



Asemakaavan selostus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Lepin liikealue, länsiosa**

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee Lepin kylässä osa tilasta Bäljars R:no 1:29 ja osa tilasta Koivukallio R:no 1:24, tonttia 1 korttelissa 8044 sekä Uikkukujaa, maantien aluetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 58 kortteli 8044, katualue ja maantien alue sekä lähivirkistysalue.

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7604

Piirustusnumero 2-14 (asemakaava)

Vireilletulo Kuulutus 5.12.2008

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekninen lautakunta 19.3.2009 § 65
Asemakaavan muutosehdostus
Yhdyskuntatekninen lautakunta 10.11.2010 § 374
Alueen rajauksen muuttaminen
Yhdyskuntatekninen lautakunta 15.6.2011 § 211, kaupunginhallitus 22.8.2011 § 338

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Valtatie 25 pohjoispuolella ja seututien 111 länsipuolella.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Lepin liikealue, länsiosa. Kaavasta ollaan aikaisemman käsittelyn aikana käytetty nimi Karjaa Koivukallio 1:24, Läpp. Nimenmuutoksesta on päätetty Kaavoitusohjelmassa 2013-2015 jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 19.11.2012 § 499.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa liikerakennusten korttelialueiden muodostamista joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

- 1. PERUSTIEDOT**
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
 - 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista
- 2. TIIVISTELMÄ**
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
- 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.4 Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa
 - 5.3 Yleiskavallinen tarkastelu
 - 5.4 Kaavan vaikutukset
 - 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.6 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavaehdostuksen kartta ja määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Museovirasto, Pronssi- ja rautakautisen asuinpaikan kaivaus
- A-Insinöörit, Vt 25 ja st 111 liikennetarkastelu
- A-Insinöörit, Aluevaraussuunnitelma
- FCG, Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu
- FCG, Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi
- Lepin alueen kaupan selvitys 7.2.2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Karjaan kaupungin aloitteesta.
- Vireilletulo Karjaan teknisen lautakunnan päätöksellä 5.12.2008.
- Karjaan tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta ja päätti kaavoituksen aloittamisesta 20.11.2008.
- Karjaan kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnosta 1.12.2008.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta tutustui osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä luonnokseen ja hyväksyi nämä perustaksi asemakaavamuutoksen edelleen kehittämiseksi 19.3.2009.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 26.3.2009 lähtien.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja muille osallisille 26.3.2009.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.10.2010 ja palautti sitä korjausta varten.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 10.11.2010 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.12.2010 – 28.1.2011.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta päätti 15.6.2011 kaava-alueen rajauksen muuttamisesta.
- Kaupunginhallitus päätti 22.8.2011 kaava-alueen rajauksen muuttamisesta.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 12.12.2012 ja päätti tehdä korjaus niin että karttaan lisätään korttelin 8044 kohdalla suuntaa-antava tonttiraja ja että ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.1.2013 – 15.2.2013.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotusta 29.1.2014 ja päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön **KM**.
Kortteli 8044 tontit 3 ja 4: Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 20% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Tontille 3 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 200 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,35$.
Kortteli 8044 tontit 5 ja 6: Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Tontille 5 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 1500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,40$
- Uikkukujan pidentämistä noin 95 metrillä, joka yhdistetään Kuikkakujaan kevyeen liikenteen väylällä jolla huoltoajo on sallittu **pp/h**
- maantien aluetta **LT** risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu, sekä risteysalueen ja valtatie 25 välillä ja korttelialueiden ja valtatie 25 välillä
- lähivirkistysalue **VL** joka liittyy yhteen isomman lähivirkistysalueen kanssa

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ennen tonttien 5 ja 6 korttelissa 8044 käyttöönottoa on liikennejärjestely parannussuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu. Muuten asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lepissä, Valtatie 25, seututie 111 ja Uikkukujan varrella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Tontille 1 korttelissa 8044 on rakennettu liikerakennus ja piha-alue on laitettu. Korttelin länsiosassa on pääosin koivua kasvavaa entistä niittyä. Alueella ei ole luonnonarvoja.

