



Beskrivning över detaljplan, förslag

Kommun

Raseborg

Planens namn

Bäljars datacenterområde

Detaljplan

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

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

Planens uppgörare
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggjord
Behandling

Stadsplaneringsavdelningen
7764
18-18 (detaljplan)
Kungörelse 20.4.2018
Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 18.4.2018 §
Förslag till detaljplan
Planläggningsnämnden 18.4.2018 §
Planens godkännande
Planläggningsnämnden 23.5.2018 § 77
Stadsstyrelsen 28.5.2018
Stadsfullmäktige 4.6.2018

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Bäljars ca 2,5 km sydväst om Karis centrum gränsande till Bäljars industriområde och Hangöbanan.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Bäljars datacenterområde.

Detaljplanens syfte är att bilda ett stort kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, där det är möjligt att bygga även elstation. I kvarter 7009 bildas kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar.

I planeringsområdets södra del förlängs område för industrispår och bildas gatuområde för att betjäna verksamheten i området, samt som förbindelseled för glesbebyggelsen väster om planeringsområdet. Invid Hangöbanan och under högspänningslinjen bildas skyddsgrönområde. I planerings-områdets sydvästra del bildas skyddsgrönområde på vilket bullerhinder vid behov kan byggas genom att forma terrängen. I väster bildas ett skyddsgrönområde där trädbestånd bör bevaras eller planteras. I öster bildas ett skyddsgrönområde som kan fyllas ut med yttjord.

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

- 1. BASUPPGIFTER**
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
 - 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen
- 2. SAMMANDRAG**
 - 2.1 Skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Detaljplanens förverkligande
- 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.2 Planeringssituation
- 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**
 - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Mål för detaljplanen
- 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Planens konsekvenser
 - 5.3 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.4 Namn
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

1. Naturinventeringar, Keiron (2007), Silvestris (2012), Silvestris (2014)
2. Buller- och vibrationsutredningar, Ramboll (2010)
3. Utjämningsplan, Ramboll (2018)
4. Bedömning av funktionell ekologisk korridor, Silvestris (2018)

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av detaljplan påbörjades på initiativ av stadsstyrelsen 9.4.2018 § 142.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 18.4.2018 §.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till berörda grannar och intressenter man har kännedom om 18.4.2018 §.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 18.4.2018 § och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 20.4 - 21.5.2018.
- Planläggningsnämnden föreslog 23.5.2018 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner den enligt bemötandena uppdaterade detaljplanens plankarta ritning nummer 18-18, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-2)
- kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar(TY-1)
- område för industrispår (LRT)
- skyddsgronområde (EV)
- skyddsgronområde (EV-1)
- skyddsgronområde (EV-2)
- skyddsgronområde (EV-3)
- skyddsgronområde (EV/hule)
- jord- och skogsbruksområde (M/oja)
- gatuområde.

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Planeringsområdet är beläget i Bäljars ca 2,5 km sydväst om Karis centrum och är en utvidgning av Bäljars industriområde, som området gränsar till i öster. I söder gränsar planeringsområdet till Hangöbanan, i väster till glesbebyggelse och i norr till skogsområden. Planeringsområdets areal är ca 54,7 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdet är skogbevuxet och består till stora delar av ung tallplantskog. Området har till största delen ringa naturvärden. Dessa begränsar inte områdets nyttjande.

Planeringsområdets södra del är beläget inom ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Inom området bör beaktas planbestämmelser gällande grundvattenområde.

Bebyggd omgivning

Den bebyggda omgivningen består av industribyggnader inom Bäljars industriområde i öster och av glesbebyggelse i väster.

Samhällsteknisk service

Området går att ansluta till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk. Stadens fjärrvärmecentral gränsar till planeringsområdet.

Trafik

Trafiken till planeringsområdet sker från Västra omfartsvägen via Bäljars industriområde. En annan förbindelse/räddningsväg finns västerut via Svedja tunneln till Ekenäsvägen. Till området leder även en lätttrafikled från Karis centrum.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Raseborgs stad.

