

# Beskrivning över detaljplan, förslag

Kommun

Raseborg

Planens namn

## Malmkulla företagsområde

### Detaljplan

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

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



Plan nummer  
Ritningsnummer  
Anhängiggjord  
Behandling

7755  
14-19 (detaljplan)  
Kungörelse 30.6.2017  
Program för deltagande och bedömning  
Planläggningsnämnden 21.6.2017 § 79  
Förslag till ändring av detaljplan  
Planläggningsnämnden 24.4.2019 §  
Planens godkännande  
Planläggningsnämnden xx.xx.2019 §  
Stadsstyrelsen xx.xx.2019  
Stadsfullmäktige xx.xx.2019

## **1. BASUPPGIFTER**

### **1.1. Planområdets läge**

Planeringsområdet är beläget i Malmkulla, ca 3 km öster om Karis centrum och gränsar till Mankebergsgatan, Första gränd och Hangövägen (riksväg 25).

### **1.2. Planens namn och syfte**

För planen används namnet Malmkulla företagsområde.

Detaljplaneändringens syfte är att uppdatera gällande detaljplan för att möjliggöra en mera flexibel tomtindelning vid företagsetableringar av olika storlek.

Genom planändringen upphävs detaljplanen 173-100 för planeringsområdets del, som är fastställd 1988 och som kan bedömas vara inaktuell, varvid ett förverkligande av området som sådant inte skulle vara ändamålsenligt. På samma grunder upphävs detaljplanen 203-100 för planeringsområdets del, som är fastställd 1996, för att förenhetliga områdets planer. Enligt markanvändnings- och bygglagens 60 § ska kommunen följa upp planers aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade planer. Gällande detaljplaner är oförverkligade, förutom några tomter i områdets norra del inom KTY-området samt tomterna inom KLT-området.

### **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. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

#### 1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

1. Naturinventering, Faunatica (2017)

### 2. SAMMANDRAG

#### 2.1 Skeden i planprocessen

- Detaljplaneändringen ingår i stadens planlägningsprogram för åren 2017-2021, som stadsfullmäktige godkänt 5.6.2017 § 66.
- Anhängiggjord i och med planlägningsnämndens beslut 21.6.2017 § 79.
- Planlägningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till intressenter och berörda grannar man har kännedom om 21.6.2017 § 79.
- Planlägningsnämnden behandlar planförslaget 24.4.2019 § och besluter framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget till påseende under tiden x.x - x.x.2019.
- Planlägningsnämnden föreslår xx.xx.2019 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-xx, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

#### 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY)
- kvartersområde för affärsbyggnader samt för byggnader för ickemiljöstörande industri (KLT)
- skyddsgrönområden (EV)
- gatuområden.

#### 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 Malmkulla, ca 3 km öster om Karis centrum och gränsar till Mankebergsgatan, Första gränd och Hangövägen (riksväg 25). Väster om planeringsområdet finns ett förverkligat område för industri- och lagerbyggnader samt några förverkligade tomter för affärsbyggnader och icke miljöstörande industri. Planeringsområdets areal är ca 14 hektar.

### **Naturmiljön**

Planeringsområdet, vars norra del sluttar mot söder och i övrigt är rätt plant, är skogbevuxet dominerat av gran. Första gränd är byggd genom området och en del av planeringsområdets norra del är utfylld. Inom planeringsområdet finns, enligt naturinventering Faunatica (2017), inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

### **Bebyggd omgivning**

Den bebyggda omgivningen består av industri- och lagerbyggnader byggda på 1980-1990 talen.

### **Samhällsteknisk service**

Området går att ansluta till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

### **Trafik**

Trafiken till planeringsområdet sker via Första gränd och Mankebergsgatan. Området ligger väl till i förhållande till riksväg 25 och matargatan Bangatan.

### **Markägoförhållanden**

Planeringsområdet är delvis i stadens och delvis i privat ägo.

