



RASEBORG
RAASEPORI

A R K
I T E K T U
R U M

Predium Hamn Oy Ab:n asemakaava

KAAVA-EHDOTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

23.5.2018

Kunta: Raasepori
Kaavoittaja: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
fl@arkitekturum.fi

Kaavan numero: 7761

Vireilletulo: 22.12.2017

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 22.11.2017 § 134
Asemakaavan ehdotus
Kaavoituslautakunta 22.11.2017 § 134
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 23.5.2018 § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.2018 § xx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2018 § xx

SISÄLLYSLUETTELO

	Perus- ja tunnistetiedot	s.1
1	Tiivistelmä	s.3
1.1	Kaava-alue	s.3
1.2	Kaavan sisältö	s.3
1.3	Suunnittelun vaiheet	s.4
2	Lähtökohdat	s.4
2.1	Alueen yleiskuvaus	s.4
2.2	Luonto ja maisema	s.6
2.3	Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema	s.9
2.4	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	s.9
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	s.10
2.6	Suunnittelutilanne	s.11
3	Suunnittelun vaiheet	s.13
3.1	Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet	s.13
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	s.13
3.3	Kaavoituksen kulku ja työohjelma	s.14
4	Asemakaavan kuvaus	s.14
4.1	Kaavan rakenne	s.14
4.2	Mitoitus	s.14
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	s.15
4.4	Yhdyskuntatekninen huolto	s.15
5	Kaavan vaikutukset	s.15
5.1	Kaavan toteuttaminen ja aikataulu	s.17
6	Yhteystiedot	s.17

LIITTEET:

1. Kaavakartta 1:2000
2. Kaavamääräykset
3. Havainnekuva 1:2000
4. Tilastolomake (täytetään ennen kaavan hyväksymistä)

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää Raaseporissa Hangon niemellä sijaitseva Prediumin veneiden myynti-, huolto ja säilytysalueen Järnösalmen tien varrella. Alue koostuu Predium Hamn Oy:n omistuksessa olevasta kiinteistöstä Skonare 5:20 (710-584-5-20) ja Fiskars Oyj:n omistuksessa olevasta kiinteistöstä Jolle 5:19 (710-584-5-19), jonka aluetta Predium Hamn Oy vuokraa. Lisäksi Predium Hamn Oy ja Fiskars Oyj ovat alustavasti sopineet näiden kiinteistöjen pohjoispuolella olevasta n. 3 ha alueesta, joka on osa kiinteistöstä Skogby 5:24 (710-584-5-24) ja jonka Predium Hamn Oy tulisi ostamaan, jos alue saa vahvan kaavan. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan n. 5 ha.



Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. © Maanmittauslaitos 2017.

1.2 Kaavan sisältö

Alueen kaavoitusta on hakenut Predium Hamn Oy Ab, joka on Fiskars Oyj:n kanssa solminut esisopimuksen Fiskars Oyj:n omistuksessa olevasta alueesta. Suurin osa suunnittelualueesta on osa rantakaavoitettua aluetta (Tenhola, rantakaava ja rantakaavan muutos osalla Skogbyn kylää ja Harparskogin yksinäistaloa). Alueen koillisosa kuuluu Skogby-Leksvallin yleiskaavaan.

Suunnittelualueen nykyinen toiminta perustuu veneiden huoltoon ja säilytykseen sekä veneiden ja venetarvikkeiden myyntiin. Suunnittelun tavoitteena on luoda

edellytyksiä tämän toiminnan laajentamiselle ja samalla sen keskittämiseksi yhteen alueeseen. Tällä hetkellä osa toiminnasta sijoittuu Skogbyn vanhan sahan alueelle, joka on noin kilometrin päästä suunnittelualueesta. Toiminnan keskittäminen yhteen alueeseen vaikuttaisi myönteisesti toiminnan harjoittamiselle sekä vähentäisi mm. alueella tapahtuvaa sisäistä liikennöintiä. Suunnittelualueella on tällä hetkellä toteutettu 2100 k-m². Lähitulevaisuuden lisärakentamisen tarve on yhteensä n. 6500 k-m². Skogbyn sahan alueelta poistuisi käytöstä yhteensä n. 6000 k-m² halli-, huolto- ja katostilaa.

Tämän perusteella tarkoituksen on laatia kaava, joka mm.:

- Päivittää vanhan ranta-asemakaavan kaavamerkintöjä (RM-1 ja K-4) paremmin sopimaan alueella olevan toiminnan kanssa. Uusi kaavamerkintä on KTY-1.
- Määrittelee korttelikohteisesti alueen rakennusoikeus, joka ottaa huomioon toiminnan laajenemistarpeet, sekä määrittelee osuuden paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.
- Ottaa huomioon alueen maisemalliset ja pintaveden hallintaan liittyvät tekijät.

