



Asemakaavan muutoksen selostus

15.10.2021 (koskee kaavakartan piirr.nro 27–21)

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Trollbergintie, Tammisaari Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

tontteja 710-6-105-1, -2, -3 ja -6, osia kiinteistöistä 710-402-1-10 Björknäs ja 710-403-1-9 Ekenäs ladugård sekä 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Kaavamuutoksella muodostuu:

kaupunginosassa 8 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, kaupunginosassa 6 erillispientalojen korttelialue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, lähivirkistysviheralueita ja katualueita.

Kaava numero

7794

Vireille tulo

Kuulutus 1.6.2020.

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 29.4.2020 §

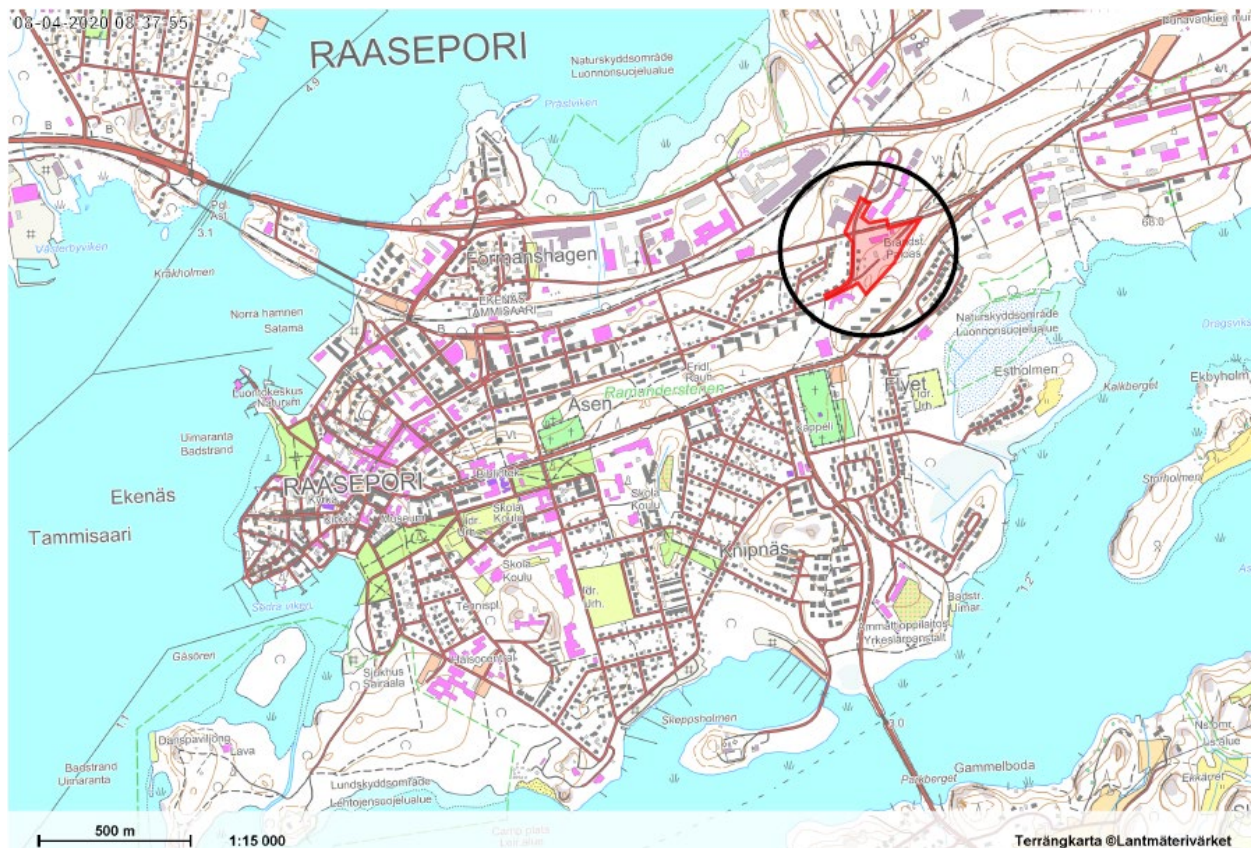
Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 29.4.2020 § 53, nähtävänä 1.6 – 30.6.2020