Museovirasto on suorittanut arkeologisia kaivaustutkimuksia 29.8 – 12.9 ja 29.9 – 10.10.2008, rauta- ja pronssikautisella asuinpaikalla, rauhoitettu muinaismuistolain mukaan (295/63). Esteitä ei ole enää muinaismuistolain mukaan alueen rakentamiselle. Alue viettää pääosin kaakkoon. Etäisyys Lepinjärvelle on noin 600 metriä.

Etelässä, valtatie 25 toisella puolella avautuu peltomaisema Lepinjärven suuntaan ja metsää kasvava kukkula.

Rakennettu ympäristö

Aluetta ympäröi pohjoisessa ja idässä toteutunut kaupunkirakenne. Luoteessa on kerrostalokortteli 8031 rakennettu kerrostaloilla kolmessa kerroksessa vuosina 1981 – 1983. Pohjoisessa on Östergård tilan päärakennus korkean ja tiiviin kuusiaidan takana. Idässä läntisen sisääntulotien toisella puolella on Shell Simpuikka ja ABC-asema.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa.

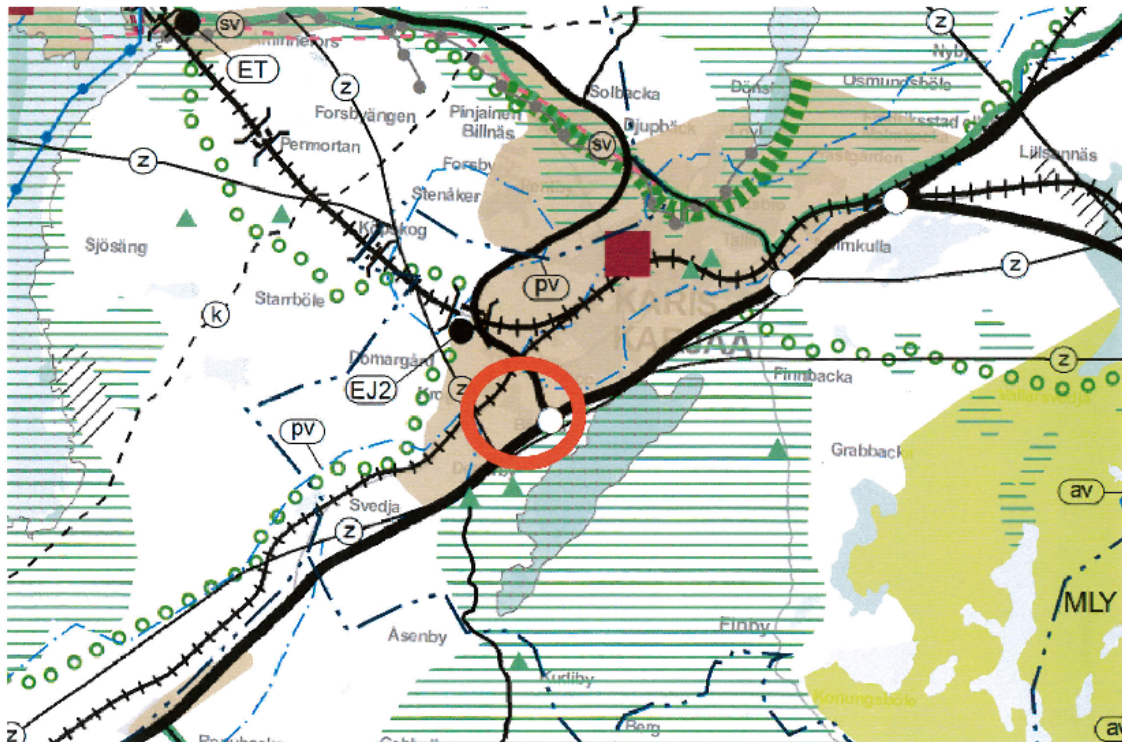
Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyiset asemakaavat ovat toteutuneet tontin 1 korttelissa 8044 ja Uikkukujan osalta.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu Uudenmaan maakuntavaltuustossa 14. joulukuuta 2004. Sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