1.3 Suunnittelun vaiheet

- Kesällä 2017 on alueella laadittu luontoselvitys (Enviro Oy).
- Hakijan kaavoituspyyntö on käsitelty kaupunginhallituksessa 2.10.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 22.11.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus ovat olleet julkisesti nähtävillä 10.1.- 10.2.2018
- Kaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa hyväksyntää varten 23.5.2018.
- Kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa hyväksyntää varten xx.xx.2018.
- Kaavaehdotus käsitellään kaupunginvaltuustossa hyväksyntää varten xx.xx.2018.

Täydentyä kaavaprosessin aikana

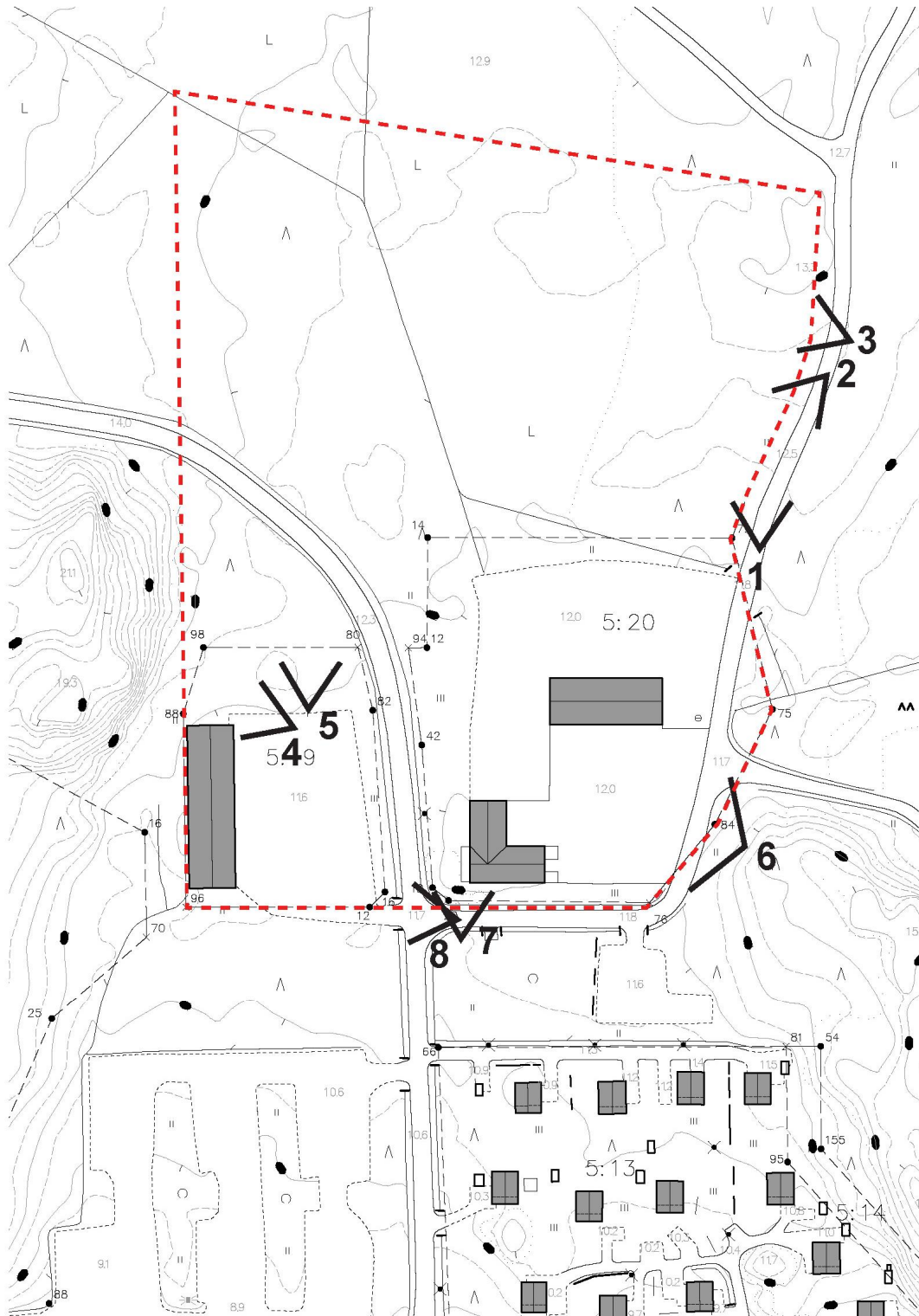
2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa Prediumin alueella lähellä Hangon rajaa Hangonniemellä. Matka suunnittelualueelta Tammisaaren on n. 13 km ja Hangon n. 20 km. Suunnittelualueen läheisyydessä on Skogbyn vanha kyläalue, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Matka lähimpään kylään, Harparskog, on n. 3 km. Hangon maantie ja junarata kulkevat alueen pohjoispuolella.

Alue on suhteellisen tasaista ja osa alueesta on jo rakennettu ja pinnoitettu mm. asfaltilla. Luonnontilassa oleva osa alueesta on alueelle tyypillistä havumetsäaluetta. Alueen pohjoispuolella maasto on osittain suhteellisen kosteaa.