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km Tammisaaren keskustasta itään, Oikotien ja Trollbergintien risteyksessä.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus punaisella värillä.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Trollbergintie, Tammisaari.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava paloaseman ja erillispientaloalueen ympärillä ja muodostaa kortteliin 116 uusi teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavamuutoksella paloaseman tonttia pienennetään eteläosasta siten, että tontilla oleva kävelypolku jää lähivirkistysalueen puolelle. Vastaavasti tonttia laajennetaan itään, josta henkilökunnan sisään tuloliikenne tapahtuu, sekä pohjoiseen, jossa voimassa olevan asemakaavan Oikotien ja paloaseman välinen viheralue muutetaan tonttimaaksi. Viheralue on asfaltoitu ja palolaitoksen käytössä. Samalla paloaseman rakennusoikeutta korotetaan 2500 k-m²:stä 3000 k-m²:iin. Trollbergintien itä- ja Oikotien pohjoispuolelle muodostetaan kortteliin 116 uusi teollisuusrakennusten tontti, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan viheralue.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	2
1.1.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Sisällysluettelo.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Kaavoitustilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen.....	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.2	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	10
5.3	Kaavan vaikutukset.....	12
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	13
5.5	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2	Toteutuksen ajoitus.....	13
6.3	Toteutuksen seuranta	13

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen
2. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

1. Geologisen rakenteen selvitys, Geologian tutkimuskeskus (2018)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Asemakaavamuutoksen tekeminen aloitettiin kaupunginhallituksen aloitteesta 2.12.2019 § 447.

Kaava pannaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kuulutuksella 1.6.2020 Raaseporin kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville. Tarkoituksena on, että kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyllä 2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaava sisältää:

- teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1)
- erillispientalojen korttelialueen (AO)
- yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (ET)
- lähivirkistysalueita (VL)
- katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Raaseporin kaupunki vastaa omistamiensa osien toteuttamisesta. Maanomistajat toteuttavat yksityiset alueet omien tarpeidensa mukaisesti. Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 km Tammisaaren keskustasta itään, Oikotien ja Trollbergintien risteyksessä. Suunnittelualue Oikotien pohjoispuolella on rakentamaton viheralue, lukuun ottamatta puistomuuntamoja Trollbergintien varressa. Suunnittelualueella Oikotien eteläpuolella on erillispientaloalue, Tammisaaren paloasema ja viheralueita. Kadut suunnittelualueella ovat rakennettuja. Lännessä suunnittelualue rajoittuu asuinalueeseen, pohjoisessa liikerakennusten korttelialueeseen sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen. Idässä ja etelässä suunnittelualue rajoittuu viheralueisiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat pääosin mäntyä kasvava kuiva kangas, jolla puusto on keski-ikäinen. Suunnittelualueen eteläosassa on erillispientalojen korttelialue ja paloaseman tontti, joka on rakennettu ja suureksi osaksi asfaltoitu. Ympäristötarkastajan (12/2019) mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät luontoselvitystä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoispuolella on teollisuus- ja varistorakennuksia sekä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Teollisuus- ja varistorakennukset ovat pääosin 1970- ja 1980-luvuilta.

Lännessä on asuntoalue, jonka talot ovat pääosin 1950-luvulta. Suuri osa kaava-alueesta koostuu Tammisaaren paloaseman tontista, joka on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla.



Kuva 2. Tammisaaren paloasema, Oikotieltä katsottuna.

Alueen länsiosassa on asuntoalue, joka koostuu kolmesta tontista, joille on rakennettu pientaloja sekä niihin kuuluvat talousrakennukset. Asuntoalueen rakennustapa on verrattain yhtenäinen; kaikki asuinrakennukset on rakennettu 1950-luvulla ja niiden kerrosalat ovat runsaat 100 m².



Kuva 3. Trollbergintie 1. Laudoitus, kattomateriaali ja ikkunat on vaihdettu, ja asuntoa on laajennettu vuonna 2002.



Kuva 4. Trollbergintie 3. Rapattu asuinrakennus, ulkoisesti suhteellisen alkuperäisessä kunnossa.



Kuva 5. Trollbergintie 5. Rapattu asuinrakennus, ulkoisesti suhteellisen alkuperäisessä kunnossa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto-, jätevesijohto- sekä kaukolämpöverkoston.

Liikenne

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu pitkin olemassa olevaa katuverkkoa.

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyiset asemakaavat ovat pääosin toteutuneet, lukuun ottamatta maantien aluetta, jota ei ole tarkoitus toteuttaa. Suunnitellulla maantien reitillä valtatie 25 ja Baggöntien välillä on aiemmin tehty asemakaavamuutoksia, jotka eivät mahdollista maantien toteuttamista.