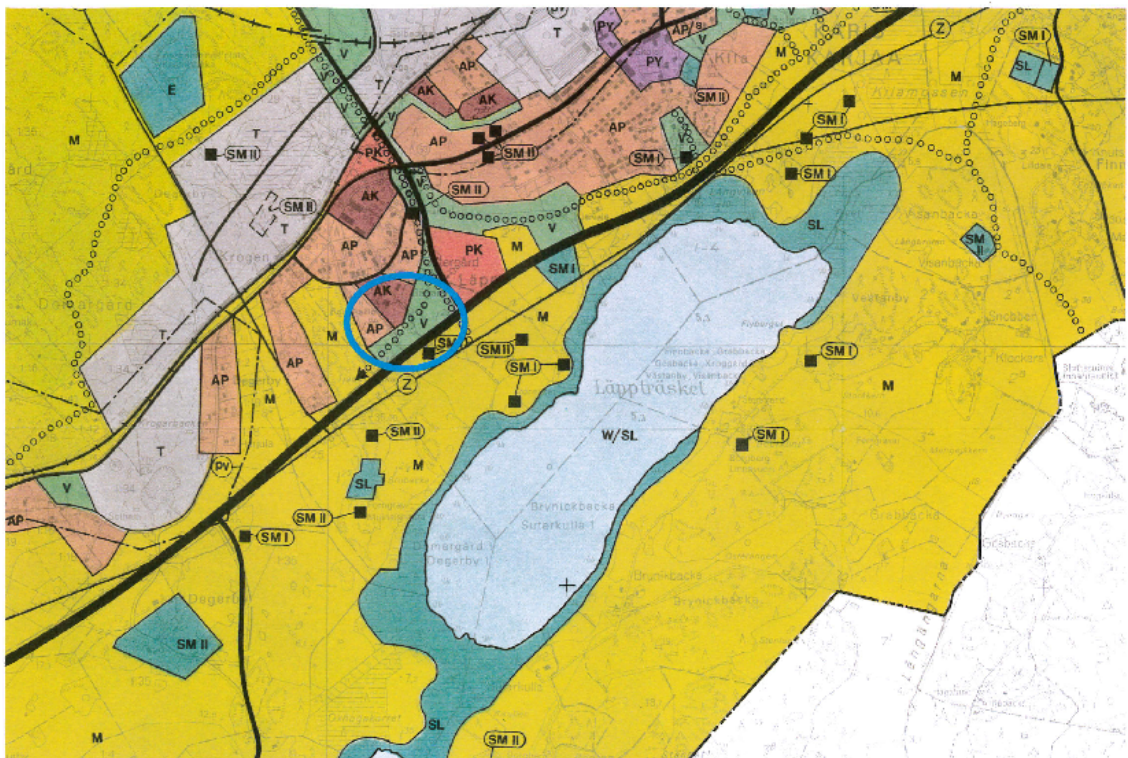


Ehdotus maakuntakaavaksi



Yleiskaava

Alue sisältyy keskustan yleiskaavaan jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16. helmikuuta 1987. Kaavan mukaan alue on varattu virkistysalueeksi. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 154, vahvistettu 9.11.1984
- asemakaava 227, vahvistettu 20.6.2005
- asemakaava 236, vahvistettu 13.3.2006
- asemakaava 249, vahvistettu 28.1.2008

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010.

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Karjaan kaupungin aloitteesta.

Tarvetta liiketonteista alueella on ja alue voidaan pitää tarkoitukseen sopivana. Korttelissa 8044 sallitaan kaavaehdotuksen mukaan polttoaineen jakeluaseman ja autopesun. Polttoaineen myyntipaikkojen lukumäärä on muutamassa vuodessa vähentynyt neljästä kahteen Karjaan-seudulla. Miehitetty asema Esso keskustassa ja kylmäasema TB Kiilassa ovat lopettaneet toiminnan pohjavesialueella sijainnin takia. Polttoaineen myynti voidaan katsoa kuuluvan lähellä yhteen toiminnan kanssa korttelissa 8044.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- teknisessä lautakunnassa Karjaalla 20.11.2008 § 172
- kaupunginhallituksessa Karjaalla 1.12.2008 § 192

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 26.3.2009
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla xx.xx.20xx (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- luoda uusia tontteja ja lisätä kaupungin liikerakennusten tonttivarantoa Lepin alueella hyvien liikenneyhteyksien lähellä,
- mahdollistaa toimivan liikenneverkon Lepin alueella,
- päivittää voimassa olevaa asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain tilaa vaativan kaupan uusien määräysten mukaisesti,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.