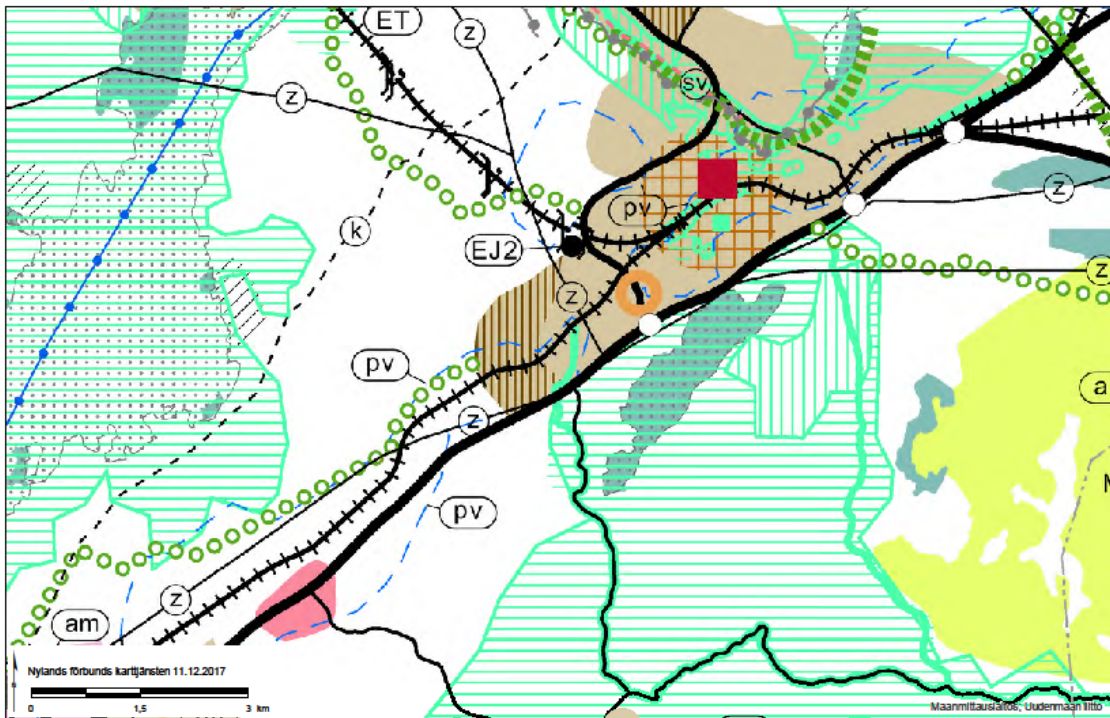
Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplan är delvis förverkligad.

3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

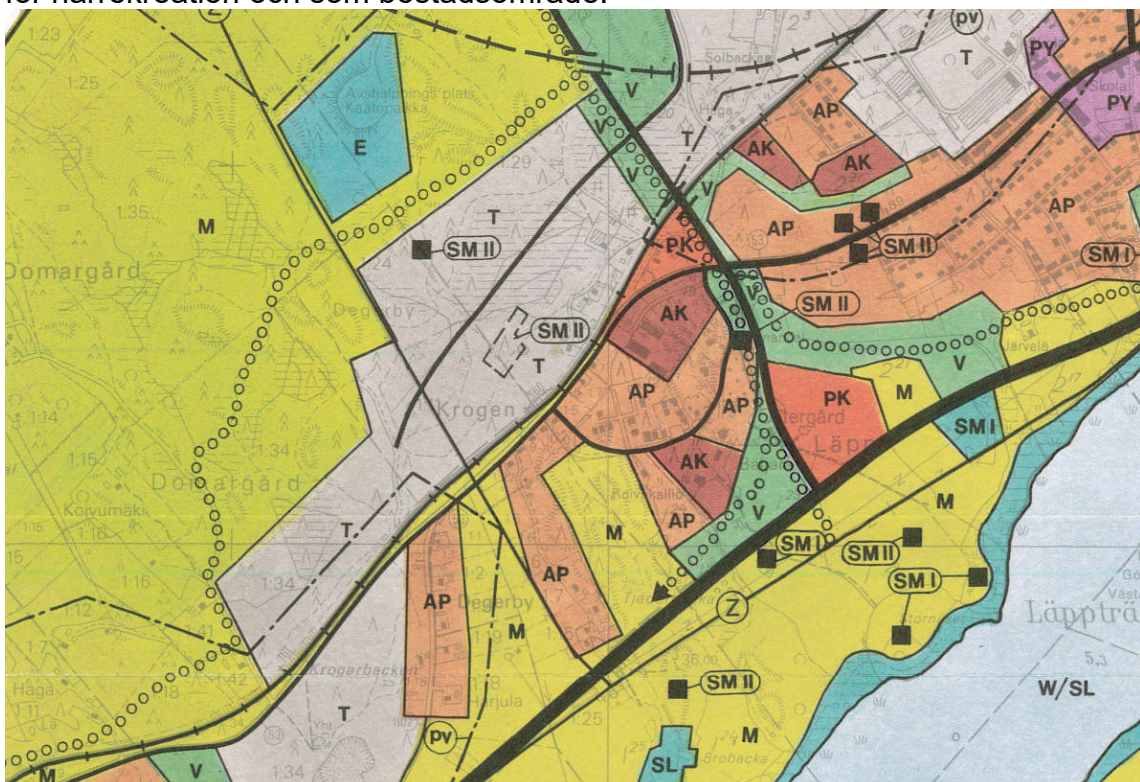
Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland. Enligt sammanställningen av landskapsplanerna är området anvisat för tätortsfunktioner, som reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden, för 110 kV kraftledning och som grundvattensområde.