Ote peruskartasta. Selostuksen valokuvakohdat. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla.

2.2 Luonto ja maisema

Suunnittelualan luonto-olosuhteet ovat alueen sijaintiin nähden Hangon niemellä varsin tyypilliset. Maaperä on hiekkapohjaista ja puusto havupuuvältaista männikköä, jossa on sekapuuna vähän koivua, kuusta ja katajaa.

Teetetyssä luontoinventoinnissa kesällä 2017 (Enviro Oy) inventointialueella ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen kaavoituksessa. Alueelle ei ehdoteta tehtäväksi tarkentavia lajistoselvityksiä.

Prediumin selvitysalueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä. Lähin Natura 2000 -alue on Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005), joka sijaitsee lähimmillään noin 300 metrin päässä asemakaava-alueesta. Lähin luonnonsuojelualue (Lillträsket) sijaitsee noin 1,6 kilometrin päässä.

Luontoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Selvitysalueella ei myöskään todettu Suomessa uhanalaisia luontotyyppisiä eikä kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit.



Ilmavalokuva alueelta. Suunnitteluala merkitty punaisella viivalla. © Google Maps 2017.



Valokuva 1. Kuva metsätien reunasta suunnittelualueen itäreunalla.



Valokuva 2. Kuva metsätien reunasta, näkymä halleja kohti.



Valokuva 3. Kuva alueen itäreunalla, näkymä länteen.



Valokuva 4. Kuva alueen länsireunalla, näkymä länteen.



Valokuva 5. Kuva alueen itäreunalla, näkymä pohjoiseen.

2.3 Arkeologien perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Alue ei myöskään ole kulttuurimaiseman kannalta merkittävä. Hangontien pohjoispuolella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin kuuluva Hankoniemen sotahistorian kohteet (RKY 2009). Suunnittelualueesta itään on Skogbyn masuunin ja sahan alue (RKY 2009). Skogbyn lähellä on myös jäänteitä Harparskogin linjasta (II maailmansodan varustus, muu kulttuuriperintökohde).

Toukokuun 2018 alussa on alueella suoritettu arkeologinen taustaselvitys. Selvityksen yhteydessä löydettiin alueelta jäänteitä toisen maailmansodan aikaisista linnoitteista. Nämä sijoittuvat Järnösalmentien läheisyyteen kaava-aleen länsiosassa ja alueella, joka kaavassa ei ole tarkoitettu rakentamiselle.

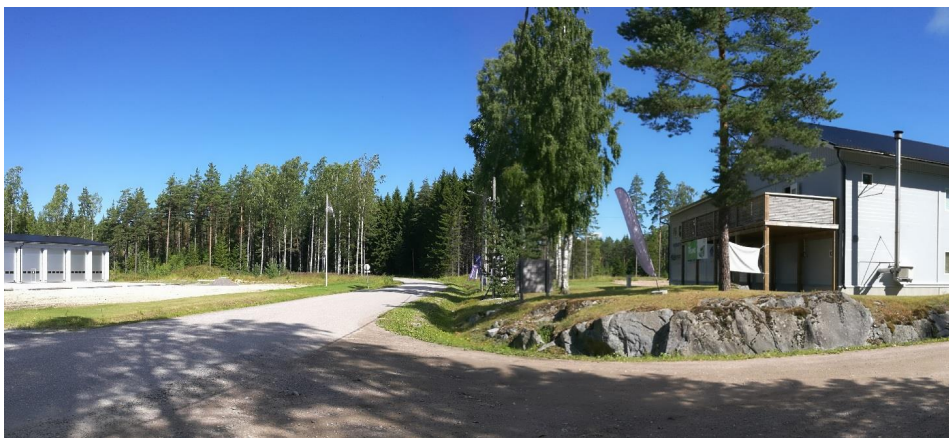
2.4 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kolme suhteellisen uutta rakennusta; yksi myymälä ja varastorakennus (rakennettu v. 2007) ja kaksi lämmintä venehallia (2013 ja 2015). Alueen nykyinen toteutettu kerrosala on n. 2100 k-m².

Suunnittelualueen eteläpuolella on pieni lomamökkialue, joka on toteutettu 1980-luvulla. Rannalla sijoittuu Predium Hamnin venesatama-alue palveluineen. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole sellaista rakennuskantaa, jota edellyttäisi rakennushistoriallista selvitystä.



Valokuva 6. Kuva myymälärakennuksesta ja sen viereisestä hallista.



Valokuva 7. Kuva Järnösalmientien risteyksestä



Valokuva 8. Kuva Järnösalmientien toisella puolella olevasta hallista

2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on yksityisesti järjestetty jätevesihuoltojärjestelmä, joka on kytketty kunnalliseen verkostoon. Jätevedet vietään Lappvikin kautta Hankoon.

Alueella syntyvät jätteet lajitellaan asianmukaisesti ja vietään eteenpäin käsiteltäväksi. Ympäristölle haitalliset jätteet, kuten esim. maalit ja kemikaalit kerätään

erikseen jatkokäsittelyä varten.