4.4. Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Kaavaehdotuksen julkipanon jälkeen on osoitettu mahdollisuus rakentaa 1500 k-m² päivittäistavarakaupalle tontilla 5 korttelissa 8044.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu liiketonteista, lähivirkistysalueesta, maantien alueesta, sekä katualueesta ja kevyeen liikenteen väylästä.

KM tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 39298 m². Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa. Tonttien 3 ja 4 tonttitehokkuusluku on e=0,35 ja tonttien 5 ja 6 e=0,40.

Lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 110 m² ja maantien alueen pinta-ala on noin 9914 m². Katualueen sekä kevyenliikenteen väylän pinta-ala on noin 6630 m².

5.2. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavaehdostus tukee toimenpiteitä keskittää liikerakennuksia pääliikenneväylien läheisyyteen.

5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan: Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa annetaan selostus miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset.

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Lepin liikealue sijaitsee tiiviisti kiinni Karjaan taajama-alueeseen sijainniltaan ihanteellisesti, ottaen huomioon kaava-alueen käyttötarkoitus. Alueen on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavan kautta toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin kaava-alueen rajojen ulkopuolella lukuun ottamatta tavanomainen perusparantaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu nykyisellä melualueella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaan ei sisälly asumista. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueen lähialueella.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon logistiikka ja liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien toteutuksen kautta.

	Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla. Jätehuollosta aiheutuvien ympäristöhaittojen minimointi on huomioitu KM-alueen erityisissä asemakaavamääräyksissä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän taajamakuvan Lepin alueella. Asuinmiljöön laatu naapurustossa varmistetaan erityisillä kaavamääräyksillä koskien mm. liikennemelua, raskasliikennettä ja istutuksia.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat nykyaikaisten tilaa vaativan kaupan liikekonseptien sijoittumisen. Kaava parantaa kilpalutilannetta Raaseporissa. Tavoitteena on lisäksi käyttää näkyvällä paikalla oleva kaupanalue vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman hyödyntämisessä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää maantieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Mm. mainoslaitteita ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva. Kaavassa on huomioitu arkeologiset arvot Museoviraston kanssa käydyssä neuvotteluissa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Alue suunnitellaan nykyisessä asemakaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Kyseinen alue sijaitsee kuitenkin melualueella, jolloin sen käyttö virkistysalueena ei käytännössä ole tarkoituksenmukaista. Tulevan osayleiskaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa riittävästi tarkoituksenmukaisia virkistysalueita Lepin ja Bäljarsin lähialueella. Sen sijaan asemakaavan toteuttaminen vähentäisi meluhaitat muilla lähialueen virkistysalueilla.

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

- Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.

Maisema, ympäristö

- Kaava ei vaikuta rajoittuvien kaavojen korttelinrajoihin.
- Uikkukujaa jatketaan noin 95 metrillä ja levennetään siten että se antaa tilaa turvalliselle kävely- ja pyöräilyliikenteelle ajoradan vieressä.
- Noin 75 metriä pitkä kevyenliikenteen väylä yhdistää Kuikkakuja Uikkukujaan.

Sosiaaliset vaikutukset

- Alueen itäosa on rakentamaton. Kaavan toteuttaminen ei vaikuta lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen negatiivisesti.
- Kaavan vaikutus liikennemääriin käy ilmi Vt25 ja st111 liikennetarkastelusta.

Liikennratkaisu

Kaavan liikennratkaisun perustaksi on laadittu katu- ja tiealueiden esisuunnitelma (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 1.4.2010), jota on päivitetty (18.9.2012) koskien tiealueiden rajauksia st 111:n länsipuolella. Lisäksi on laadittu liikenneohjausta ja kapasiteettia koskeva simulointi pääväylien liittymäalueilla (FCG Oy, 15.2.2012). Tarkastelussa on lisäksi selostettu miten parantamistoimenpiteet voidaan toteuttaa vaiheittain.