Generalplan

På planeringsområdet är generalplan för Karis centrum (1987) i kraft. Enligt generalplanen är områdets södra del avsett som industri- och lagerområde och områdets norra del som jord- och skogsbruksdominerat område. Generalplanen har inga rättverkningar.

Området ingår i Läpp-Horsbäck delgeneralplan som är under uppgörande. I planförslaget är området i huvudsak anvisat för industri- och lagerområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Områdets nordvästra del är anvisad för jord- och skogsbruk och i väster är området anvisat för skyddsgrönområde samt en mindre del som område för närrökreation och som bostadsområde.



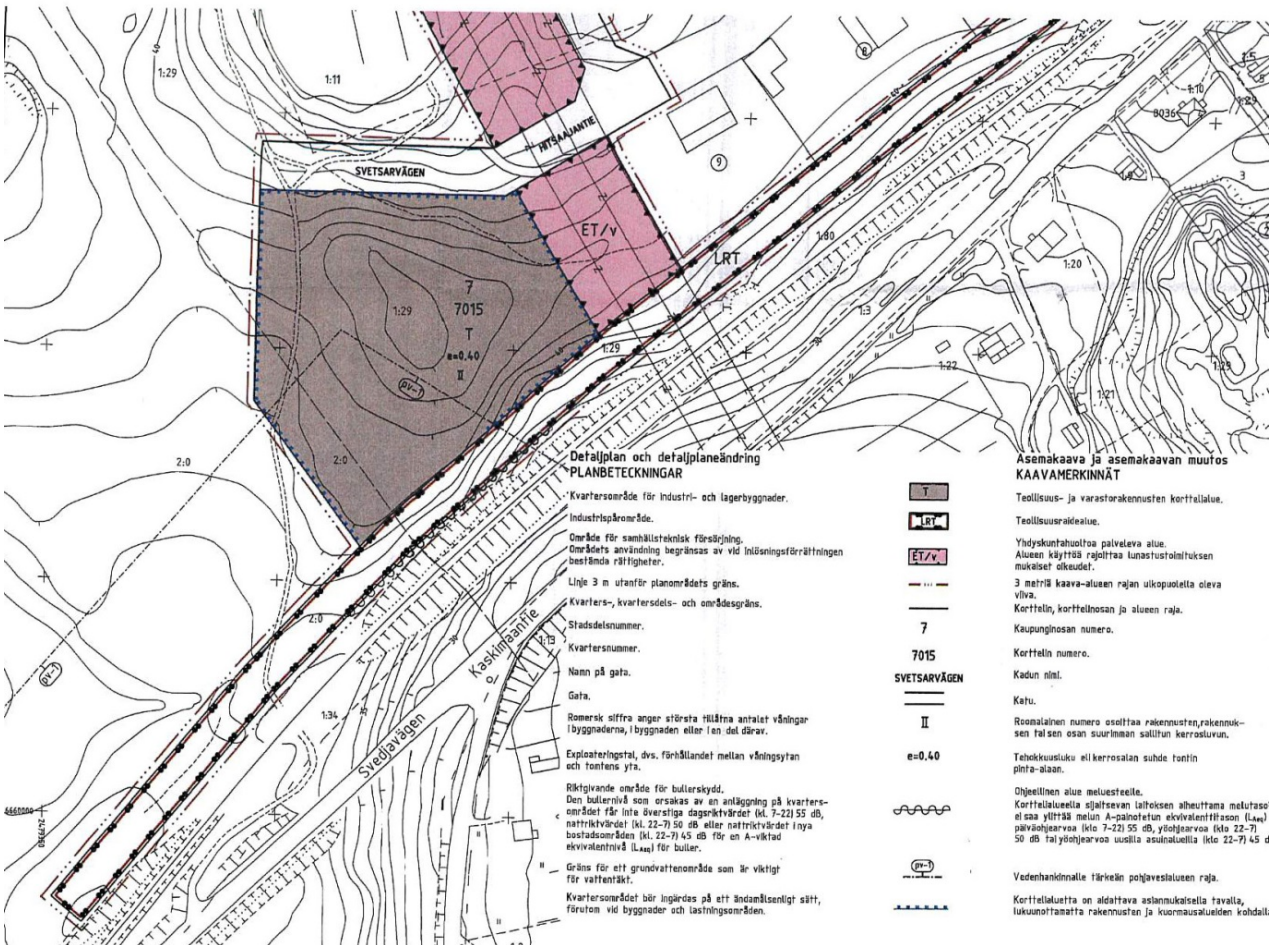
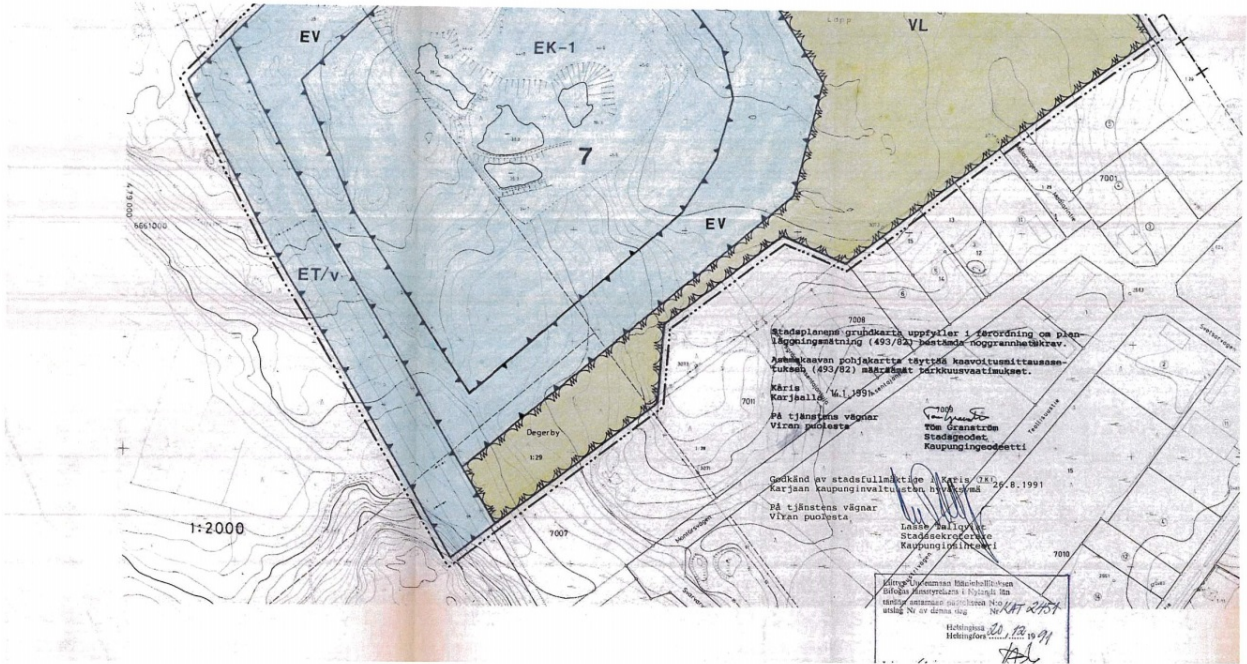
Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 163-100, fastställd 4.9.1987, enligt vilken området är avsett för industri- och lagerbyggnader, samt park och gatuområde
- detaljplan 188-100, fastställd 30.12.1991, enligt vilken området är avsett för samhällsteknisk försörjning
- detaljplan 250-100, fastställd 25.2.2008, enligt vilken området är avsett för industrispår och gatuområde.

