	33230	0,40	8,3074	33230
KLT	1,5366	15,6	5350	0,35	-3,8738	-10881
<b>T yhteensä</b>					-3,5760	-18568
T					-3,5760	-18568
<b>V yhteensä</b>					-3,2340	
VP					-3,2340	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,7153	12,2			-0,1047	
Kadut	1,7153	100,0				
LP					-0,1047	
<b>E yhteensä</b>	2,4811	17,7			2,4811	
EV	2,4811	100,0			2,4811	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

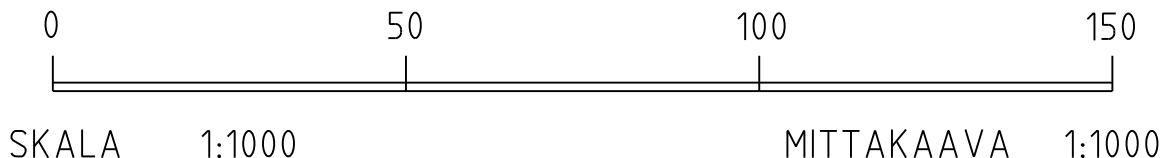




RASEBORGS STAD  
MALMKULLA FÖRETAGSOMRÅDE  
Detaljplan

Detaljplaneändringen berör tomterna 710-54-355-23; 710-54-366-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18; 710-54-367-1, 2, 3, 4, 5; 710-54-368-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; del av allmänna området 710-54-9901-0 (Första gränd), samt del av fastigheterna 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng, 710-641-2-27 Lill-Gålsjö och 710-633-1-38 Malmkulla.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 54 kvartersområden för verksamhetsbyggnader, kvartersområde för affärsbyggnader, skyddsgronområden samt gatuområde.



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdet får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% av våningsytan användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler, som kräver mycket utrymme. Lägenhetsytan för en sådan lokal får vara högst 500 m<sup>2</sup>. I kvartersområdet får inte placeras dagligvaruaffärer, stora detaljhandelsenheter eller affärslokaler för centrumorienterade specialvaror.

Byggnadernas, konstruktionernas och anläggningarnas avstånd från gränsen mellan tomterna ska vara minst 4 meter, om inte annat anvisats med byggnadsytorna på detaljplanekartan. Om byggnadens fasad är högre än 4 meter ska avståndet från gränsen mellan tomterna motsvara minst byggnadens höjd.

Kvartersområde för affärsbyggnader samt för byggnader för ickemiljöstörande industri. På området får uppföras byggnader för affärsverksamhet och hantverk eller småindustri.

**KTY-1**

**KLT-1**

RAASEPORIN KAUPUNKI  
MALMKULLA YRITYSALUE  
Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee tontit 710-54-355-23; 710-54-366-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18; 710-54-367-1, 2, 3, 4, 5; 710-54-368-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Ensikuja), sekä osa kiinteistöistä 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng, 710-641-2-27 Lill-Gålsjö ja 710-633-1-38 Malmkulla.










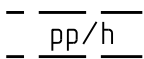
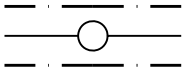
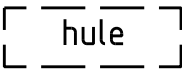
Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 54 toimitilarakennusten korttelialueita, liikerakennuksen korttelialue, suojaviheralueita ja katualuetta.

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 30% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia paljon tilaa vaativia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla korkeintaan 500 m<sup>2</sup>. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä eikä keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden etäisyyden tonttien välisestä rajasta tulee olla vähintään 4 metriä, ellei asemakaavakartassa esitetyt rakennusalat toisin osoita. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus.

Liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

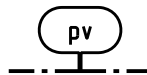
Alueelle saa rakentaa rakennuksia liiketoimintaa sekä käsi- ja pienteollisuutta varten.