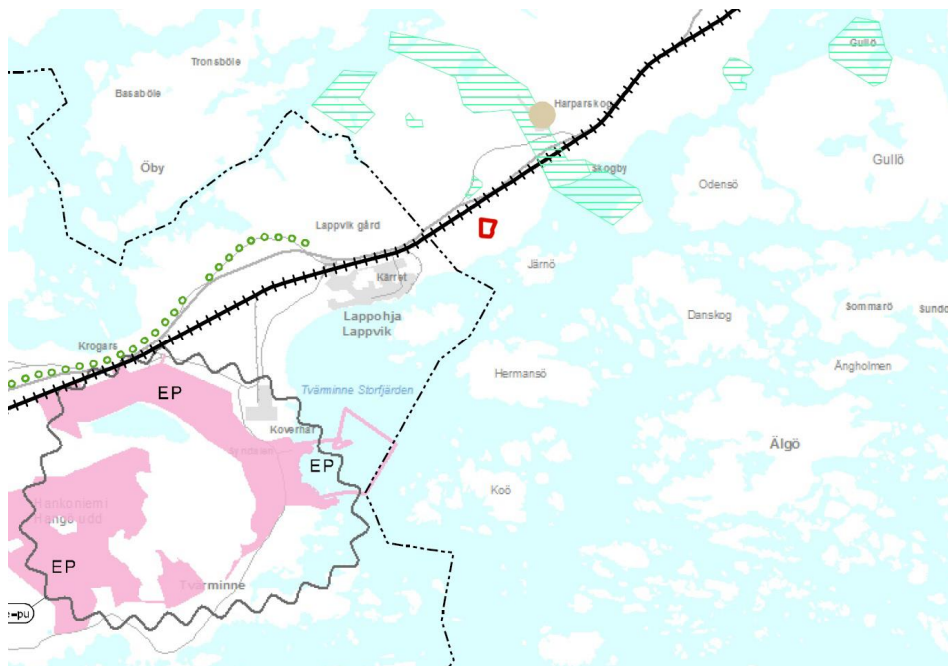
Alueen pohjoispuolella olevasta kosteikosta pintavesi virtaa rantaan suuntaan. Pintavesi on suunnittelualueella ojitettu nykyisten piha-alueiden läpi. Toiminnan laajentamisen yhteydessä on pintavesien ohjaamista siirrettävä ja tätä varten on kaavoitusprosessin yhteydessä laadittu pinta- ja hulevesisuunnitelma (FCG).

2.6 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014.

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntakaavoissa kaava-alueella ei ole merkintöjä.



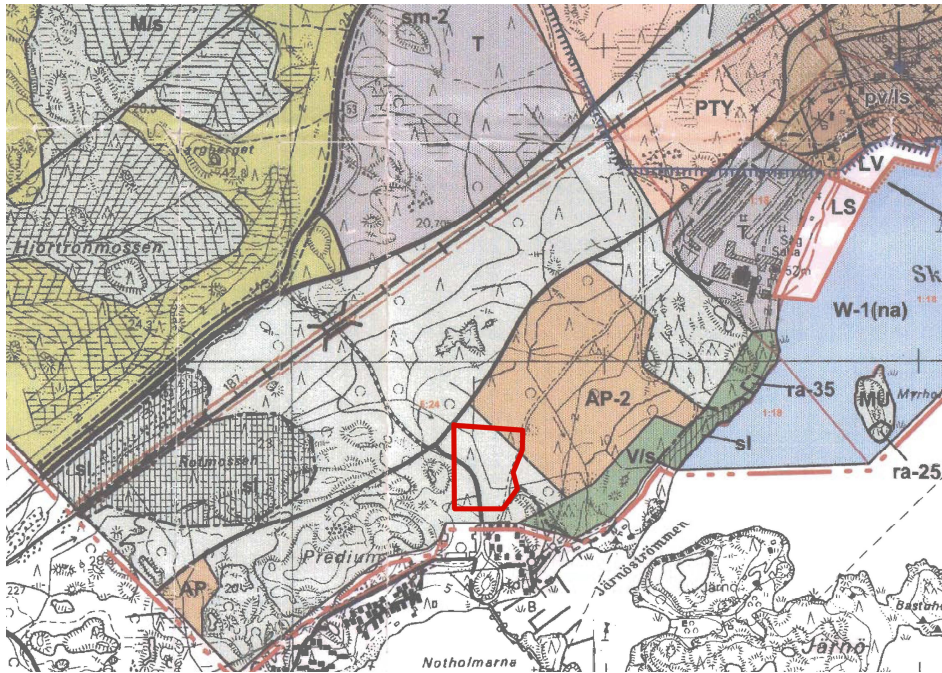
Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014, 1-3. vaihekaava. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Yleiskaava

Alue on osa Skogby-Leksvallin yleiskaavaa, joka on hyväksytty 8.5.2000. Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Pieni osa alueen koillisnurkasta sijoittuu yleiskaavassa AP-2-alueella, joka tarkoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Muilta osin suunnittelualueella ei

yleiskaavassa ole merkintöjä.

