RASEBORGS STAD
BÅLJARS DATACENTERområde
Detaljplan

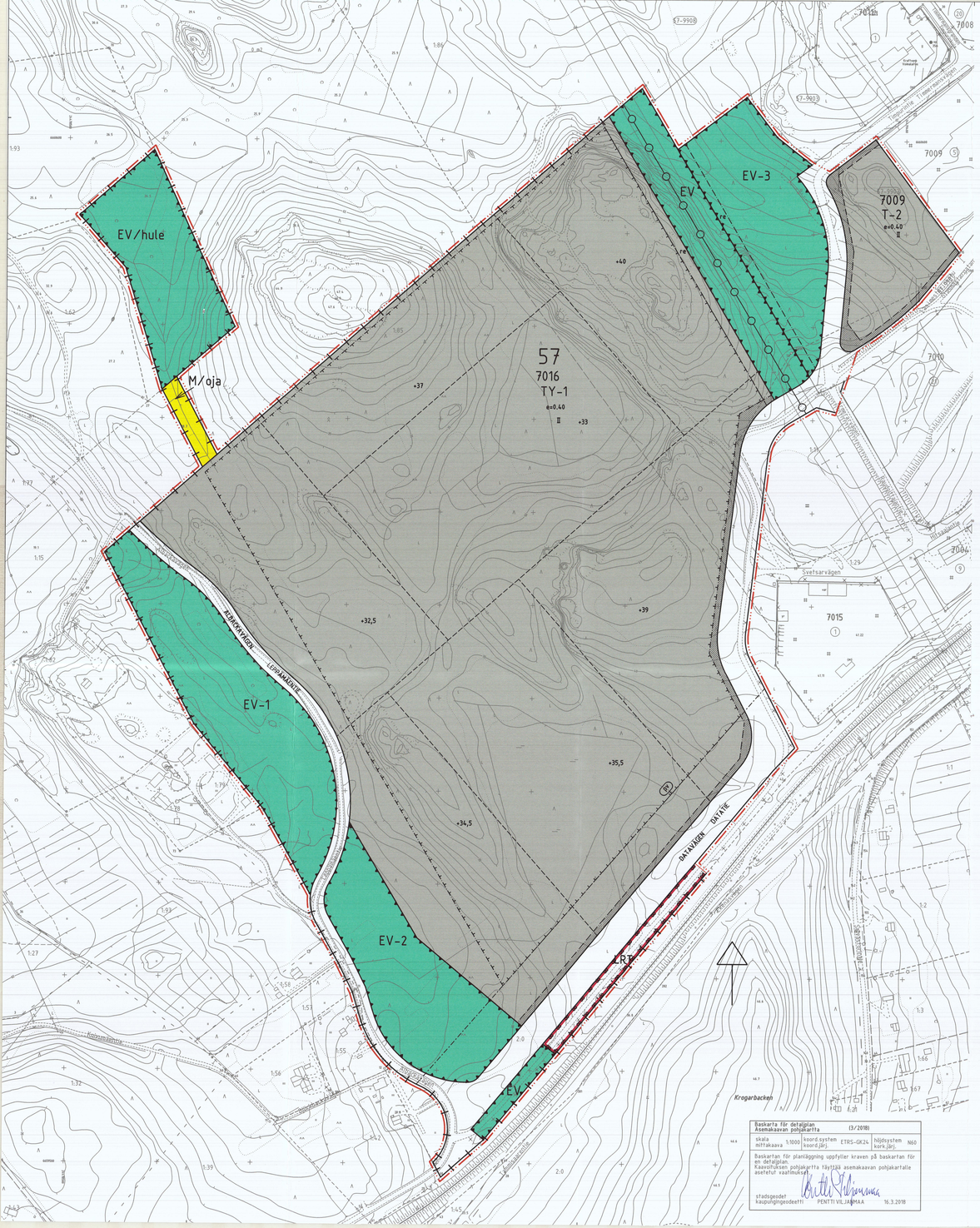
Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna 710-57-9901-0, 7 stadsdelens gator 7-9901; 710-57-9903-0, 7 stadsdelens parker 7-9903; 710-603-1-11, Laidunmaa; 710-603-1-29, Krogen; 710-604-1-85, Domargård och 710-604-2-0, Brandal.

RAASEPORIN KAUPUNKI
BÅLJARS 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.