Lähtökohtina käytetyt vaihtoehtoiset kaupan ratkaisut

Liikenteen vaikutusarvioinnissa on otettu huomioon kaksi vaihtoehtoista maankäyttömallia (ratkaisussa on otettu huomioon tilaa vaativan kaupan 3 600 k-m² rakennusoikeus).

- 1) alueelle osoitetaan 9 400 k-m² uusia rakennuksia tilaa vaativalle vähittäiskaupalle
- 2) alueelle osoitetaan 1 800 k-m² uusia rakennuksia tilaa vaativalle vähittäiskaupalle sekä 7 600 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön rakennuksille (myös päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa).

Liikenteenohjauksessa tutkitut vaihtoehdot

Valittu liikenteen ohjausvaihtoehto Uikkukujan ja st 111 risteyksessä on liikennevalot. Uikkukujan liittymässä tutkittiin myös kiertoliittymän mahdollisuutta. Pieni liittymäväli ja kohtalaisen suuret liikennemäärät voivat aiheuttaa haittaa valtatie liittymän toimivuudelle, kun jonokertymää vt 25 suuntaan ei voida hallita. Liikennevalo-ohjatussa liittymässä suuntien välityskykyä voidaan helpommin hallita, eikä jonoutumisesta aiheudu haittaa.

Liikenne-ennuste ja liikennratkaisu

- *vuosi 2012*
Nykytilanteessa ei ole tutkituissa liittymissä havaittavissa merkittäviä ongelmia liikenteen toimivuuden suhteen.
- *vuosi 2015*
Vuoden 2015 liikenne-ennusteen mukaan tarkastelualueella ei esiinny välityskykyongelmia, kun Uikkukujan maankäyttö on toteutettu tilaa vaativana erikoiskauppana. Päivittäistavarakaupan suuryksikön 7600 k-m² toteuttaminen edellyttäisi kaistajärjestelyiden perusparannusta.
- *vuosi 2020*
Mikäli alue rakennetaan tilaa vaativalle erikoiskaupalle tulee Uikkukujan ja st 111:n liittymä vuoden 2020 mennessä olla toteutettu liikennevaloin. Tässä tapauksessa päätien liittymä ei edellytä liikennevalo-ohjausta. Mikäli korttelialueelle rakennetaan 7 600 k-m²:n kaupan suuryksikkö tulee vt 25 ja st 111 liittymään suorittaa perusparannus ja liikennevalo-ohjaus
- *vuosi 2030*
Mikäli kortteliin rakennetaan kaupan suuryksikkö muulle kuin tilaa vaativalle kaupalle tulee päätieliittymä toteuttaa eritasoristeyksenä.

Yhteenveto

Valitun kaavaratkaisun mukaan, jossa rakennusoikeutta on lisätty pääasiassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle voidaan kaava toteuttaa liittymien sekä katu- ja tieverkon osalta kohtuullisin parantamistoimenpitein. Ennen korttelin 8045 käyttöönottoa tulee Uikkukujan liittymä olla rakennettu aluevaraussuunnitelman mukaisesti. Liikennematkaisu mahdollistaa samalla Lepin liikealueen itäisen alueen kehittämisen.

Kaupanratkaisu

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu kaupallinen selvitys, jonka tarkoituksena on selvittää Lepin liikealueen kaupalliset vaikutukset päivittäis- ja erikoiskauppaan Karjaan alueella (FCG Oy, Strafica Oy 10.5.2012).

Ostovoima ja liiketilan kasvun tarve

Selvityksen mukaan tarve uusille erikoistavaran kaupan tiloille Karjaan alueella on vuonna 2020 n. 7 500 k-m² ja vuonna 2030 n. 18 000 k-m². Uudenmaan liiton teettämän selvityksen mukaan (Santasalo Oy, 15.11.2012) on lisätarve erikoiskaupan tiloille vuodelle 2035 koko Raaseporissa on 56 000 k-m², josta 35 000 k-m² on tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Lähtökohdat

Tarkastelussa on otettu huomioon alueen voimassa oleva asemakaava, joka käsittää n. 7 250 k-m² rakennusoikeuden. Mitoitusperustana kaupan vaikutusarvioinnille käytetty uusi rakennusoikeus on 4200 k-m². Selvityksessä on tutkittu kaksi vaihtoehto kaupan suuryksiköille:

- 1) kortteli laajennetaan 4 200 k-m² tilaa vaativalle kaupalle,
- 2) kortteli laajennetaan 2 000 k-m² päivittäistavaran kaupalle sekä 2 200 k-m² erikoiskaupalle, joka laatunsa puolesta on keskustahakuista.