### **Nuvarande plans förverkligande**

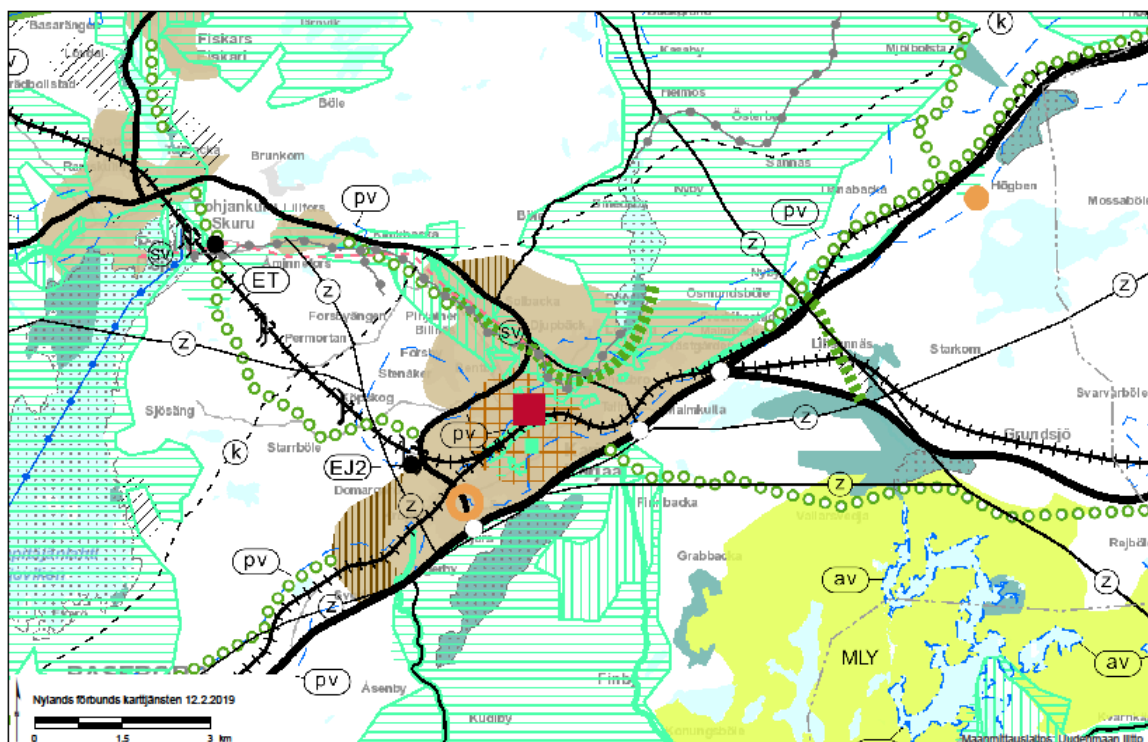
Nuvarande detaljplan är oförverkligad, förutom några tomter i områdets norra del och i områdets sydvästra del, samt den delvis utbyggda Första gränden.

## **3.2. Planeringssituation**

### **Landskapsplan**

Enligt sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017 är planeringsområdet anvisat som område för tätortsfunktioner. Planeringsområdets norra del är grundvattenområde.