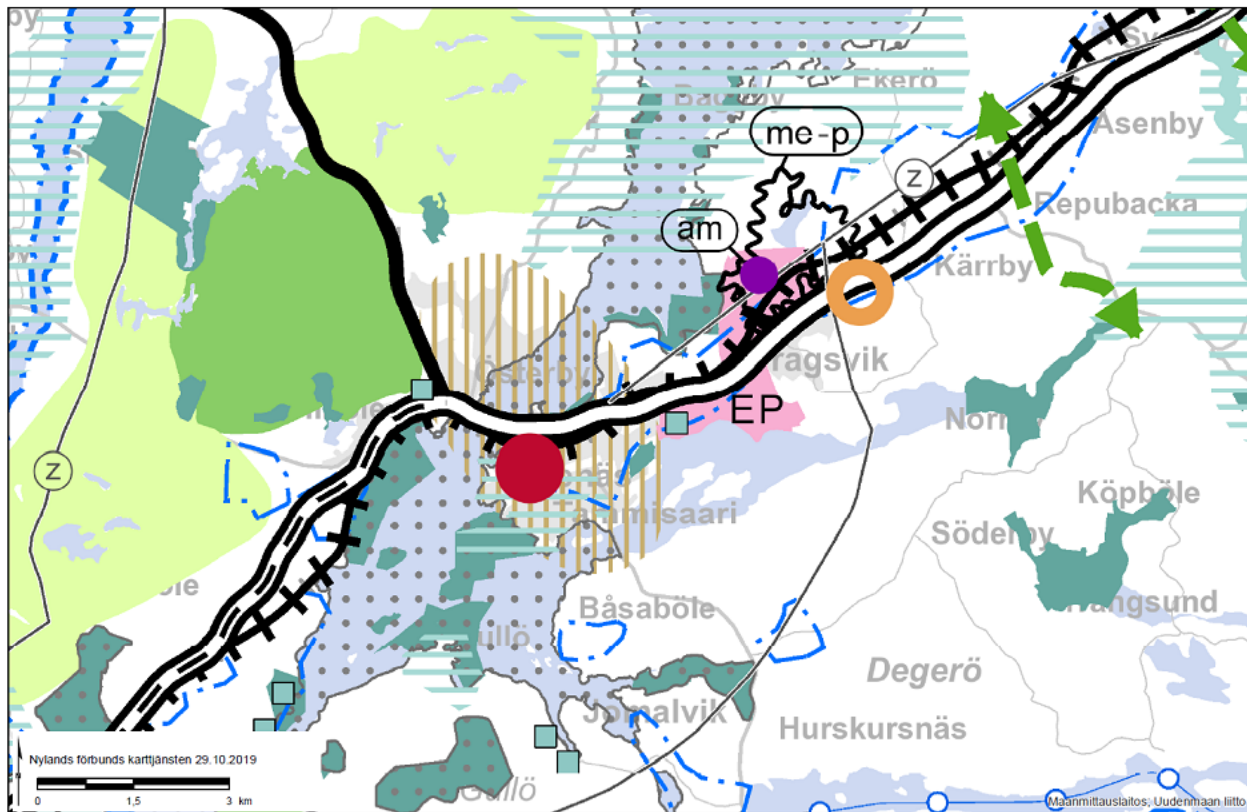
3.2 Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmän mukaan suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.