163-100





Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Stadsstyrelsen beslöt initiera detaljplanen 9.4.2018 § 142.

I Raseborg och regionalt finns behov för ökad tomtreserv för datacenteretableringar. Området i Bäljars ligger geografiskt fördelaktigt, intill Fingrids riksnät för elförsörjning samt ligger i huvudsak utanför grundvattenområde.

Detaljplanen bildar ett större sammanhängande och ändamålsenligt område för industribyggnader.

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

OrdnanDET av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 20.4.2018
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 20.4.2018 (MBF 27 §)

Myndighetssamarbete

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

4.3. Mål för detaljplanen

Planändringens målsättning är att bilda kvartersområden för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, som en utvidgning av det befintliga industriområdet i Bäljars ca 2,5 km sydväst om Karis centrum.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-2). På området får dessutom byggas kontors-, social- och affärsutrymmen som har anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet för tomten. Areal ca 1,7706 hektar, våningsantal II, exploateringsstal e=0,40

- kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-1). På området får även byggas elstation som behövs för verksamheten. Areal ca 36,1413 hektar, våningsantal II, exploateringsstal $e=0,40$
- område för industrispår (LRT). Areal ca 0,4238 hektar
- skyddsgrönområden (EV). Areal ca 1,8095 hektar
- skyddsgrönområde där trädbestånd bör bevaras eller planteras (EV-1). Areal ca 3,2147 hektar
- skyddsgrönområde där skyddsvall får byggas (EV-2). På område som inte används för skyddsvall bör trädbestånd bevaras eller planteras. Areal ca 1,9625 hektar
- skyddsgrönområde där överskottsmassor får placeras (EV-3). Areal ca 2,3205 hektar
- skyddsgrönområde där fördröjningsbassäng får byggas (EV/hule). Areal ca 1,8879 hektar
- jord- och skogsbruksområde där dike får placeras (M/oja). Areal ca 0,1889 hektar
- gatuområden. Areal ca 4,9835 hektar.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Trafiken till planeringsområdet sker från Västra omfartsvägen via Bäljars industriområde. En annan förbindelse/räddningsväg finns västerut via Svedja tunneln till Ekenäsvägen. Trafikmängderna ökar längs gatorna i Bäljars industriområde, där gatornas dimensionering tillåter en ökad trafikmängd. Till området leder även en lätttrafikled från Karis centrum. Trafikmängden västerut via Svedja tunneln till Ekenäsvägen påverkas inte nämnvärt av planeringsområdet.

Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat

- Planen inverkar på jord- och berggrund.
Planeringsområdet är kuperat och kommer att utjämnas genom att sprängas och schaktas i olika utjämningsområden på olika höjdnivåer.
- Planen inverkar på ytvattnets strömningar.
Det ytvatten som bildas inom TY-1 kvartersområdet kommer, förutom det som kan infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet, att ledas till fördröjningsbassäng på EV/hule område via öppna diken som leder till fördröjnings-bassängen. Fördröjnings-bassängen bör byggas innan markbyggnadsarbetena påbörjas i TY-1 kvartersområdet.
Planeringsområdets södra del ligger inom viktigt grundvattenområde. I planbestämmelserna finns bestämmelser om grundvatten-områden.
- Planen inverkar på luft och klimat.
Planeringsområdet är skogbevuxet och ändras för industrianvändning, varigenom området inte längre förbinder kol.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Inom området finns inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik

Planen utvidgar befintliga Bäljars industriområde västerut på ett område som i landskapsplanen är avsett för tätortsfunktioner och som reservområde för tätortsfunktioner.

Trafiken till området sker längs befintligt gatunät. Kommunalteknik finns färdigt vid området.

Området gränsar till stadens fjärrvärmekraftverk. Spillvärme kan ledas till stadens fjärrvärmekraftverk och -nätverk.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Nybyggnation, som sker i två våningar, förändrar landskapet i området. Nybyggnad anpassas till omgivningen.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.4. Namn

I planen ges nya gatunamn: Datavägen, Albackavägen.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 28.5.2018

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	24.05.2018
Planens namn	Bäljars datacenterområde		
Datum för godkännande	Förslagsdatum		
Godkännare	Dat. för meddel. om anh.gör.		
Godkänd enligt paragraf	Kommunens plankod	7107764	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	Ny detaljplaneareal [ha]		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	Detaljplaneändringens areal [ha]		