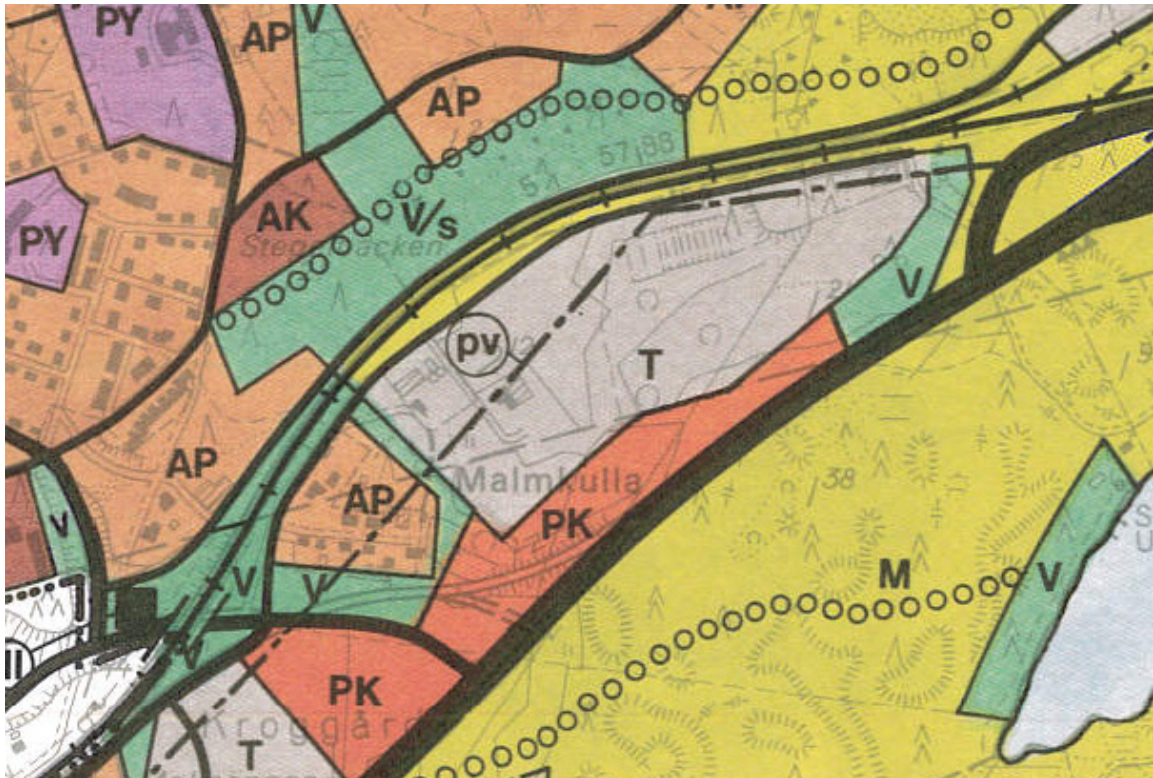
 Sammanställning av de gällande landskapsplanerna 2017





### Generalplan

Enligt generalplanen för Karis centrum är planeringsområdet industri- och lagerområde (T), förutom områdets södra del som är område för enskild service och administration (PK) och områdets östra del som är rekreationsområde (V). Generalplanen har inte rättverkan.