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

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



0 100 200 300

SKALA 1:2000 MITTAKAAVA 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

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

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

Industrispårområde.

Skyddsgrönområde.

Skyddsgrönområde där trädbestånd bör bevaras eller planteras.

Skyddsgrönområde 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.

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

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

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.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för utjämningsområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

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

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Riktgivande höjdnivå.

Byggnadsyta.

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

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

Gata.

För ledning reserverad del av område.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

T-2 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa lisäksi rakentaa tontin pääkäyttötarkoituksen liittyviä toimisto-, sosiaali- ja liiketiloja.

TY-1 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa myös rakentaa toiminnalle tarvittavan sähköaseman.

LRT — Teollisuusraidealue.

EV — Suojaviheralue.

EV-1 — Suojaviheralue jolla puusto on säilytettävä tai istutettava.

EV-2 — Suojaviheralue, johon saadaan rakentaa suojapenger. Alueella, jota el käytetä suojapengertä varten, on puusto säilytettävä tai istutettava.
-Alueelle on laadittava erillinen suunnitelma, joka sisältää ohjeet suojapenkereen sijoittamisesta ja muotoilusta sekä sallitusta maksimikorkeudesta.

EV-3 — Suojaviheralue, johon saadaan sijoittaa ylijäämämassoja.
-Alueelle on laadittava erillinen suunnitelma, joka sisältää ohjeet ylijäämämassojen sijoittamisesta sekä sallitusta maksimikorkeudesta.

EV/hule — Suojaviheralue, johon saadaan rakentaa viivytysallas, alue on pidettävä holdetussa kunnossa.

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 siltan puunkuljetuksille ojan yli maanomistajan osoittamaan paikkaan.

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.

Hulevesien 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 näitä alueita 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-alueita muodostuu erityisen ikaantuneita/piikaantuneita hulevesiä, ne tulee voida erikyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.
Siltä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä 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, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia 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 kalvinpaaluja. Maanalaiset keilarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metrin luotettavasti todetunpohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakentein ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakenteiden sisältöihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kielletyä koko alueella.
Louhinta-, maansiirto- ja massatasapainotöiltä 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.

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 nattriktvärdet (kl. 22–7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (L_{Aeq}) för buller.

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 m³ per varje vatten ogenomtränglig hundra kvadratmeter. Fördröjninngssystemen skall kunna tömma sig inom 12–24 timmar och de bör ha en planerad kontrollerbar överrinning.

Del av planområdet utgör att grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggande och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggande, 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 borr- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillräckligt 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 massauljämningsarbeten 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 arbetsskiffte.

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-aluetta koskevan erillisen hulevesiselvityksen periaatteet.

Hulevesien 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 näitä alueita 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-aluetta muodostuu erityisen ikaantuneita/piikaantuneita hulevesiä, ne tulee voida erikyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.
Siltä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 12–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Osa kaava-alueesta sijaitsee 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, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia 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 kalvinpaaluja. Maanalaiset keilarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metrin luotettavasti todetunpohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakentein ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakenteen.
Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakenteiden sisältöihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kielletyä koko alueella.
Louhinta-, maansiirto- ja massatasapainotöiltä 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-aluella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 4.6.2018, § 56 i protokollet.
Tähän todistan, että asemakaavakartta on Raseposrin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 4.6.2018, §:n 56 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:
stadssekreterare
kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

RASEBORGS STAD
RASEPORIN KAUPUNGIN
THOMAS FLEMMICH
KAUPUNGINSIHTEERI

Behandling/Käsittely	Rifn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen	18–18	27.8.2018
SFGE / KVALT	18–18	4.6.2018 §56
STDS / KH	18–18	28.5.2018 §252
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	17–18	23.5.2018 §77
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	10–18	20.4–21.5.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	10–18	18.4.2018 §55

RASEBORG RAASEPORI

BÅLJARS DATACENTERområde DETALJPLAN
BÄLJARS DATAKESKUSALUE ASEMAKAAVA

Konsult/Konsultti			Daterad/Päiväys
	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnittelusarkkitehti	SIMON STORE	28.5.2018
Beredare/Valmisteleja SS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Rthingsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL	1140–74	1233/2017	7764	18–18

Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta (3/2018)

skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj.	N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti PENTTI VILJAMAA 16.3.2018