Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta		(2/20)	
skala mittakaava 1:500	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	6.3.2020	

RASEBORGS STAD
TROLLBERGSVÄGEN, 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 samhälsteknisk 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, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, lähiviikistysvihera-lueita ja katualueita.

0 50 100 150

SKALA 1:1000 MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På tonten får uppföras högst två bostäder, med tillhörande ekonomibyggnader. Av tomtens våningsyta får totalt 50 v-m² användas till ekonomibyggnader. Åsiktningen 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 butiks- och andra därmed jämförbara lokaler, som har anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet.

Område för närrekreation.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhälsteknisk 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 ifråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer byggnadernas särdrag på området. Planeringar 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 uttålande 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.

A0 — Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, ja siihen liittyvä talous-rakennuksia. Tontin rakennusalasta saadaan käyttää yhteensä 50 k-m² talousrakennuksiin. Kadun lähinpien asuinrakennusten harjasuunnan tulee olla Trollbergintien suuntainen.

TY-1 — Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia sellaista teollisuutta varten, joka ei aiheuta melua eikä ilman, maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä toimisto- ja tilikerakennuksia. Tontin kerrosalasta saa enintään 100 k-m² käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia pääkäyttötarkoituksiaan liittyviä tiloja varten.

VL — Lähiviikistysalue.

ET-1 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Korttelialueelle saa kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi rakentaa harjoitustornin.

/s — 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 muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että paloasemarakennuksen ulkoinen hahmo ja sen alkuperäinen ilme säilyvät Oikotien puolella, mikäli se on mahdollista ilman, että rakennuksen toiminnallisuutta paloasemana rajoitetaan.
Museovirastomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

/pv — Tärkeä taiveden 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.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Ett bråktal 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.

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.

6 — Kaupunginosan numero.

105 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

250 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Iu¾ — Murtoluku roomalaisen numeron jälkeissä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää 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.
Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärdarna inte leder till förändringar av grundvatten-kvaliteten 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. Avloppo bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med tätningningskonstruktioner.
För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd förutsätts myndighetstillstånd, 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 rikig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämras eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Dagvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.
Hindersläsheten för dagvattnets strömningsrutter bör speciellt uppmärksammas vid utjänning 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 ytteron 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 riktigt 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.

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

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

För utlegning som står efter förfular omgivningen bör byggas ett minst 2 meter högt tätt 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 biplatser:
TY-kvartersområde:
1 biplats/100 m² våningsyta industribyggnader, dock minst 1 biplats/två arbetstagare.
1 biplats/50 m² våningsyta butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

ET-kvartersområde:
1 biplats/2 på tomten samtidigt arbetande personer.

AO-kvartersområde:
2 biplatser/bostad, en biplats för tomtens andra bostad.

Yleiset määräykset:
Alue on pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Erityistä huomista tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.
Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pienieliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan taikäsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.
Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien taijäätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisältöihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.
Rakentaminen, täyttäminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia taipysyvilä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpinnan alentamatta.
Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metrii liuotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.
Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.
Pohjaveden otto taimuu 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 antolsuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulia tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Huleveden käsittelymenetelmiä ja mitoitus.
Hulevesien virtausreiden esteettömyys on erityisesti huomioitava alueen tasauksessa.
Puhtaat katoilta ja piha-alueilta muodostuvat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä niiden syntypaikalla. Mikäli imeytys eiole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, hulevesiä tulee johtaa hulevesijärjestelmiin. Tärkeätä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain vamaehjuhtaita hulevesiä, ja esim. pysäköintialueilta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimien kautta taijohdettava 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 taikäytetä liikenteeseen, tulee istuttaa ja niiden kasvillisuus ja erityisesti harjualueen männy tulee säilyttää kaupunki-kuvallisista syistä.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttaman melutaso ei saa vieraisillä asuinkorttelella ylittää melun A-painotetun ekvivalentitason (LAeq) päivähjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Ympäristöä häiritsevän taitumentavan ulkoarvastoinnin näkösuojaksi on rakennettava vähintään 2 metrii 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 autopaikkaa/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:
Viran puolesta:

stadssekreterare
kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Rfn.nr/Pör.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STOS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	27–21	27.10.2021
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtäville, ehdotus	10–20	1–30.6.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	10–20	29.4.2020 §53

RASEBORG RAASEPORI

TROLLBERGSVÄGEN, EKENÄS
FÖRSLAG
TROLLBERGINTIE, TAMMISAARI
EHDOTUS

Konsult/Konsultti			Daterad/Päiväys 15.10.2021
	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	JOHANNA BACKAS	
Beredare/Valmistelija NS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienumer/Diarionumero RBG/1738/ 10.02.03.01/2019	Planbeteckning/Kaavafunnus 7794	Rit.nr/Piirustusnumero 27–21
Ritad av/Piirtäjä CL				