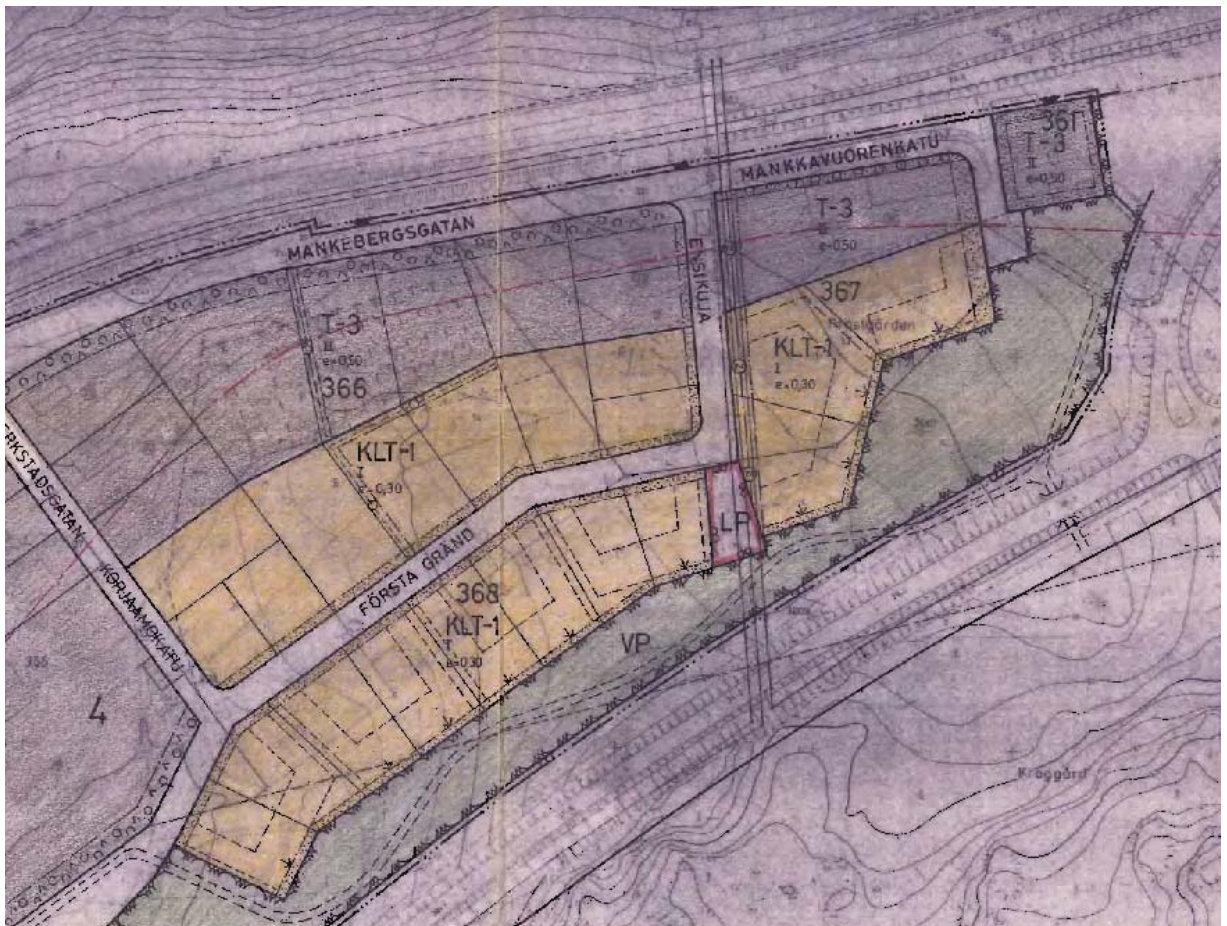
Generalplan för Karis centrum

### Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

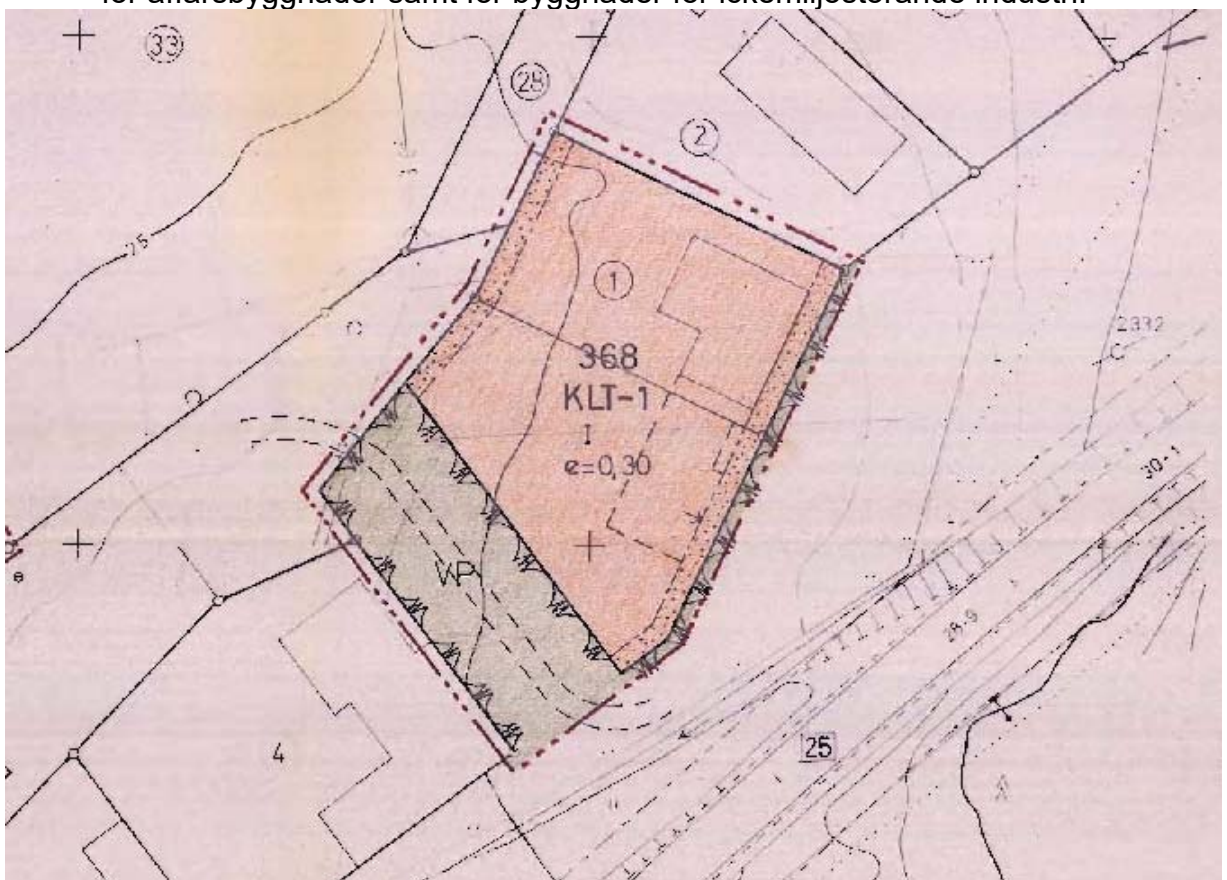
- detaljplan 173-100, fastställd 8.9.1988. Enligt detaljplanen är området avsett för industri- och lagerbyggnader, för affärsbyggnader samt för byggnader för ickemiljöstörande industri, för allmän parkering och för gata.