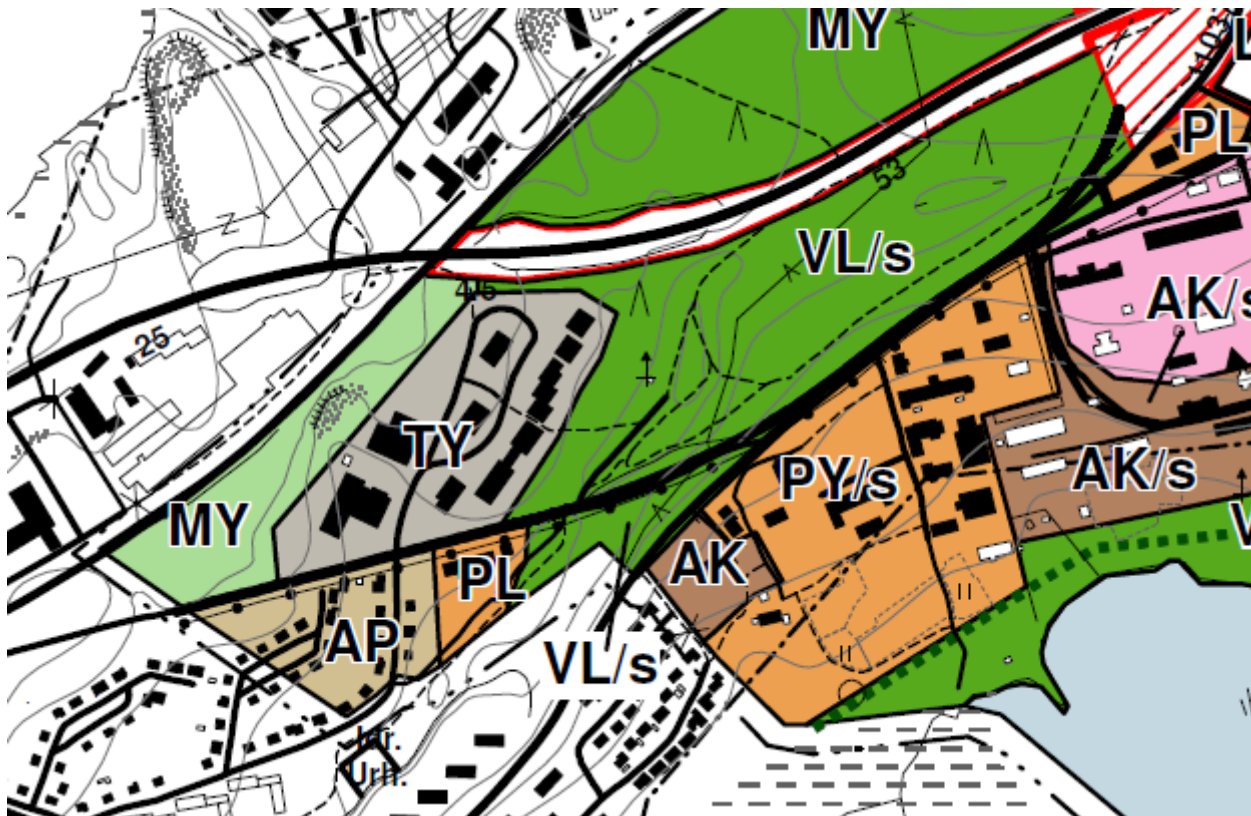
Sammanställning av landskapsplanerna



Kuva 6. Maakuntakaava

Yleiskaava

Gropfjärd-Dragsvikin yleiskaavan (ilman oikeusvaikutuksia) mukaan suunnittelualueella on seuraavat kaavamerkinnot: teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), palvelujen ja hallinnon alue (PL), pientalovaltainen asuntoalue (AP), sekä lähivirkistysalue, jonka ympäristö säilytetään. (VL/s) Yleiskaavalla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia.



Kuva 7. Yleiskaava

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 1119-73-100, vahvistettu 18.4.2017. Se osa kaavasta, joka on suunnittelualueella, on osoitettu kaduksi
- asemakaava 214-33, vahvistettu 29.11.1971. Se osa kaavasta, joka on suunnittelualueella, on osoitettu yleisille rakennuksille ja lähivirkistysalueeksi
- asemakaava 141-25, vahvistettu 9.11.1968. Se osa kaavasta, joka on suunnittelualueella, on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja maantiealueeksi
- asemakaava 35-8, vahvistettu 27.10.1952. Se osa kaavasta, joka on suunnittelualueella, on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja maantiealueeksi

Rakennusjärjestys

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen tekeminen aloitettiin kaupunginhallituksen aloitteesta 2.12.2019 § 447. Rautatienkadun - Liljedahlinkadun kaavoitusprosessin yhteydessä (kaavoitusprojekti 7760) tuli ajankohtaiseksi vaihtoehtoinen tontti yritykselle, joka toimii tontilla 710-6-108-2. Korvaava tontti muodostetaan suunnittelualueella kortteliin 116. Esisopimus maavuokrasopimuksen solmimisesta koskien suunniteltua tonttia korttelissa 116 tehdään Raaseporin kaupungin ja yrityksen välillä kaupunginhallituksen 2.12.2019 hyväksymän esisopimusluonnoksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Samalla päivitetään paloaseman ympäristön asemakaava.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti kaava-alueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät sekä kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat
- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan museo.
- Karjaan Puhelin Oy, Caruna Oyj, Elisa Oyj, Telia Sonera Oyj, Raaseporin vesi, Tammisaaren energia
- Kaikki Raaseporin kaupungin viranhaltijat ja toimielimet, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Osallistumisen järjestäminen

Osallisten on mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaava kuulutetaan vireillä olevaksi ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä mahdollisuutta vaikuttaa suunnitteluun koskeva kuulutus julkaistaan paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla (www.raseborg.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään kaupungin tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetetaan nähtävillä Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari sekä kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä vähintään 30 vuorokauden ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaavoitusyksikössä. Nähtävilläoloaikana osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallinen huomautus kaavaehdotuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille viranomaisille lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Uudenmaan ELY-keskukselle kommentoitavaksi. Nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta MRA 28 §:n mukaisesti.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää voimassa oleva asemakaava paloaseman ja korttelin 105 pientaloalueen ympärillä sekä muodostaa kortteliin 116 uusi teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavan pientaloalueen osa (kortteli 105) on 1950 luvulta ja vanhentunut. Kaavamuutoksella selvitetään mm. rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä ja ajantasaistetaan kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksella paloaseman tonttia pienennetään eteläosasta siten, että tontilla oleva kävelypolku jää lähivirkistysalueen puolelle. Vastaavasti tonttia laajennetaan itään, josta henkilökunnan sisään tuloliikenne tapahtuu, sekä pohjoiseen, jossa voimassa olevan asemakaavan Oikotien ja paloaseman välinen viheralue muutetaan tonttimaaksi. Viheralue on asfaltoitu ja palolaitoksen käytössä. Samalla paloaseman rakennusoikeutta korotetaan 2500 k-m²:stä 3000 k-m²:iin. Trollbergintien itä- ja Oikotien pohjoispuolelle muodostetaan kortteliin 116 uusi teollisuusrakennusten tontti, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan viheralue.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava koostuu

