RASEBORGS STAD

TRAFIKOMRÅDE RV25 / GEBBELBY

UTKAST 1:2000

Detaljplan.

Med detaljplanen bildas:
- 13 STADSDELENS kvarteren 135-151 och M-, LT-, EV-, samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI

LIIKENNEALUE VT25 / GEBBELBY

LUONNOS 1:2000

Asemakaava.

Asemakaavalla muodostuu:
- 13 KAUPUNGINOSAN korttelit 135-151 ja M-, LT-, EV-, sekä katualueita.

P

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- TY — Kvarteersområde för industri-/byggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
- TY-1 — Kvarteersområde för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får placeras högst 1 500 v-m2 detaljhandelsservice för försäljning av varor som tillverkas på området. Området kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, motor-, trädgårds-, och lantbrukshandel. På området tillåts inte livsmedelsaffär.
- TY-2 — Kvarteersområde för serviceanläggbyggnader, industri samt mindre affärsrörelser som är till nytta och lämplig till dessa, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
- LT — Område för allmän väg.
- ET — Område med byggnader och anläggningar som betjänar kommunalt tekniskt underhåll.
- EV — Grönområdesområde.
- M — Jord- och skogsbruksområde.
- /pv — Kvarteersområdet befinner sig i grundvattenområde som är viktigt för vattenhushållningen. Särskild uppmärksamhet måste tägnas åt grundvattenskyddet. Byggnation, dikning, schaktning eller verksamhet som är ägnad att förorena eller på annat sätt försämra grundvattnets kvalitet eller orsaka permanenta förändringar av grundvattenförhållen. Vid behov ska en grundvattenhanteringsplan upprättas. Ämnen som förorenar grundvattnet eller försämrar dricksvattenkvaliteten får inte lagras eller hanteras så att de utgör en direkt risk för kontaminering av grundvattnet. Det får inte finnas brunnar inom området. Byggnation av geotermiska och sjövärmeanläggningar får inte förekomma. Grundvattenförhållandena ska utredas närmare och beaktas vid byggandet av området, vid behov.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande gräns av område eller delområde.
- 13 — Stadsdels- eller kommundelsnummer.
- 145 — Kvartersnummer.
- Hangövägen — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- e=0.4 — Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Byggnadsyta.
- rf — Riktgivande område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsservice/social service.
- Del av område som skall planteras.
- Gata.
- Riktgivande delområde för fotgång och cykling.
- Riktgivande bilförbindelse.
- Riktgivande öka.
- Delområde reserverat för ledning.
- Ungefärligt läge för in- och utfart.
- Del av gatuområde, där bilanslutning inte får anordnas.
- Riktgivande delområde som fungerar som ekologisk förbindelse på markplanet för mark levande och kan kompletteras med byggnader som betjänar förbindelsen. Efter detta ska skogen brukas genom kalhyggesfria metoder.
- Del av fast förrättningj som är fredad genom lagen om fornminnen (295/1963). / Fast förrättning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen om fornminnen får området inte ingrävas, överhöjas, ändras, skadas eller på annat sätt rubbas. Om planer som berör området ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet.
- Del av fast förrättningj som är fredad genom lagen om fornminnen (295/1963) / Fast förrättning som är fredad genom lagen om fornminnen (295/1963). Med stöd av lagen om fornminnen får området inte ingrävas, överhöjas, ändras, skadas eller på annat sätt rubbas. Om planer som berör området ska utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra nylands museum). Även en förhandlingen enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objekten anlägenas för att genomföra planen efter att ha fått tillstånd av museimyndigheten. Enligt 10 kap. miljöbalken ska fornlämningar och fornlämningsområden 10 § och arkeologiska fyndområden förutsätter undersökningstillstånd enligt 10 § i lagen om fornminnen från Museiverket. Museiverket bedömer undersökningarnas tillräcklighet utifrån den preliminära undersökningsplanen.
- Viktigt eller lämpligt grundvattenområde för vattenförsörjning. Åtgärder som kan äventyra kvaliteten eller kvantitet på grundvattnet ska undvikas. Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.
- Område som är särskilt viktig för naturens mångfald (värdeklass 1).
- Område som är särskilt viktig för naturens mångfald (värdeklass 1). Området är skyddat enligt naturvårdslagen (1096/1996) och det är förbjudet att bland annat utföra åtgärder som förändrar på ett betydande sätt områdets naturförhållanden eller landskapets särdrag. Åtgärder som kräver tillstånd är till exempel schaktning och fyllning av större områden, avverkning av skog, uppförande av byggnader och anläggningar samt ändring av områdets användningsändamål. Tillstånd kan beviljas om åtgärden är av synnerligen vikt för det allmänna intresset och det inte finns någon annan lämplig plats för åtgärden. Tillstånd kan också beviljas om det finns särskilda skäl för åtgärden och den inte väsentligt försämrar områdets naturförhållanden eller landskapets särdrag.
- Område som är särskilt viktig för naturens mångfald (värdeklass 2).