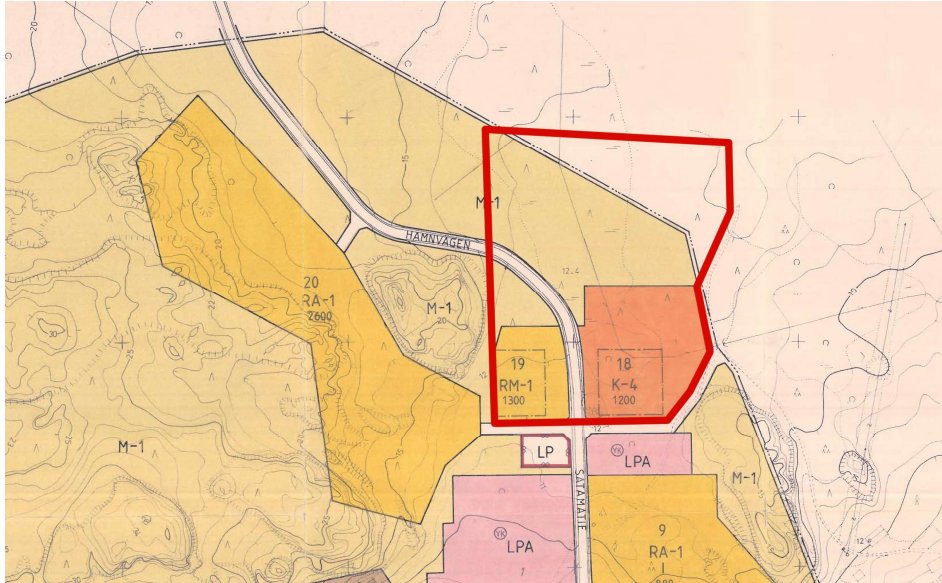
Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta siltä osin, joka ei ole alueella olevan ranta-
asemakaavan piirissä. Poikkeaminen on perusteltua koska se ei ole kooltaan
merkittävä ja koska yleiskaava on suhteessa alueella toteutuneeseen toimintaan
nähdén vanhentunut.



Ote Skogby-Leksvall yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on osa ranta-asemakaavoitettua aluetta (Tenhola, rantakaava ja rantakaavan muutos osalla Skogbyn kylää ja Harparskogin yksinäistaloa). Ranta-asemakaava on vahvistettu 13.02.1984. Ranta-asemakaavassa nykyiset hallirakennukset sijaitsevat sekä K-4-alueella, joka on veneiden säilytystä, kunnostusta ja huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, että RM-1-alueella, joka on urheiluhallirakennusten korttelialuetta. Yhteensä rantakaavassa on suunnittelualueella 2500 k-m² rakennusoikeutta. Toiminnan laajenemisa-alue sijaitsee M-1-alueella. Suunnittelualueen läpi kulkee tie, joka ranta-asemakaavassa on nimetty Satamatieksi mutta nykyään on nimeltä Järnösalmentie.



Ote rantakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2014.

Pohjakartta

Kaavaa laatiessa on käytetty kaupungin laatima pohjakartta.

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet

Alueen asemakaavoitusta on hakenut alueen toiminnan harjoittaja, Predium Hamn Oy. Tavoitteena on kaavoittaa aluetta niin, että toiminnan laajentaminen ja keskittäminen yhteen alueeseen on mahdollista. Nykyinen toiminta perustuu veneiden huoltoon ja säilytykseen sekä veneiden ja venetarvikkeiden myyntiin. Kaavoituksessa huomioidaan mm. lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan ja luontoon sekä alueen hulevesijärjestelyt.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

3.3 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa (MRL 63§, MRA 30§).

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoituslautakunnassa 22.11.2017. Ehdotus ja OAS ovat olleet nähtävillä 10.1.-10.2.2018.

Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa. Kaavaehdotus on työstetty annetun palauteen mukaan. Museoviraston lausunnon johdosta kaava-alueella tehdään arkeologinen taustaselvitys ennen kaavan hyväksymistä.

Työstetty kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 23.5.2018 ja kaupungin hallituksessa xx.xx.2018. Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2018.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue on jaettu kahteen korttelialueeseen 100 ja 101. Korttelialueiden välissä on Järnösalmientien katualue. Korttelialueilla on määritelty mm. rakentamiselle tarkoitetut alueet sekä istutettavat tai puustoisena säilytettävät alueet. Muita alueita ei kaava-alueella ole.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n.48535 m². Kaavan korttelialueilla on korttelikohtaisesti määritelty rakennusoikeus seuraavasti:

Kortteli	Koko	Rakennusoikeus	Tehokkuusluku	Toteutunut kerrosala
100	38370m ²	11200	0,29	1200
101	7387m ²	2100	0,29	900

Yhteensä kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13300 k-m², josta on toistaiseksi toteutunut 2100 k-m².