- teollisuusrakennusten korttelialueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1). Pinta-ala noin 0,1164 hehtaaria, kerrosluku II, rakennusoikeus 300 k-m²
- erillispientalojen korttelialueesta (AO), joka koostuu kolmesta tontista, joiden kokonaispinta-ala on noin 3433 m². Tonteille saa rakentaa kerrosluku lu2/3 (yksi kerros sekä ullakkotaso siten, että ullakkotason kerrosala saa olla enintään 2/3 ensimmäisen kerroksen kerrosalasta). Kokonaiskerrosala tonttia kohden on rakennusoikeus 250 m². yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (ET). Pinta-ala noin 1,2143 hehtaaria, kerrosluku II, rakennusoikeus 3000 k-m²
- lähivirkistysalueista (VL). Pinta-ala noin 0,9515 hehtaaria
- katualueista. Pinta-ala noin 1,1449 hehtaaria.

5.2 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueelta puuttuu kokonaan yleiskaava, minkä takia on välttämätöntä tehdä yleiskaavallinen tarkastelu.

Yleiskaavallinen tarkastelu

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Asemakaava sijaitsee kokonaisuudessaan maakuntakaavan tiivistettävän merkinnän alueella. Aluetta tulee kehittää ympäröivää aluetta tehokkaammin muun muassa tukeutuen joukkoliikenteeseen. Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Tammisaaren liikennekeskuksesta. Alue on myös mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavalla toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin. Katuverkko on rakennettu sekä kunnallistekniikka, johon alue kytketään. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu maakuntakaavan

	mukaisella tiivistettävän aluerajauksen sisäpuolella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavassa osoitettu asuminen on olemassa olevia pientalotontteja Tammisaaren keskustassa, julkisten palveluiden ja liikerakennusten keskellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Alueella voidaan liittyä kaukolämpöverkostoon. Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavassa osoitetaan uusi TY-1-tontti (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Etäisyys lähimpään asumistonttiin on noin 60 metriä, mikä saattaa tuntua pieneltä. Tontit ovat kuitenkin toisella puolen katua, ja teollisuusalueella on luonnollinen yhteys viereiseen liiketoiminta-alueeseen. Lisäksi teollisuusalue on kooltaan ja rakennusoikeuksiltaan suhteellisen pieni. Suunniteltu alue sijaitsee Tammisaaren keskustan kupeessa, jossa on paljon lähivirkistys- ja puistoalueita sekä väyliä kevyelle liikenteelle.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan tarkoituksena on osoittaa uusi TY-1-tontti (ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Kaupunkikeskustan tiivistäminen parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia keskustassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Keskusta-aluetta tiivistämällä voidaan saavuttaa tehokas yhdyskuntarakenne ja vähentää ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, maisema-arvoja tai merkittävät rakennetut ympäristöt. Myös mm. tonttien istuttamista, miljöötä ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva. Kaavassa annetaan erillisiä määräyksiä pohjavedestä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava pienentää kaava-alueella olevaa virkistysaluetta. Alue ei kuitenkaan ole merkittävä ja lähialueilla on suuria, yhtenäisiä virkistysalueita, mm. harjulla.

5.3 Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Liikenne alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa pitkin. Kaava ei lisää mainittavasti liikennemääriä lähialueella.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella mahdollistetaan Oikotien pohjoispuolelle uusi tontti ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille. Tontin kerrosala on 300 m². Paloaseman rakennusoikeutta on lisätty 2500 k-m²:stä 3000 k-m²:iin. Trollbergintien itäpuolella sijaitsevien kolmen pientalotontin rakennusoikeudeksi vahvistetaan 250 k-m². Voimassa olevassa kaavassa näille tonteille ei ole ollut vahvistettua rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen on suhteellisen pienimuotoista ja liittyy pääosin olemassa oleviin, rakennettuihin tontteihin. Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella huomioidaan asemakaavan yleisissä määräyksissä. Kaavamuutos ei vaikuta maa- tai kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luontoarvoihin

Ympäristötarkastajan mukaan (12/2019) suunnittelualueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät luontoselvitystä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta alueella. Liikenne alueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkostoa pitkin, Oikotien ja Trollbergintien kautta. Kunnallistekniikka on valmiina alueella.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Uudisrakentaminen, joka tapahtuu kahdessa kerroksessa (Oikotien pohjoispuolella) ja paloasemalle ehdotettu lisärakennusoikeus (noin 500k-m²) muuttaa kaupunkikuvaa. Uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöön eikä alueella ole erityisiä kaupunkikuvallisia arvoja.