173-100

- detaljplan 203-100, fastställd 21.11.1996. Enligt detaljplanen är området avsett för affärsbyggnader samt för byggnader för ickemiljöstörande industri.



203-100

## **Byggnadsordning**

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 § 36 av stadsstyrelsen och fastställts 5.7.2018.

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

## **4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart**

Detaljplaneändringen ingår i stadens planlägningsprogram för åren 2017-2021, som stadsfullmäktige godkänt 5.6.2017 § 66. Planlägningsnämnden har 21.6.2017 § 79 anhängiggjort detaljplaneändringen. Genom planändringen upphävs för planeringsområdets del detaljplanen 173-100, som är fastställd 1988 och kan bedömas vara inaktuell, varvid ett förverkligande av området som sådant inte skulle vara ändamålsenligt. På samma grunder upphävs för planeringsområdets del detaljplanen 203-100, som är fastställd 1996, för att förenhetliga områdets planer. Enligt markanvändnings- och bygglagens 60 § ska kommunen följa upp planers aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade planer. Gällande detaljplaner är i huvudsak oförverkligade, förutom några tomter i områdets norra del inom KTY-området samt tomterna inom KLT-området.

### **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.

#### **Ordnanet av deltagande**

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 30.6.2017
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2019 (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 verksamhetsbyggnader, samt kvartersområde för affärsbyggnader samt för byggnader för icke miljöstörande industri med flexibel tomtindelning vid företagsetablering, på ett område som ligger trafikmässigt väl till i förhållande till riksväg 25.

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY). Areal ca 8,3074 hektar, våningsantal II, exploateringsgrad  $e=0,40$
- kvartersområde för affärsbyggnader samt för byggnader för icke miljöstörande industri (KLT). Areal ca 1,5366 hektar, våningsantal II, byggrätt 5350 v-m<sup>2</sup>, motsvarande  $e$ -tal ca 0,35
- skyddsgrönområden (EV). Areal ca 2,4811 hektar
- gatuområden. Areal ca 1,7153 hektar.

### 5.2. Planens konsekvenser

#### ***Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö***

Trafiken till området sker längs Första gränd och Mankebergsgatan och ökar trafikmängderna i närområdet.

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

Att planeringsområdets norra del ligger inom grundvattenområde har beaktats i detaljplanens allmänna bestämmelser. Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat.

#### ***Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser***

Inom området finns inte enligt naturinventeringen Faunatica (2017) sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

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

Planändringen förtätar samhällsstrukturen i området. Trafiken till området sker längs befintligt gatunät via Första gränd och Mankebergsgatan. Planeringsområdet ligger trafikmässigt bra till i förhållande till matargatan Bangatan och till riksväg 25. Kommunalteknik finns färdigt i området.

#### ***Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö***

Nybyggnation, som sker i två våningar, förändrar stadsbilden 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 inga nya gatunamn.