4.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Korttelialueiden kaavamerkintä on KTY-1, joka on tarkoitettu mm veneiden huoltoon, kunnostukseen ja säilytykseen. Lisäksi voidaan toteuttaa osa rakennusoi-keudesta paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kauppaa varten.

Kaavan aluevarauksia koskevat seuraava kaavamääräys:

Toimitilarakennusten korttelialue KTY-1

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30% saa käyttää paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.

4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä jätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Alueella syntyvät jätteet lajitellaan asianmukaisella tavalla ja viedään eteenpäin käsiteltäväksi. Toiminnasta syntyvät ongelmajätteet, kuten esim. öljyt ja öljy-suodattimet, patterit ja akut sekä maalit ja pesuaineet, kerätään erilliseen asianmukaiseen keräyspisteeseen käsittelyä varten. Alueella syntyvien jätteiden käsittely ja kuljetus hoitaa Rosk'n Roll Oy.

Alueen pintavesikäsittely ja siihen liittyvät ojitukset järjestetään kaavoituksen aikana teetettävän pinta- ja hulevesisuunnitelma mukaisesti. Alueelle rakennetaan erillinen pesupiste missä veneet voidaan pestä ja missä pesuvesi käsitellään asianmukaisella tavalla.

5 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Kaava parantaa nykyisen toiminnan toimintaedellytyksiä. Skogbyn sahan alueella sijaitsevien vanhojen ja huonossa kunnossa olevien tilojen tilalle rakennetaan toimintaa varten uudet asianmukaiset tilat. Kaavan myötä toiminnasta ja rakennuksista aiheutuvat energiakustannukset ja ylläpitokustannukset sekä alueen sisäinen liikennöinti vähenevät. Samalla keskitetään jätteiden keräily ja käsittely yhteen paikkaan.

Asemakaava poikkeaa yleiskaavasta siltä osin, joka ei ole alueella olevan ranta-asemakaavan piirissä. Poikkeaminen on perusteltua koska se ei ole kooltaan merkittävä ja koska yleiskaava on suhteessa alueella toteutuneeseen toimintaan nähden vanhentunut.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yleiskaavan, maakuntakaavan tai valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteisiin (VAT) nähden.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Premarin Hamn Oy:n asemakaavalla on vähäiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueen pintavesikäsitteily järjestetään laaditun pinta- ja hulevesisuunnitelma mukaisesti. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2017 (Enviro Oy). Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei esiinny kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisen pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Selvitysalueella ei todettu Suomessa uhanalaisia luontotyyppisiä eikä kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit.

Selvityksessä todetaan, että alueella ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon alueen kaavoituksessa. Alueelle ei ehdoteta tehtäväksi tarkentavia lajistonselvityksiä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat vähäiset ja myönteiset. Keskittämällä Predium Hamn Oy:n toimintaa yhteen alueeseen parannetaan alueen ja toiminnan yhdyskunta- ja energiataloudelliset seuraukset.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo uusia taloudellisia velvoitteita Raaseporin kaupungille.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen eteläosa on jo toteutettu ja kaava ei tuo uusia merkittäviä vaikutuksia lähitöällä olevaan rakennettuun ympäristöön, alueen eteläpuolella olevaan lomakyläalueeseen, joka sijoittuu nykyisen venemyymälähallin ja satama-alueen väliin. Kaavan uudisrakentaminen sijoittuu alueen pohjoisosaan, kauempana nykyisestä rakennuskannasta.

Järnösalmentie toimii sisääntulotienä Prediumin satama- ja lomakyläalueelle. Asemakaavan ja uudisrakentamisen vaikutukset maisemaan on huomioitu määrittelemällä istutettavia tai puustoisina säilytettäviä alueita tien varrelle. Nämä ylläpitävät Järnösalmientien nykyistä tiemaisemaa ja peittävät alueelle tulevaa uu-

disrakentamista. Myös Skogbyn vanha saha-alueelle vievän metsätien varteen on kaavassa asetettu puskurivyöhykettä, joka on pidettävä puustoisena.

Toukokuun 2018 alussa on alueella suoritettu arkeologinen taustaselvitys. Selvityksen yhteydessä löydettiin alueelta jäänteitä toisen maailmansodan aikaisista linnoitteista. Nämä sijoittuvat Järnösalmientien läheisyyteen kaava-aleen länsiosassa ja alueella, joka kaavassa on merkitty säilytettäväksi puustoisena ja joka ei ole tarkoitettu rakentamiselle. Rakentaessa näiden läheisyydessä sekä maasto- ja istutustöissä on kuitenkin huomioitava linnoitusjäänteiden sijoitukset maastossa. Muinaisjäännösten osalta ajantasainen tilanne tulee töiden yhteydessä tarkastaa Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä.

Asemakaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

5.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

Kaavan toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeille on myönnetty rakennusluvut.

