



Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Osa korttelia 600**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee korttelia 600, kiinteistötunnus 710-496-1-4.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 12 teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialue sekä suojaviheralue (EV).

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto
Kaava numero 7736
Piiustusnumero 6-18
Vireilletulo Kuulutus 30.6.2017
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavamuutoksen ehdotus
Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 85
Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 85
Kaavoituslautakunta 21.2.2018 § 28
Kaupunginhallitus 19.3.2017 § 99
Kaupunginvaltuusto 16.4.2018 § 20

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee valtatie 25:n ja Pehr Sommarin kadun välissä sekä K-Rautian ja Ab Werner Oy:n tehtaan välissä.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä korttelin 600 muutos.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa nykyisen kaavan mukaisen kunnallistekniseen rakentamiseen tarkoitettun erityisalueen ET käyttämistä teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Alue on tarkoitettu osaksi Ab Werner Oy:n toimintaa. Osa alueesta muutetaan suojavieheralueeksi.

Kaavamuutoksella kumotaan se osa kaava-alueesta, joka on osoitettu erityisalueeksi.

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. Liitteet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin AB Werner Oy:n aloitteesta.
- Vireilletulo kuulutuksella 30.6.2017.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi päätti 21.6.2017 § 85.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 21.6.2017 § 85 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1. - 31.8.2017.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 21.2.2018 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero 6-18, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY)
- suojaviheralueen (EV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu Pehr Sommarin katuun (välissä paikoitusalue). Suunnittelualaue on rakentamaton ja kokonaisuudessa umpeenkasvanutta sekametsää. Alueen halki virtaa valtaoja, joka johtaa lähiympäristön pintavedet Pohjanlahteen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,92 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Metsää ja ryteikköä kasvavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen yhteydessä on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

Liikenne

Liikenne alueelle tapahtuu Pehr Sommarin katua pitkin.

Maanomistus

Suunnittelualaue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

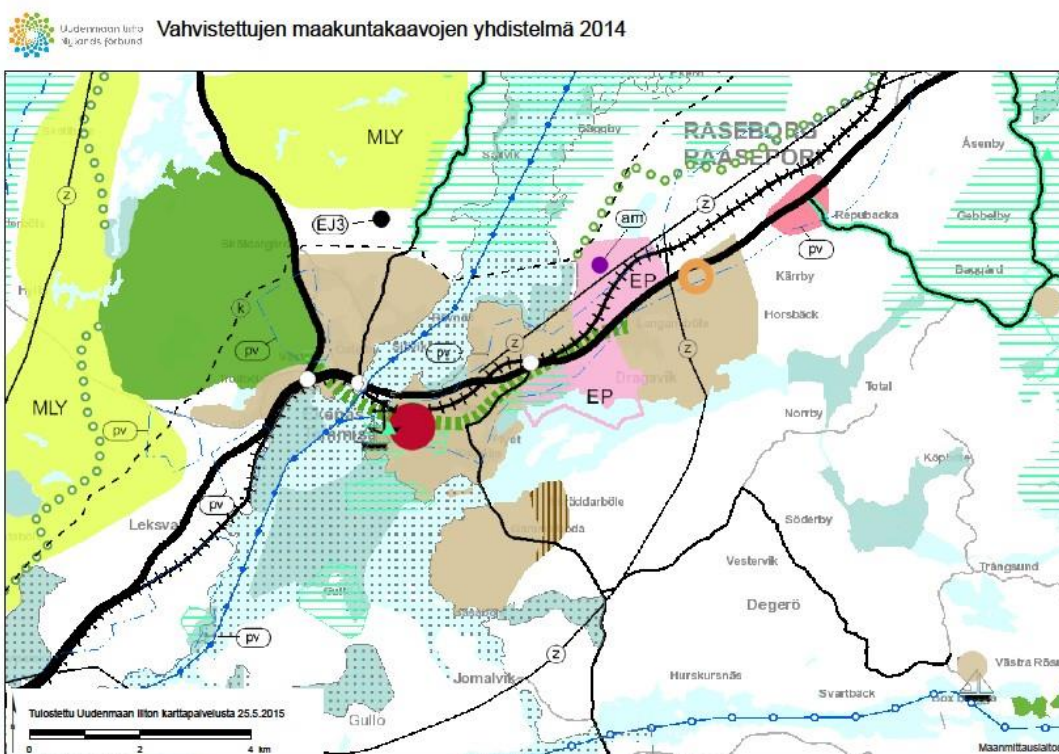
Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut.