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Inom detta detaljplaneområde ska luminansnivåer vara separat.

Verksamheter som inte orsakar luftföroreningar, särskilt störande buller eller annan jämförbar störning av miljön får förläggas inom kvartersområden.

Byggandet ska vara lämplig för miljön vad gäller fasadmaterial och färg. Obetryggda detar av betongelement får inte användas på synliga fasadytor. Fasadmaterialen ska vara av sådan art att hållbar i väl och underhållet skick. Utomhusförvaring är tillåten i områden riktgivande med visuella barriärer. Staket ska passa in med resten av byggnadsbeståndet.

Om det är möjligt att förena olika användningsändamål i samma byggnad, tillåts ska byggnader placeras direkt på tomtgränsen så länge brandsäkerhet och hälsa eller annan fara inte uppstår. Om områdets brandsäkerhet säkerställts på annat sätt. Om byggnadsrelaterade höjd är mer än fyra meter ska avståndet från tomtgränsen vara minst lika stort som den aktuella byggnaden.

Vid behov för konstruktioner som betjänar teknisk underhåll och som är väsentliga för samhällsservicen kan mindre avvikelser från byggrätten beviljas. Mindre byggnader (t.ex. högst 15 m²) placeras inom området. Avståndet mellan enanförliggar och konstruktioner till närmaste tomtgräns ska vara minst fem meter.

Affärs- och kontorslokaler ska utformas så att den genomsnittliga ljudnivån (LAeq) inomhus från buller utifrån under dagtid (7.00-22.00) inte överstiger 45 dB(A).

Dagvatten:
Tillrateriat som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet. Vid behov ska en grundvattenhanteringsplan upprättas. Ämnen som förorenar grundvattnet eller försämrar dricksvattenkvaliteten får inte lagras eller hanteras så att de utgör en direkt risk för kontaminering av grundvattnet. Det får inte finnas brunnar inom området. Byggnation av geotermiska och sjövärmeanläggningar får inte förekomma. Grundvattenförhållandena ska utredas närmare och beaktas vid byggandet av området, vid behov.

Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där avgaser från motorfordon kan ansamlas ska vara utrustade med mekanisk ventilation. Det ska finnas en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Mekanisk ventilation anslutningsrum ska ordnas via vägavskiljningsbrunnar, bottfiter eller liknande konstruktioner till dagvattennätet.

Vid planering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnets hantering. Byggnadsanläggarna ska vinnatta en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken tillräckliga områden och utrymmen reserveras.

På grönområdesanläggarsområden kan vid behov anläggas terränganordningar i närområdet i enlighet med vilka man hanterar och minskar översvämningar, stoppar fast material och orenheter och fördröjer vattnets flöde.