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

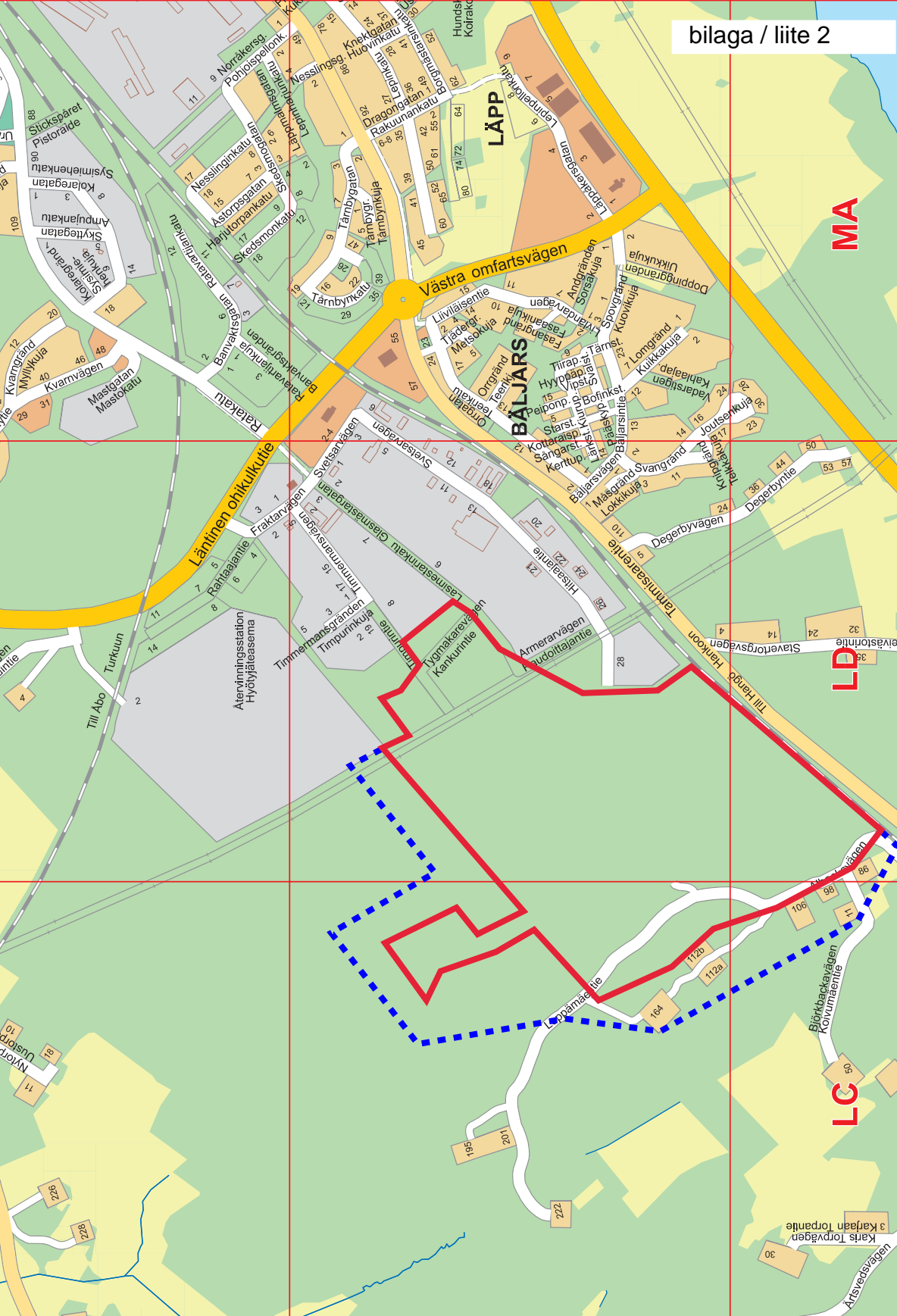
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	54,7148		150119	0,27	47,8886	131414
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	37,5299	68,6	150119	0,40	32,8536	131414
V sammanlagt					-0,7871	
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,4073	9,9			4,3804	
E sammanlagt	11,5887	21,2			11,2528	
S sammanlagt						
M sammanlagt	0,1889	0,3			0,1889	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	54,7148		150119	0,27	47,8886	131414
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	37,5299	68,6	150119	0,40	32,8536	131414
T	1,7706	4,7	7082	0,40	-2,9057	-11623
TY	35,7593	95,3	143037	0,40	35,7593	143037
V sammanlagt					-0,7871	
VP					-0,7871	
R sammanlagt						
L sammanlagt	5,4073	9,9			4,3804	
Gator	4,9835	92,2			3,9566	
LRT	0,4238	7,8			0,4238	
E sammanlagt	11,5887	21,2			11,2528	
ET					-0,3359	
EV	11,5887	100,0			11,5887	
S sammanlagt						
M sammanlagt	0,1889	0,3			0,1889	
M	0,1889	100,0			0,1889	
W sammanlagt						