3.1. Suunnittelutilanne suunnittelualueen oloista

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä.

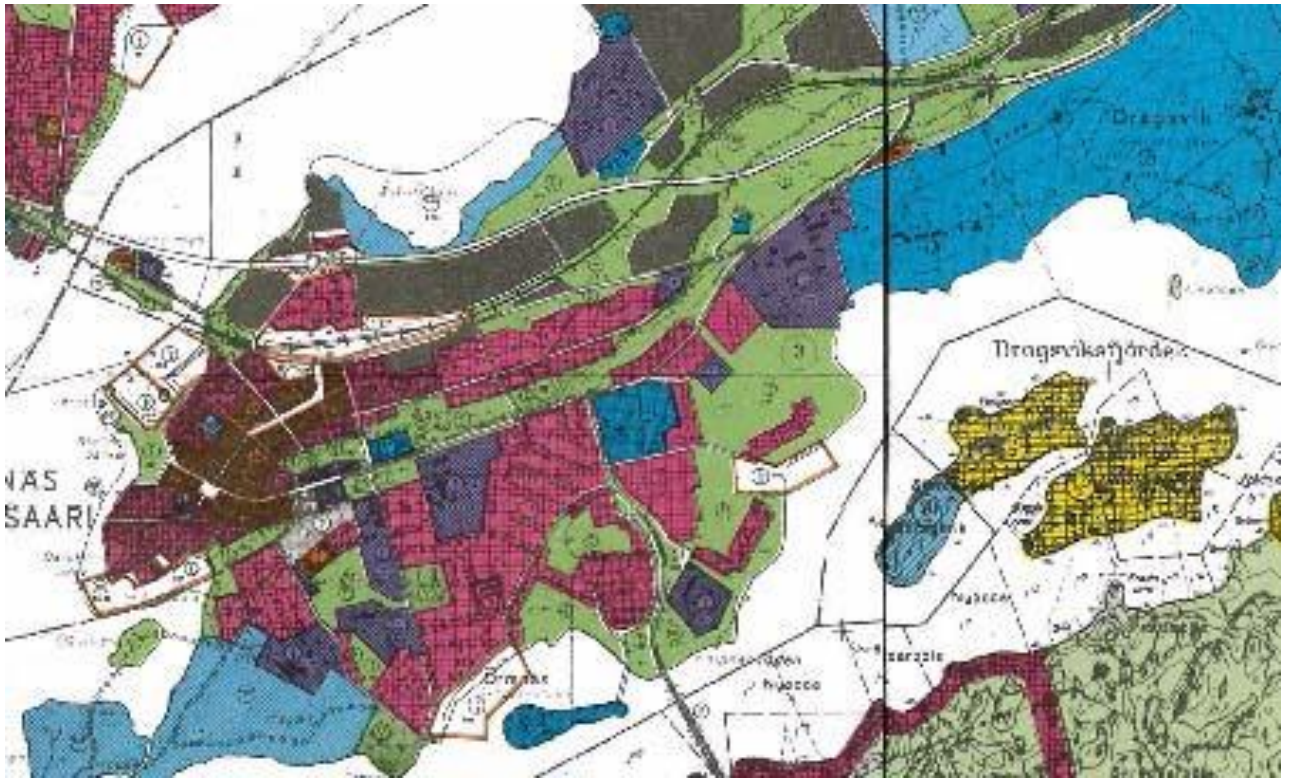


Maakuntakaavan mukaan alue on varattu

- taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena

Yleiskaava

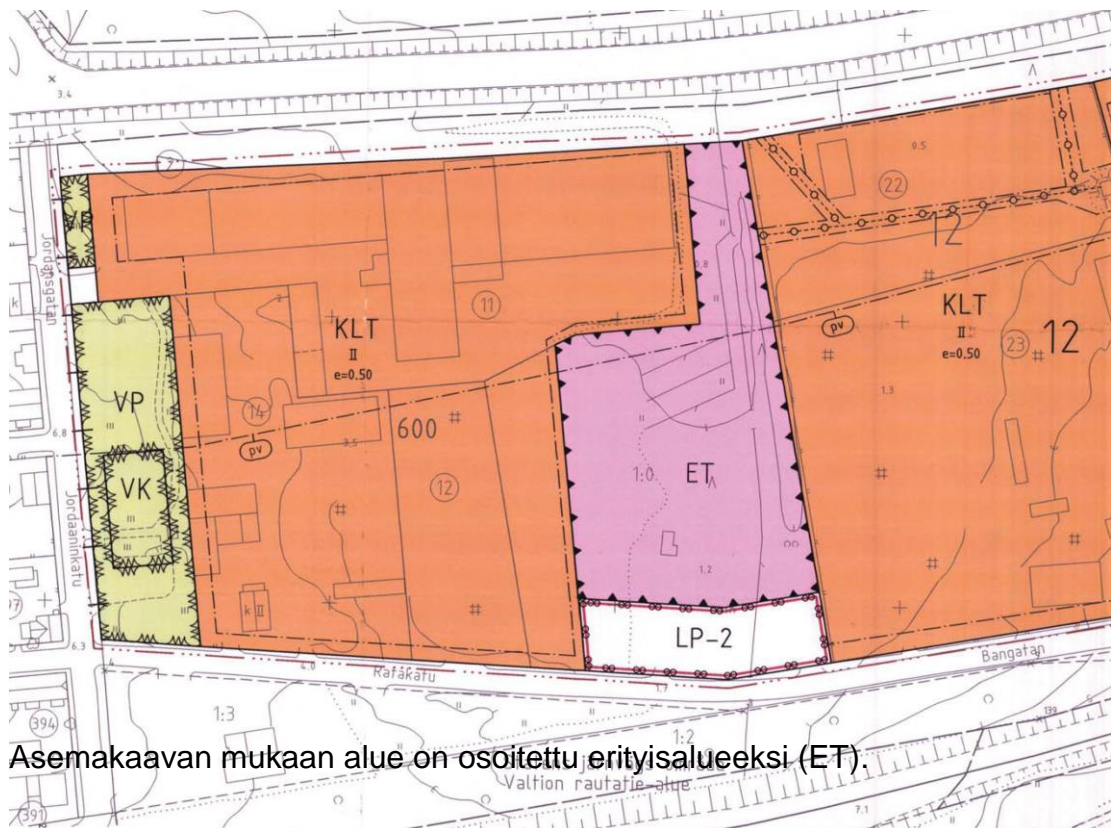
Alue sisältyy Tammisaaren lähiseutukaavaan, yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Asemakaava

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 817-72, hyväksytty 17.10.2005



Asemakaavan mukaan alue on osoitettu erityisalueeksi (ET).

Rakennusjärjestys

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

Suojelualueet

Valtatie 25:n pohjoispuolella valtaojan suulla on Natura 2000-alue FI0100005 ja luonnonsuojelualue YSA012861.

Maaperä

Erillinen rakennettavuusselvitys on tehty korttelialueelle. Selvitys sisältyy erillään kaava-aineiston.

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 Oy Werner Ab:n aloitteesta.

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.
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 1.-31.8.2017 (MRA 27 §).

Viranomaisyhteistyö

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

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen kaavan mukaisen kunnallistekniseen rakentamiseen tarkoitettun erityisalueen ET käyttämistä teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Alue on tarkoitus liittää osaksi Ab Werner Oy:n toimintaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY)
- suojaviheralueen (EV).

Korttelialue on tarkoitus toimia naapuritontilla olevan Oy Werner Ab:n kehystehtaan varastoalueena.