Pientaloalueen (AO) rakennusoikeus ei ole voimassa olevassa kaavassa määritelty. Rakennusvalvonnan kaavatulkinnan mukaan rakennusoikeus on kuitenkin 200 k-m² per tontti. Ehdotettu rakennusoikeus on yhteensä 250 k-m² per tontti. Ehdotetulla lisärakennusoikeudella on vaikutuksia kaupunkikuvaan, mutta se on kuitenkin linjassa siitä mitä muille vastaaville tonteille on kaavoituksessa osoitettu. Korttelille annetaan myös määräys siitä, että rakentaminen on noudatettavaa alueen olevien rakennusten ominaispiirteitä.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.5 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, kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteutuksen ajoitus

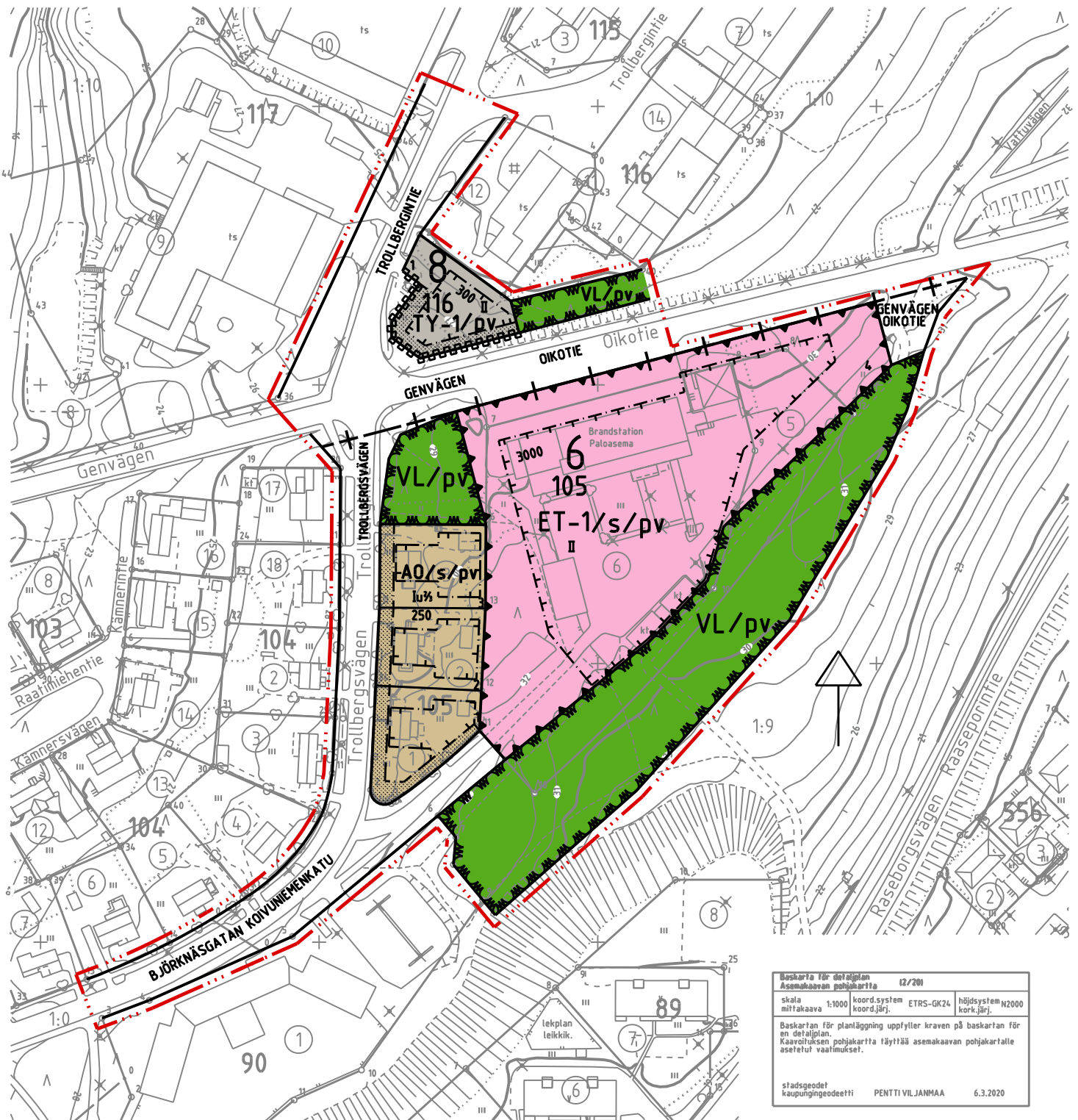
Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 15.10.2021
Niclas Skog
Johtava kaavoitusinsinööri

Bilaga 1. Förminskning av plankarta med bestämmelser
Liite 1. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen



RASEBORGS STAD
TROLLBERG SVÄGEN, EKENÄS
Detaljplaneändring

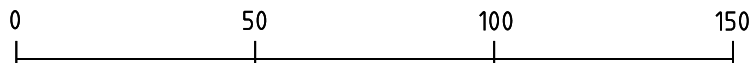
Planen berör:
Tomterna 710-6-105-1,-2,-3,-5 och 6,
samt del av fastigheterna 710-402-1-10
Björknäs, 710-403-1-9 Ekenäs ladugård
och 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Med planen bildas:
I stadsdel 8 kvartersområde för
industribyggnader som inte orsakar
miljöstörningar, i stadsdel 6
kvartersområde för fristående småhus,
kvartersområde för byggnader och
anläggningar för samhällsteknisk
försörjning, områden för närrekreation
samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
TROLLBERGINTIE, TAMMISAARI
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:
Tontit 710-6-105-1,-2,-3,-5 ja 6, sekä
osa kiinteistöistä 710-402-1-10 Björknäs,
710-403-1-9 Ekenäs ladugård ja
710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Kaavalla muodostuu:
Kaupunginosassa 8 ympäristöhäiriöitä
aiheuttamattomien teollisuusrakennusten
korttelialue, kaupunginosassa 6
erillispientalojen korttelialue, yhdys-
kuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten korttelialue,
lähivirkistysviheralueita ja katualueita.

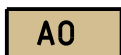


SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER

Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten får uppföras högst två bostäder,
med tillhörande ekonomibygnader. Av
tomtens våningsyta får totalt 50 v-m²
användas till ekonomibygnader.
Åsriktningen på de bostadsbyggnader som
står närmast gatan ska följa Trollbergsvägen.



Kvartersområde för industribyggnader som
inte orsakar miljöstörningar.
På området får uppföras byggnader för sådan
industri som inte orsakar buller, förorening
av luften, marken eller grundvattnet samt
kontors- och butiksbyggnader. Av tomtens
våningsyta får högst 100 v-m² användas för
butik- och andra därmed jämförbara lokaler,
som har anknytning till det huvudsakliga
användningsändamålet.



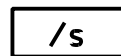
Område för närrekreation.



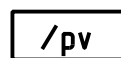
Kvartersområde för byggnader och
anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
I kvartersområdet får utöver våningsantalet
angivet i planen byggas ett övningstorn.



Område där miljön bevaras.
Om- och tillbyggnader, samt nya bostadshus och
gårdsbyggnader ska byggas så att de i fråga
om läge, form, färgsättning och fasadindelning
följer byggnadernas särdrag på området.
Planteringar på gårdsområden ska anpassas
till områdets särdrag.
Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana
att brandstationsbyggnadens exteriör och dess
ursprungliga utseende mot Genvägen bevaras,
om det är möjligt utan att inskränka på dess
funktionalitet som brandstation.
Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge
utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillstånds-
ansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.



Viktigt grundvattenområde eller grundvatten-
område som lämpar sig för vattentäkt.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



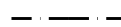
Stadsdelsgräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen
beteckningen gäller.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa rakentaa enintään kaksi
asuntoa, ja siihen liittyviä talous-
rakennuksia. Tontin rakennusalasta
saadaan käyttää yhteensä 50 k-m²
talousrakennuksiin. Kadun lähimpien
asuinrakennusten harjasuunnan tulee
olla Trollbergintien suuntainen.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien
teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa rakennuksia
sellaista teollisuutta varten, joka ei
aiheuta melua eikä ilman, maaperän tai
pohjaveden pilaantumista sekä toimisto-
ja liikerakennuksia. Tontin kerrosalasta
saa enintään 100 k-m² käyttää myymälä-
ja muita siihen verrattavia pääkäyttö-
tarkoitukseen liittyviä tiloja varten.

Lähivirkistysalue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten korttelialue.
Korttelialueelle saa kaavassa osoitetun
kerrosluvun lisäksi rakentaa harjoitus-
tornin.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Muutos- ja lisärakentaminen sekä uudet
asuin- ja piharakennukset on rakennettava
siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen
ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat
alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
Piha-alueen istutusten tulee sopia alueen
ominaispiirteisiin.
Korjaus- ja muutostöimenpiteiden tulee olla
sellaisia, että paloasemarakennuksen ulkoinen
hahmo ja sen alkuperäinen ilme säilyvät
Oikotien puolella, mikäli se on mahdollista
ilman, että rakennuksen toiminnallisuutta
paloasemana rajoitetaan.
Museoviranomaiselle on annettava
mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus-
ja toimenpidelupahakemuksesta ennen
lupapäätöksen antamista.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva
pohjavesialue.


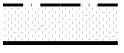
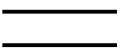
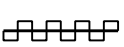
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.	—————	Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	6	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	105	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	GENVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	250	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.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	Iu¾	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrossalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjестää ajoneuvoliittymää.

Allmänna bestämmelser:

Området är 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.

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

Upplagring av kemikalier eller avfall farliga för 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.

Byggnande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Konstruktioner ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skydds konstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd förutsätts myndighets tillstånd, om det kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen:

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

Dagvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.