Bilplatser:
Minsta antal bilplatser är:
1 bp / 40 m² vy kontor- och affärsvåningsyta.
1 bp / 100 m² vy industrivåningsyta.
1 bp / 200 m² vy lagervåningsyta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- TY — Tuotantovaltaiset rakennukset korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- TY-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupassa enintään 1 500 k-m2, jotka kaupan tavu huomion otaan voi jaemuotoista syötä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäis-, puutarha- ja maatalouskaupaa. Alueella ei sallita elintarvikemyymälä.
- TY-2 — Palvelutyöpaikkojen, teollisuuden sekä niihin liittyvien vähittäiskaupan tilojen ja varastoinnin alue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- LT — Yleisen tien alue.
- ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EV — Suojaviheralue.
- M — Maa- ja metsätalousalue.
- /pv — Korttelialue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huolellisuutta tulee kiinnittää erityisesti huoneisiin. Rakentaminen, sijoittaminen, maankaivu tai alueella sijoitettava toiminta ei saa huonontaa pohjaveden laatua eikä muuttaa sen virtausolosuhteita siten, että vedenhankinta kohdealueen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilytää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita tai valmisteita siten, että niistä voi aiheutua vaaraa vedenhankinnalle. Maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen yhteydessä.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin-, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 13 — Kaupunginosan numero.
- 135 — Korttelin numero.
- Hangonte — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- e=0.4 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- rf — Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten asiakkennussala.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ohjeellinen jalankulun ja pyöräilyn osa-alue.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Ohjeellinen oja.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän liikkumisen sijainti.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen maakunnallisen ekologisen käytävän osana toimiva alueen osa. Alueelle voidaan rakentaa ekologisen yhteyden toimivuutta palvelevia rakenteita. Tämän jälkeen metsää tulee hoitaa avohakkuuttomin menetelmin.
- Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa / Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen rinnastettava toiminta on kielletty ilman museoviraston lupaa. Alueelle ei saa siihen tehtyjä suunnitelmia on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.
- Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osa / Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen rinnastettava toiminta on kielletty ilman museoviraston lupaa. Alueelle ei saa siihen tehtyjä suunnitelmia on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kaikkien muinaisjäännösten ympärille on jätettävä vähintään 5 m suojavyöhyke, jolla ei saa tehdä maanmuokkausta tai muita toimenpiteitä, jotka voivat vahingoittaa muinaisjäännöstä. Muinaismuistolain 10 §:n edellyttämää lupahakemusta Museovirastolle, Museovirasto hyväksyy tutkimuksen riittävyyden alueiden tutkimusraportin perusteella.
- Tärkeä pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella ei saa sijoittaa tai varastoida ympäristölle haitallisia aineita tai valmisteita siten, että niistä voi aiheutua vaaraa vedenhankinnalle. Uuden maanalaisen kalliotilan rakentaminen on kielletty.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (arvoluokka 1).
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (arvoluokka 1). Rauhoitetun kasvin (Hatelenvälkkä) esiintymä. Mikäli alueelle laadaan kasvin esiintymiseen vaikuttava suunnitelma, tulee tämän yhteydessä esittää suunnitelma kasvien siirtämiseksi.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (arvoluokka 2).

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tällä asemakaava-alueella toimitaan tulee olla erilinen.

Korttelialueille saa sijoittaa luominoja, jotka eivät aiheuta liman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta mihin verrattavaa haittaa ympäristölle.

Rakentamisen tulee soveltua ympäristön julkisivumateriaalin ja värityksen suhteen. Korttelialueen rakennusten julkisivuissa ei saa käyttää paljaita betonielementtejä. Rakennusten ulkoseinien pääasiallisten materiaalien tulee olla sellaisia, että ne säilyvät hyvin ja ulkonäkö pysyy siistinä. Ympäristöä häiritsevä varastointi ja ulkovarastot on sallittu rakennusten etäisyyttä alueista. Aitausten tulee sopeutua muuhun rakennuskantaan.