5.2. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ei vaikutusta.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueella on riski sulfidipitoisen maan esiintymisestä, jota koskien on kaavamääräys, että ennen maanrakennus-/rakennustöiden aloittamista on selvitettävä löytyykö tontilla happamia sulfidipitoisia maita. Kaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä mahdolliset sulfidipitoiset maalajit tulee työstää/käsitellä niin, etteivät ne aiheuta vahinkoa vesistöille. Korttelialueen hulevedet suodattuvat itse korttelialueelle sekä suojaviheralueelle eivätkä kulkeudu pohjoiseen kulkeutuvan valtaojan kautta mereen.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Ei vaikutusta.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava-alue sijoittuu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden sekä valtatie 25:n ja rautatien väliin. Länteen rajoittuu kehystehtaan laitokset ja itäpuolella on K-Rautian rakennusliikekokonaisuus suojeviheralueen takana. Kaava täydentää ja vahvistaa alueella ennestään olevia toimintoja.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutusta.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät 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 kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

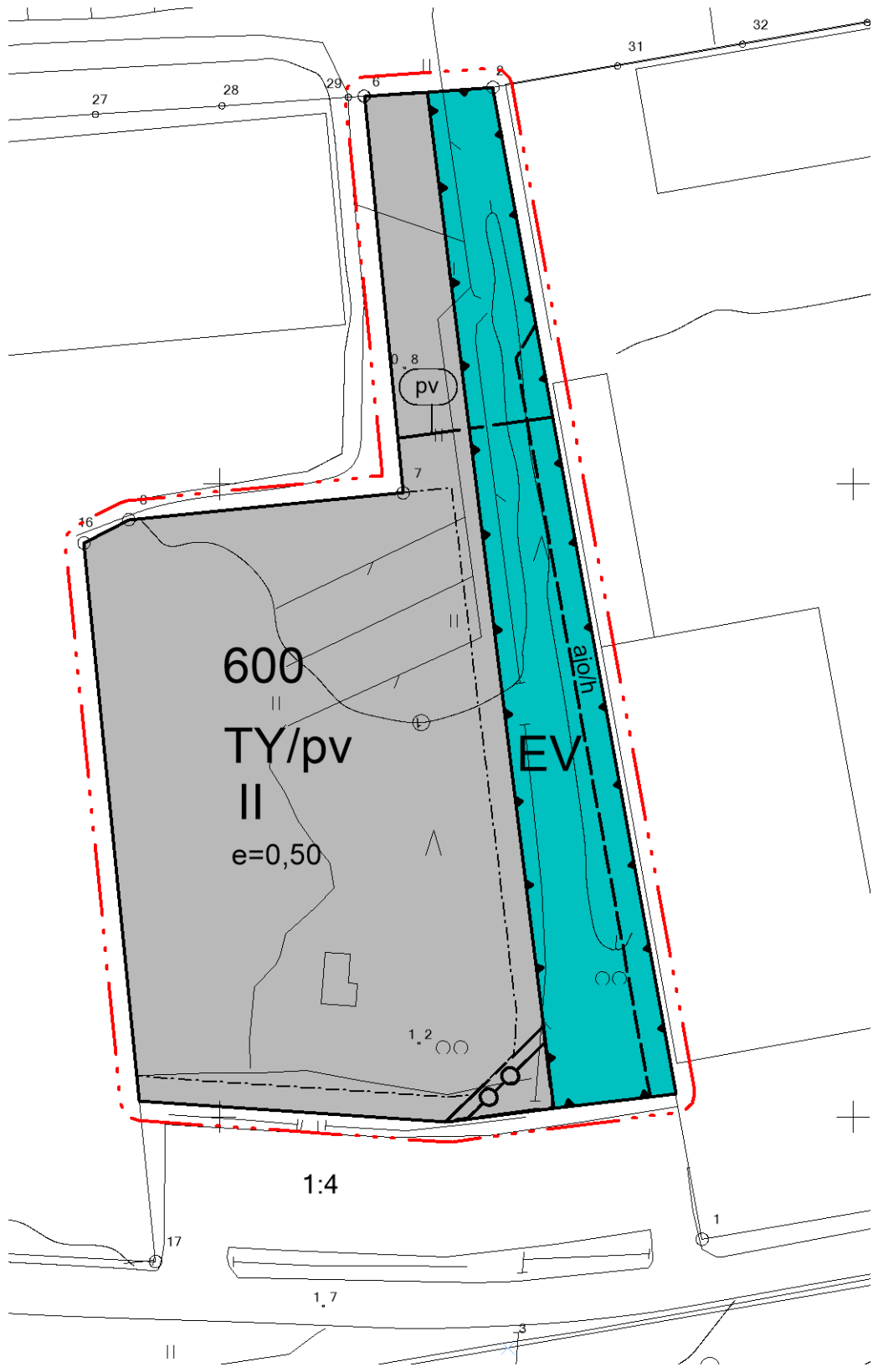
6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.
Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 21.2.2018