## 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 24.4.2019

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt

**Basuppgifter och sammandrag**

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	03.04.2019
Planens namn	Malmkulla företagsområde		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	30.06.2017
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107755
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	14,0404	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	14,0404

<b>Stranddetaljplan</b>	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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	14,0404	100,0	38580	0,27	0,0000	3781
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	9,8440	70,1	38580	0,39	4,4336	22349
T sammanlagt					-3,5760	-18568
V sammanlagt					-3,2340	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,7153	12,2			-0,1047	
E sammanlagt	2,4811	17,7			2,4811	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>14,0404</b>	<b>100,0</b>	<b>38580</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>3781</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	9,8440	70,1	38580	0,39	4,4336	22349
KTY	8,3074	84,4	33230	0,40	8,3074	33230
KLT	1,5366	15,6	5350	0,35	-3,8738	-10881
<b>T sammanlagt</b>					-3,5760	-18568
T					-3,5760	-18568
<b>V sammanlagt</b>					-3,2340	
VP					-3,2340	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	1,7153	12,2			-0,1047	
Gator	1,7153	100,0				
LP					-0,1047	
<b>E sammanlagt</b>	2,4811	17,7			2,4811	
EV	2,4811	100,0			2,4811	
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

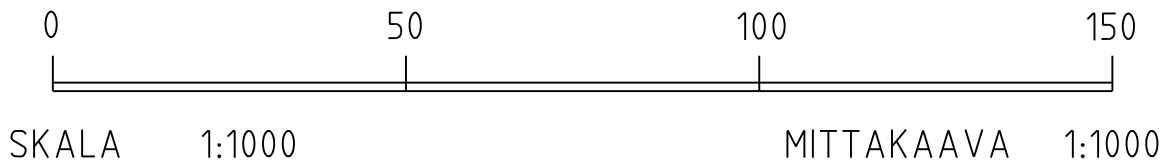




RASEBORGS STAD  
MALMKULLA FÖRETAGSOMRÅDE  
Detaljplan

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

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



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

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

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

**KTY-1**

**KLT-1**

RAASEPORIN KAUPUNKI  
MALMKULLA YRITYSALUE  
Asemakaava










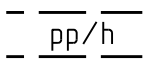
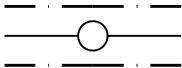
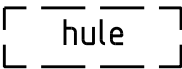
Asemakaavamuutos koskee tontit 710-54-355-23; 710-54-366-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18; 710-54-367-1, 2, 3, 4, 5; 710-54-368-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9; osa yleisestä alueesta 710-54-9901-0 (Ensikuja), sekä osa kiinteistöistä 710-641-1-21 Prästgården, 710-641-2-25 Torpäng, 710-641-2-27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

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

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

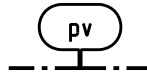
Liikerakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia liiketoimintaa sekä käsi- ja pienteollisuutta varten.

Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Stadsdelsgräns.		Kaupunginosan raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	54	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	366	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	FÖRSTA GRÄND	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	3700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Gata.		Katu.
Riktgivande del av område reserverat för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Ohjeellinen alueen osa varattu jalankululle ja polkupyöräilylle jolla huoltoajo on sallittu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, fördröjnings- eller lagringsbassäng.		Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viivyttämistä tai varastoimisallas.



Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

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



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

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

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

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

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

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

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

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

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivuutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

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

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Ordning för genomförandet av detaljplanen:

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

Ytvattnets behandlingsmetoder och dimensionering:

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

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

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

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

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

Minimiantal bilplatser

KTY-kvartersområde:

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

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

KLT-kvartersområde:

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

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

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Järjestys asemakaavan toteuttamiselle:

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

Huleveden käsittelymenetelmiä ja mitoitus:

Hulevesien virtausreittien esteettömyys on erityisesti huomioitava alueen tasauksessa.

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta muodostuvat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä niiden syntypaikalla. Mikäli imeytys ei ole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, hulevesiä tulee toissijaisesti viivyttaa kiinteistökohtaisilla viivytysratkaisuilla. Tämän jälkeen vedet voidaan ohjata alueellisiin viivytysjärjestelmiin.

Mikäli piha-alueilla on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Tärkeällä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, ja esim. pysäköintialueilta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimien kautta tai johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu erityisen likaantuneita/pilaantuneita hulevesiä, ne tulee voida eriyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.

Siltä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

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

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä

KTY-korttelialue:

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

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

KLT-korttelialue:

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

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

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.



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

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		14-19	24.4.2019
 <b>MALMKULLA FÖRETAGSOMRÅDE, DETALJPLAN FÖRSLAG MALMKULLA YRITYSALUE, ASEMAKAAVA EHDOTUS</b>			
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 24.4.2019
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero 773/2017	Planbeteckning/Kaavatunnus 7755
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero 14-19