MA

LD

LC

LÄPP

BÄLJÄRS

Läntinen ohikulkutie

Västra omfartsvägen

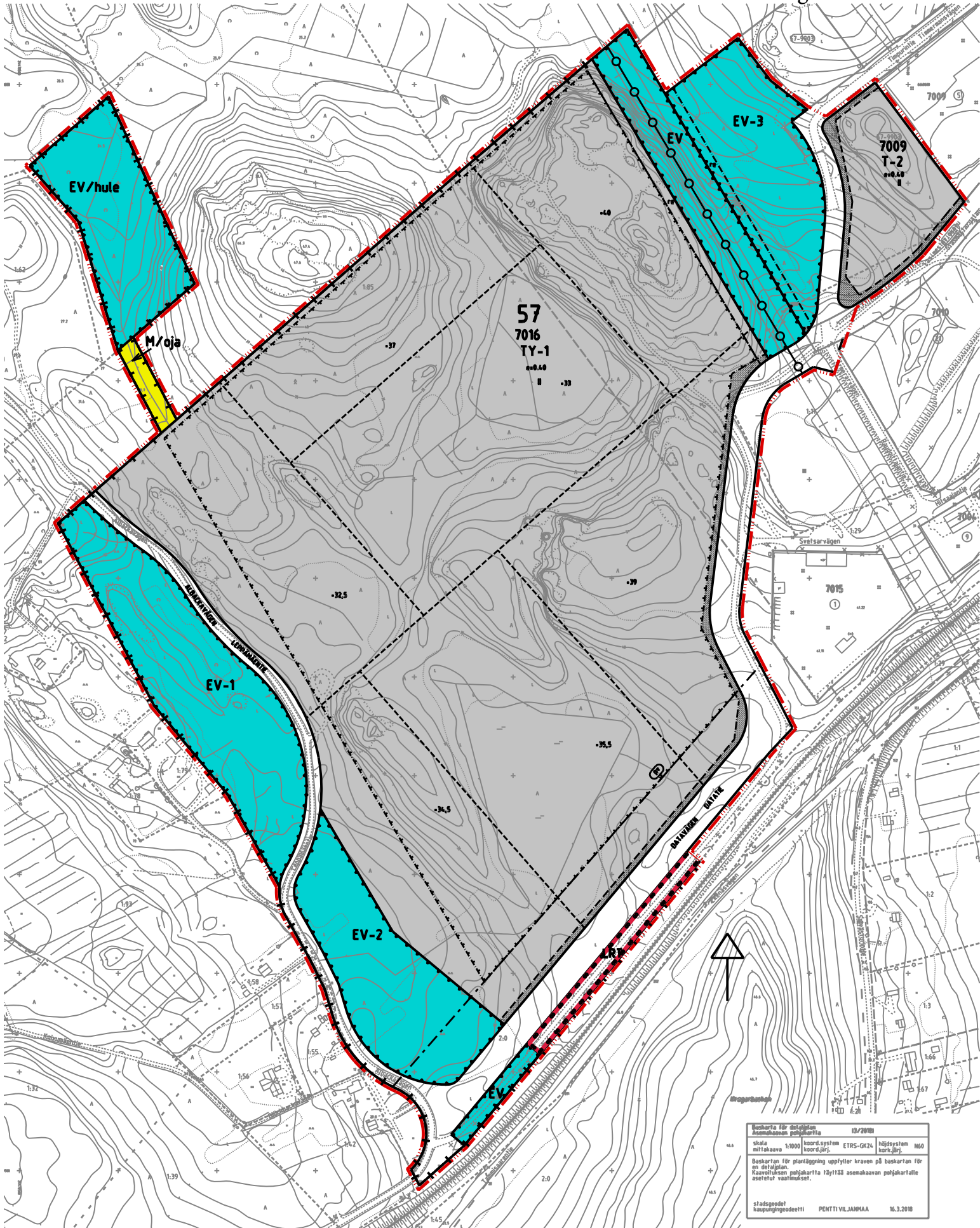
Tammisaarentie

Lokkäntie

Björkbackavägen
Köyrymäentie

Atervinningsstation
Hyötylaitasema

Artevisvägen
3 Karjaan Torpantie
Kartan Torpantie



Baskarta för detaljplan		13/2018	
Asennuksen pohjakaartta			
skala	1:1000	koord.system	ETRS-GK24
mittakaava	1:1000	koord.sij.	höjdsystem
			kart.sij.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.			
Kaavotuksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.			
stadsodof	PENTTI VILJANMÄÄ	16.3.2018	

RAÅSEBORGS STAD
BÄLJARS DATACENTEROMRÅDE
Detaljplan

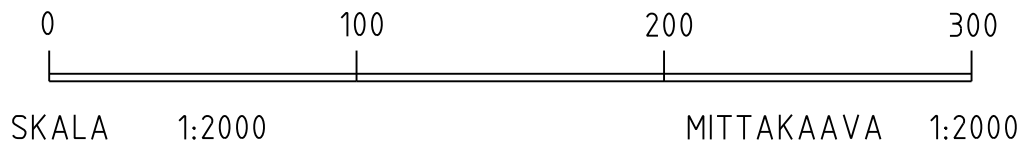
Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna 710-57-9901-0, 7 stadsdelens gator 7-9901; 710-57-9903-0, 7 stadsdelens parker 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85, Domargård och 710-604-2-0, Brandal.

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

RAÅSEPORIN KAUPUNKI
BÄLJARS DATAKESKUSALUE

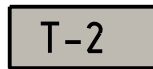
Asemakaava
Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 710-57-9901-0, 7 kaupunginosan kadut 7-9901; 710-57-9903-0, 7 kaupunginosan puistot 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85 Domargård ja 710-604-2-0, Brandal.

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



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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



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



Industrispår område.



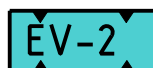
Skyddsgrön område.



Skyddsgrön område där trädbestånd bör bevaras eller planteras.

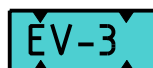


Skyddsgrön område där skyddsvall får byggas. På område som inte används för skyddsvall bör trädbestånd bevaras eller planteras.