Simon Store

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti



Raseborgs stad
DEL AV KVARTER 600
Detaljplan
Ändring av detaljplan 817-72, berör specialområde (ET)
i kvarter 600 i stadsdel 12

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 600
i stadsdel 12

Raaseporin kaupunki
OSA KORTTELIA 600
Asemakaava
817-72 asemakaavan muutos,
koskee korttelin 600 erityisaluetta (ET) kaupunginosassa 12

Asemakaavamuutoksella muodostuu
osa korttelia 600 kaupunginosassa 12



PLANBETECKNINGAR OCH -PLANEBESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader,
där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet.

Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kvartersnummer.

Exploateringstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i
byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Viktigt grundvattenområde där följande bestämmelser är gällande:
- På området bör fästas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet.
Miljöskyddslagens förbud att förstöra grundvattnet och förbud att förstöra jord-
männen kan begränsa byggande och annan markanvändning på området. Ytter-
ligare bör vid byggande på området kontrollera behovet av tillstånd enligt vatten-
lagen. På området får inte uppföras anläggningar, som äventyrar grundvattnets kvalitet.
- Inom kvartersområdet får inte förvaras eller lagras separat flytande bränsle eller
andra ämnen som förorenar grundvattnet.
- Samtliga cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra för grund-
vattnets kvalitet farliga ämne, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i
täta takförsedda skydds bassänger. Bassängens volym bör vara större än den
största mängden av vätska som lagras.
- Parkeringsområden och trafikerat kvartersområde bör ytbeläggas med material
som inte släpper igenom vatten och dagvattnet avledas från området.

Del av område, som är reserverad för ledning.

Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen
betydande lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet.
Minimiantalet bilplatser utgör:
- industri och lager 1 bilplats/200 m² våningsyta
Lägsta byggnadsnivå bör vara minst +2,6 m (N2000).
Lägsta byggnadsnivå avser den höjdnivå under vilken inte får
placeras konstruktioner som kan ta skada av fukt.
Anläggande av jordvärmesystem på området är förbjudet.
Före markbyggnads- /byggnadsarbeten påbörjas ska utredas,
ifall det på tomten finns sura sulfidhaltiga jordar. Vid grävnings-
och byggnadsåtgärder ska eventuella sulfidhaltiga jordarter
bearbetas/hanteras så att de inte orsakar skada för vattendragen.

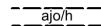
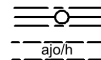
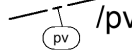
Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tontinjaon tulee olla erillinen.



600

e=0,50

II



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla
ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Korttelinnumero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Tärkeä pohjavesialue, jota koskee seuraavat määräykset:

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojauslainsäädännön pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto. Lisäksi rakennettaessa alueelle on tarkistettava vesilain mukaisen luvan tarve.
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Pysäköintialueet ja liikennöity korttelialue tulee päällystää vetää läpäisemättömällä materiaalilla ja sadevesi johtaa alueelta.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen huoltoliikenteen ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää
haju- tai meluhaittaa tai muuta vastavaa haittaa..

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m² kerrosalaa
- Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 2,6 m (N2000).
- Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.
- Maalämpöjärjestelmien asentaminen alueelle on kiellettyä.
- Ennen maanrakennus-/rakennustöiden aloittamista on selvitettävä löytyykö tontilla happamia sulfidipitoisia maita. Kaivu- ja rakennus-
toimenpiteiden yhteydessä mahdolliset sulfidipitoiset maalajit tulee
työstää/käsittää niin, etteivät ne aiheuta vahinkoa vesistöille.