Alueella voidaan sallia yhdistettyjä asuin- ja liikkeiden tonttirakennuksia, jos rakennukset sijoittuu rakennusten sijoittaa rakennusten tontin rajoista ja rakennusten kalkeuksen metrin etäisyydellä toisistaan mikäli alueelleta palotunnallisuutta ei muilta tavoin erkeenn rakennusten välille. Jos rakennuksen tai rakennelman etäisyys naapuritontista, tulee etäisyyden tontin rakennusta rajoista olla vähintään yhtä suuri kuin kv. rakennus.

Alueella voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallisteknisiksen kannalta välttämättömiä teknisiä huoltoa palvelevia rakennelmia, koten muuntamoita ja pumppaamoja, joiden rakennusala on enintään 15 m². Lähteiden ja rakennelmien etäisyyden tämmpään tontinrajoista tulee olla vähintään viisi metriä. Jos rakennuksen tai rakennelman etäisyys naapuritontista on vähemmän kuin viisi metriä, tulee etäisyyden tontin rakennusta rajoista olla vähintään yhtä suuri kuin kv. rakennus.

Huiveidi:
Huiveidi lajiseeriä pintamaterieaalia tulee pääsäänniksesti käyttää alueella.

Huiveisen hallituun pintaresaan, viiuriäisteeen ja kaiteityun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puihait kattoreiset tulee mahdollisuuksien mukaan ja maapinnn olosuhteet huomioon ottaen sijoittaa siten, että ne eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille. Kattovesien johtamisessa tulee määrin hulevaia rakennelmien tai muuntaien toimivuuteen. Huiveidei tulee tärkän jälkeen jottaa kunnalliseen huiveveerkostoon.

Rakennusten kiinteistöille ja viihmisiän viidelle ajoneuvoille osoitetut pysäköintialueet sekä pihateiden ajoväylät tulee asfaltoida sitä lyaksonaitoimistä pinnamateriaalia tai pihayeesuojauksen sisältämällä rakenteella. Eteistä mainittujen alueiden vaiunaveidet tulee johtaa kunnalliseen huiveverkostoon. Kiinteistöjen omien vesien sekoittaminen kaulta huiveveerkostoon.

Rakennusten kiinteistöille sijoitettavien ajoneuvojen ei oletetta kumoisin huiveveen käsitellyt. Rakennusten kiinteistöille sijoitettavien ajoneuvojen ei oletetta kumoisin huiveveen käsitellyt.

Kiinteistöjen/korttelialueiden omien hulevesien hallinnassa on varauduttava ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sateisiin ja niistä aiheutuviin tulviin tulevaisuudessa.

Viiheraiteilla/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittaessa tasjuoteisia maastorakenteita, jotka hoitavat ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoainekset ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Autopaikat:
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
1 ap / 40 k-m² toimisto- ja liikehuonetilaa kohden
1 ap / 100 k-m² teollisuustoimintaa kohden
1 ap / 200 k-m² varastorakennusta kohden

Hämmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____20___ 15/64 ___ i protokollet.
Tätten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____20___ 15/64 § __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Rtm.nr/Pkr.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
FSE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännander KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	26-26	28.10.2026

RASEBORG / RAASEPORI

TRAFIKOMRÅDE RV25 / GEBBELBY
UTKAST
LIIKENNEALUE 25 / GEBBELBY
LUONNOS

Konsult/Konsultti			Datered/Pvmdys
Sweco Finland Oy	stadsarkitekt / kaupunkiarkkitehti	JOHANNA SACKAS	28.10.2026
Beredd av / Valmistelija	Avdelningschef / Asiakaspäällikkö	Granskad av / Tarkastanut	Planbeteckning / Kaavatunnus	Rättsgranskad av / Prövad av / Oikeusvaikutteisuus
Röst (LR)/Ääni (LR) FIR			7017	26-26