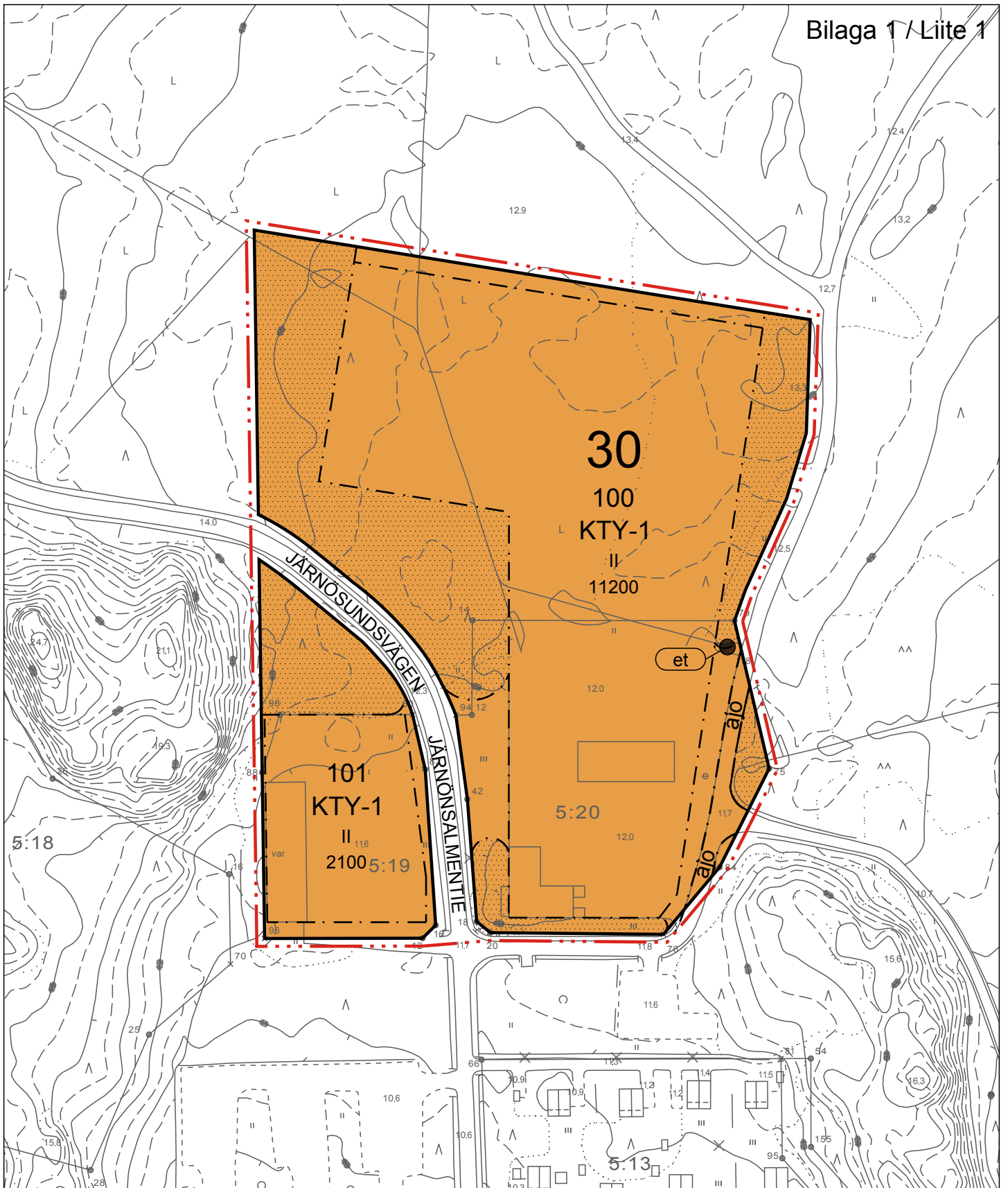
Ennen kaavan toteutumista on laadittava maankäyttösopimus maanomistajan/toiminnan harjoittajan ja kaupungin välillä.

6 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 2.krs, 10300 Karjaa
puh. 019-289 3843
simon.store@raasepori.fi



Predium
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-584-5-19, 710-584-5-20,
710-584-5-24
Kunta: Raasepori
Kylä: 584
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin
laatima.

Laadittu: 05/2017
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000
Kartta hyväksytty: 8.1.2018
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

Detailplanen för Predium Hamn Oy Ab
Predium Hamn Oy Ab:n asemakaava
Plankarta 1:2000
Kaavakartta 1:2000
23.5.2018



0 10 50 100 m

**RASEBORGS STAD
PREDIUM HAMN Oy Ab**
DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna Jolle 710-584-5-19, Skonare 710-584-5-20 samt del av fastigheten Skogby 710-584-5-24.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 30 kvartersområde för verksamhetsbyggnader samt gatuområde.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Stadsdelsnummer.

30

Kvartersnummer.

100

Namn på gata.

JÄRNÖSUNDSV

Byggnadsyta.



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11200

Våningsantal.

II

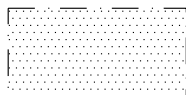
Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

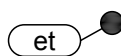
På området får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Högst 30 % av våningsytan får användas för affär för specialvaror som kräver mycket utrymme.