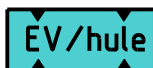
-För området bör uppgöras en skild plan, i vilken såväl skyddsvallens placering och utformning som maximala höjd bör ingå.

Skyddsgrön område där överskottsmassor får placeras.



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

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



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

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

Teollisuusraidealue.

Suojaviheralue.

Suojaviheralue jolla puusto on säilytettävä tai istutettava.

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

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

Suojaviheralue, johon saadaan sijoittaa ylijäämämassoja.

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

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

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

M/oja

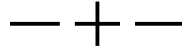
Maa- ja metsätalousalue, jolle saa sijoittaa ojan joka yhdistää TY-1 korttelialueen EV/hule korttelialueeseen. Kaupunki on velvollinen kaivamaan ja kunnossapitämään ojaa ja rakentamaan sillan puunkuljetuksille ojan yli maanomistajan osoittamaan paikkaan.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för utjämningsområde.



Tasausalueen ohjeellinen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Stadsdelsnummer.

57

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

7009

Korttelin numero.

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

DATAVÄGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

II

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Riktgivande höjdnivå.

+32,5

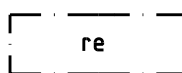
Ohjeellinen korkeustaso.

Byggnadsyta.



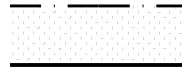
Rakennusala.

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



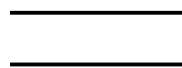
Alueen osa, jolla kasvavien puiden pituus on rajoitettu ettei puut ole vaaraksi voimansiirtojohdolle.

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



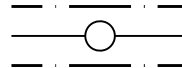
Istutettava tai hoidettuna pidettävä alueen osa.

Gata.



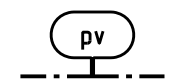
Katu.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen.

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

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

Ytvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.

Hinderslösheten för ytvattnets strömningsrutten bör speciellt uppmärksammas vid utjämning av planområdet. Rena ytvatten som bildas från tak och gårdsområden bör i mån av möjlighet infiltreras på ursprungsplatsen. Såvida infiltrering inte är möjligt på grund av jordmånsförhållandena, bör ytvatten i andra hand fördröjas enligt fastighetsvisa fördröjningslösningar. Efter det kan vattnen ledas till områdesvisa fördröjningssystem. Såvida det är att vänta rikligt med trafik framför allt med tunga fordon, bör vatten som samlar sig från dessa områden ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer. På viktigt grundvattenområde får infiltreras endast säkert rena ytvatten och t.ex. från parkeringsområden bör ytvattnet på grundvattenområden alltid ledas till ytvattensystem via olje- och sandseparatorer eller ledas ytterom grundvattenområde. Om det inom planområdet bildas särskilt nedsmutsade/förorenade ytvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra ytvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk. Till den del ytvatten inte kan infiltreras i markgrunden, bör fördröjningssystemets totalvolym vara minst 1 m^3 per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjningssystemen skall kunna tömma sig inom 12–24 timmar och de bör ha en planerad kontrollerbar övertinning.

Del av planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Sprängnings-, schaktnings- och massautjämningsarbeten bör utföras så, att fara inte förorsakas för grund- och ytvattnet. Jordmassor som används för utfyllnad bör vara rena.

Bilplatser.

På tomten ska reserveras 1 bilplats per arbetstagare per arbetsskifte.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle.

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

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

Huleveden käsittelymenetelmiä ja mitoitus.

Hulevesien virtausreittien esteettömyys on erityisesti huomioitava alueen tasauksessa.

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta muodostuvat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä niiden syntypaikalla. Mikäli imeytys ei ole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, hulevesiä tulee toissijaisesti viivyttää kiinteistökohtaisilla viivytysratkaisulla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytysjärjestelmiin. Mikäli piha-alueilla on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Tärkeällä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, ja esim. pysäköintialueilta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimien kautta tai johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu erityisen likaantuneita/pilaantuneita hulevesiä, ne tulee voida eriyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.

Siltä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla enintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Osa kaava-alueesta sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai pölymuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivupaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

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

Louhinta-, maansiirto- ja massatasapainotöitä on tehtävä siten, että vaaraa ei aiheuteta pohja- ja pintavesille. Täyttöihin käytettävät maamassat tulee olla puhtaat.

Autopaikat.

Tontille on varattava 1 autopaikka työvuorossa olevaa työntekijää kohden.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH	18-18	28.5.2018		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	17-18	23.5.2018		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	10-18	20.4-21.5.2018		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	10-18	18.4.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	BÄLJARS DATACENTEROMRÅDE DETALJPLAN FÖRSLAG BÄLJARS DATAKESKUSALUE ASEMAKAAVA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 28.5.2018		
Beredare/Valmistelija SS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		1233/2017	7764	18-18