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 gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	54	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	366	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	FÖRSTA GRÄND	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	3700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
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.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Gata.		Katu.
Riktgivande del av område reserverat för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Ohjeellinen alueen osa varattu jalankululle ja polkupyöräilylle jolla huolotoajo on sallittu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, fördröjnings- eller lagringsbassäng.		Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viivyttämisen tai varastoimisallas.



Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet bör därmed fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.



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

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd i området krävs tillstånd, om det förorsakar försämring av grundvattenförekomstens tillstånd, fara för hälsan, väsentlig minskning av grundvattenförekomst lämplig för vattenförsörjning eller projektet på annat sätt orsakar skada eller olägenhet för vattentäkt eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en hanteringsplan för grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån, så att byggandet förverkligas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rörsystems- 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.

Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Eriyistä 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 pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden 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 kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan 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 öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen:

Fördröjningsbassängen på EV/hule området, samt rör och öppna diken som leder till befintliga diken utanför detaljplaneområdet, bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas i kvarteren.

Ytvattnets behandlingsmetoder och dimensionering:

Hinderslösheten för ytvattnets strömningsrutter bör speciellt uppmärksammas vid utjämning av planområdet. Rena ytvatten som bildas från tak och gårdsområden bör i mån av möjlighet infiltreras på ursprungsplatsen. Såvida infiltrering inte är möjligt på grund av jordmånsförhållandena, bör ytvatten i andra hand fördröjas enligt fastighetsvisa fördröjningslösningar. Efter det kan vattnen ledas till områdesvisa fördröjningssystem. Såvida det är att vänta rikligt med trafik framför allt med tunga fordon, bör vatten som samlar sig från dessa områden ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer. På viktigt grundvattenområde får infiltreras endast säkert rena ytvatten och t.ex. från parkeringsområden bör ytvattnet på grundvattenområden alltid ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer eller ledas ytterom grundvattenområde. Om det inom planområdet bildas särskilt nedsmutsade/förorenade ytvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra ytvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk.

Till den del ytvatten inte kan infiltreras i markgrunden, bör fördröjningssystemets totalvolym vara minst 1 m<sup>3</sup> per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjningssystemen skall kunna tömma sig inom 12-24 timmar och de bör ha en planerad kontrollerbar överrinning.

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte överstiga dagsriktnivå (kl. 7-22) 55 dB eller nattnivå (kl. 22-7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (L<sub>Aeq</sub>) för buller.

Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

På kvartersområde får inte placeras en anläggning som orsakar lukt eller annan luftförorening i omgivningen.

Minimiantal bilplatser

KTY-kvartersområde:

1 bilplats /200 m<sup>2</sup> våningsyta verksamhetsbyggnader, dock minst 1 bilplats/två arbetstagare.

1 bilplats /50 m<sup>2</sup> butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

KLT-kvartersområde:

1 bilplats /50 m<sup>2</sup> affärsbyggnader.

1 bilplats /200 m<sup>2</sup> industribyggnader.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle:

Viivytysallas EV/hule alueella, sekä putket ja avo-ojat jotka johtavat oleviin ojiin asemakaava-alueen ulkopuolella, on rakennettava ennen kuin maanrakennustyöt aloitetaan kortteleissa.

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 viivyttaa kiinteistökohtaisilla viivytysratkaisuilla. 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 vähintään 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttaman melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

KTY-korttelialue:

1 autopaikka /200 m<sup>2</sup> kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/kahta työntekijää kohti.

1 autopaikka /50 m<sup>2</sup> myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja.

KLT-korttelialue:

1 autopaikka /50 m<sup>2</sup> liikerakennuksia.

1 autopaikka /200 m<sup>2</sup> teollisuusrakennuksia.

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				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	14-19	24.4.2019		
 RASEBORG RAASEPORI	MALMKULLA FÖRETAGSOMRÅDE, DETALJPLAN FÖRSLAG MALMKULLA YRITYSALUE, ASEMAKAAVA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 24.4.2019		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		773/2017	7755	14-19