Del av område som bör planteras / bevaras med trädbestånd.



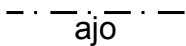
Riktgivande placering för anläggning för samhällsteknisk försörjning.



Gata.



Körförbindelse.


**RAASEPORIN KAUPUNKI
PREDIUM HAMN Oy Ab**
ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä Jolle 710-584-5-19, Skonare 710-584-5-20 sekä osaa kiinteistöstä Skogby 710-584-5-24.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 30 toimitilarakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennusala.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kerrosuku.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Toimitilarakennusten korttelialue.

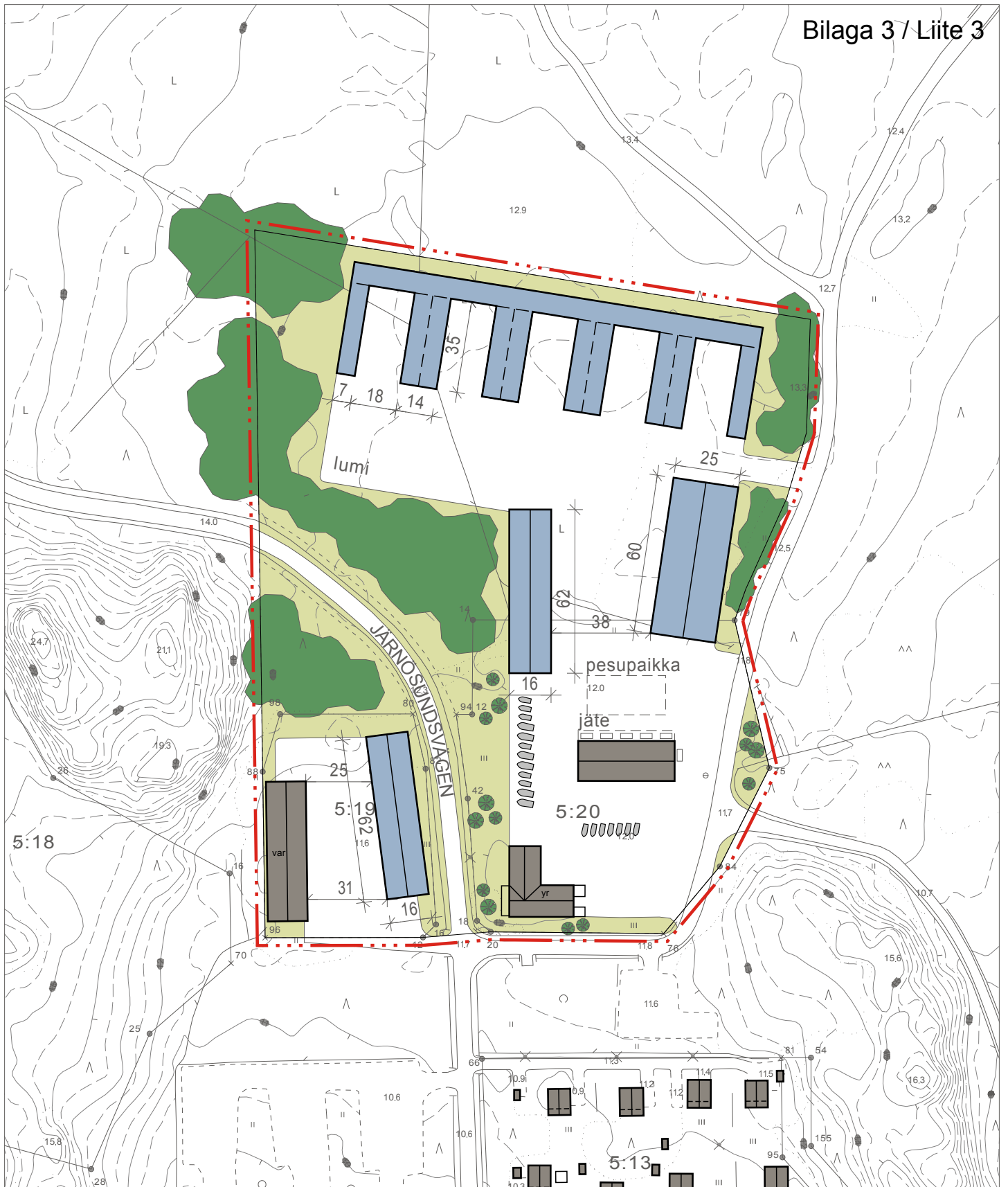
Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle.

Istutettava / puustoisena säilytettävä alueen osa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan laitteen likimääräinen sijainti.

Katu.

Ajoyhteys.



Predium
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-584-5-19, 710-584-5-20,
710-584-5-24
Kunta: Raasepori
Kylä: 584
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin
laatima.

Laadittu: 05/2017
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000
Kartta hyväksytty: 8.1.2018
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

Detaljplanen för Predium Hamn Oy Ab
Predium Hamn Oy Ab:n asemakaava
Illustration 1:2000
Havainnekuva 1:2000
23.5.2018



0 10 50 100 m