Hinderslösheten för dagvattnets strömningsrutter bör speciellt uppmärksammas vid utjämning av planområdet.

Rena dagvatten som bildas från tak och gårdsområden bör i mån av möjlighet infiltreras på ursprungsplatsen. Såvida infiltrering inte är möjligt på grund av jordmånsförhållandena, bör dagvatten ledas till dagvattensystem.

På viktigt grundvattenområde får infiltreras endast säkert rena dagvatten och t.ex. från parkeringsområden bör dagvattnet på grundvattenområden alltid ledas till dagvattensystem via olje- och sandseparatorer eller ledas ytterom grundvattenområde. Om det inom planområdet bildas dagvatten, vilka kan förorsaka förorening av omgivningen, bör de avskiljas från övriga dagvatten och ledas till avloppsvattensystemet. Såvida det är att vänta rikligt med trafik framför allt med tunga fordon, bör vatten som samlar sig från dessa områden ledas till dagvattensystem via olje- och sandseparatorer.

Om det inom planområdet bildas särskilt nedsmutsade/förorenade dagvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra dagvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk.

Byggnande ska till utseende och läge anpassas till miljön. Områden som inte byggs eller används för transport ska planteras och deras växtlighet, och i synnerhet åsens tallar, bör bevaras av stadsbildsskäl.

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte inom invidliggande bostadskvarter överstiga dagsriktnivå (kl. 7-22) 55 dB eller nattnivå (kl. 22-7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (LAeq) för buller.

För utlagring som stör eller förfular omgivningen bör byggas ett minst 2 meter högt tät staket som skydd mot insyn, anpassat till stads- eller landskapsbilden.

På kvartersområde får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.

Minimiantal bilplatser

TY-kvartersområde:

1 bilplats/100 m² våningsyta industribyggnader, dock minst 1 bilplats/två arbetstagare.

1 bilplats/50 m² våningsyta butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

ET-kvartersområde:

1 bilplats/2 på tomten samtidigt arbetande personer.

AO-kvartersområde:

2 bilplatser/bostad, en bilplats för tomtens andra bostad.

Yleiset määräykset:

Alue on pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

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

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

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

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta.

Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

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

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

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 johtaa hulevesijärjestelmiin. 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 hulevesiä, joista voi aiheutua ympäristön pilaantumista, ne tulee eriyttää muista hulevesistä ja johtaa jätevesijärjestelmään. Mikäli piha-alueilla on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu erityisen likaantuneita/pilaantuneita hulevesiä, ne tulee voida eriyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.

Rakennukset tulee ulkoasultaan ja sijoitukseltaan sovittaa ympäristöön. Alueet, joita ei rakenneta tai käytetä liikenteeseen, tulee istuttaa ja niiden kasvillisuus ja erityisesti harjualueen männyt tulee säilyttää kaupunkikuvallisista syistä.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttaman melutaso ei saa viereisillä asuinkortteleilla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Ympäristöä häiritsevän tai rumentavan ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava vähintään 2 metriä korkea umpinainen kaupunki- tai maisemakuvaan sopeutuva aita.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

TY-korttelialue:

1 autopaikka / 100 m² kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/kahta työntekijää kohti.

1 autopaikka / 50 m² kerrosalaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja.

ET-korttelialue:

1 autopaikka / 2 tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti.

AO-korttelialue:

2 autopaikka/asunto, yksi autopaikka tontin toiselle asunnolle.

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

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

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston 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	27-21	27.10.2021		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	10-20	1-30.6.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	10-20	29.4.2020 §53		
	TROLLBERG SVÄGEN, EKENÄS FÖRSLAG TROLLBERGINTIE, TAMMISAARI EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 15.10.2021		
Beredare/Valmistelija NS	Arkivnummer/Arkistonumero	Darienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/1738/ 10.02.03.01/2019	7794	27-21

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	15.10.2021
Kaavan nimi	Trollbergintie, Tammisaari		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107794
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7704	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1229

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	3,7704	100,0	4050	0,11	0,0000	950
A yhteensä	0,3433	9,1	750	0,22		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1164	3,1	300	0,26	0,1164	300
V yhteensä	0,9515	25,2			0,0092	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1449	30,4			-0,2811	
E yhteensä	1,2143	32,2	3000	0,25	0,1555	500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7704	100,0	4050	0,11	0,0000	950
A yhteensä	0,3433	9,1	750	0,22		150
AO/s	0,3433	100,0	750	0,22		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,1164	3,1	300	0,26	0,1164	300
TY	0,1164	100,0	300	0,26	0,1164	300
V yhteensä	0,9515	25,2			0,0092	
VL	0,9515	100,0			0,0092	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1449	30,4			-0,2811	
Kadut	1,1449	100,0			0,1341	
LT					-0,4152	
E yhteensä	1,2143	32,2	3000	0,25	0,1555	500
ET	1,2143	100,0	3000	0,25	0,1555	500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						