Vaikutuksen vähittäiskauppaan

Vaikutusarvioinnissa on keskitytty erikoiskauppaan, koska valittu kaavaratkaisu perustuu tähän kaupan tyyppiin. Kaavaratkaisussa sallitaan vain 200 k-m² päivittäistavaran kauppaa tontilla 3 ja 1500 k-m² tontilla 5, jota ei voida katsoa vaarantavan kaupan palveluverkon toimivuutta Karjaan keskusta-alueella. Selvityksessä todetaan yleisesti, että Lepin liikealue soveltuu paremmin tilaan vaativan kaupan kehittämiseksi kuin Karjaan keskusta -alue. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alue on osa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta logistisesti edullisemmalla sijainnilla verrattuna Karjaan keskusta, ottaen huomioon kaupan laatu ja tilantarve. Lisäksi alue sijaitsee hyvällä paikalla suhteessa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkkoon.

Selvityksessä on otettu huomioon, että kaava-alue Lepin liikealueella laajentuisi 4 200 k-m²:llä tilaa vaativalle kaupalle. Vaihtoehtoisesti nk. muun erikoiskaupan mitoitus olisi 2 200 k-m². Selvityksen vaikutusarvioinnissa todetaan, että molemmat vaihtoehdot olisivat toimivia kun otetaan huomioon niiden vaikutukset kaupan palveluverkkoon Karjaan alueella.

Kaavaehdotuksessa on esitetty mahdollisuus rakentaa muun erikoiskaupan tiloja täydentämään varsinaista pääkäyttötarkoitusta, eli tilaa vaativaa kauppaa. Kaavamääräysten mukaisesti saadaan rakentaa tontille 3 enintään 20% ja tontille 5 enintään 10% muuta erikoiskauppaa ehtona, että se lasketaan toteutuneesta kerrosalasta. Kaava ohjaa siten muuta erikoiskauppaa tilaa vaativan kaupan täydentäjäksi, eikä se silloin kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa Karjaan keskustassa.

Vaikutusarvioinnissa on lisäksi huomioitu, että muodostuva kortteli 8044 on nykyhetkellä rakennettu tiloilla, jotka merkittävästi osin eivät ole vähittäiskaupan käytössä.

Kokonaisvaikutukset ovat ylimalkaan muuttumattomia kun tilaa vaativan erikoiskaupan osuus on pienennetty 10%:iin ja 1500 k-m² sallittu tontilla 5.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.6. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa, kun kunnallistekniset liityntätyöt on tehty ja kadunrakentaminen on suoritettu tarvittavin osin. Ennen tonttien 5 ja 6 korttelissa 8044 käyttöönottoa on liikennejärjestely parannussuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu. Muuten asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 29.1.2014

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	17.01.2014
Kaavan nimi	Lepin liikealue, länsiosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5952	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,5952

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5952	100,0	15004	0,27	0,0000	7761
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9298	70,2	15004	0,38	1,8603	7761
T yhteensä						
V yhteensä	0,0110	0,2			-3,0968	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6544	29,6			1,2365	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5952	100,0	15004	0,27	0,0000	7761
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9298	70,2	15004	0,38	1,8603	7761
KL					-2,0695	-7243
KM	3,9298	100,0	15004	0,38	3,9298	15004
T yhteensä						
V yhteensä	0,0110	0,2			-3,0968	0
VL	0,0110	100,0			-3,0968	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6544	29,6			1,2365	
Kadut	0,5832	35,3			0,2451	
Kev.liik.kadut	0,0798	4,8			0,0000	
LT	0,9914	59,9			0,9914	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Områdets läge: Lapp affärsområde, västra delen

Alueen sijainti: Lepin liikealue, länsiosa



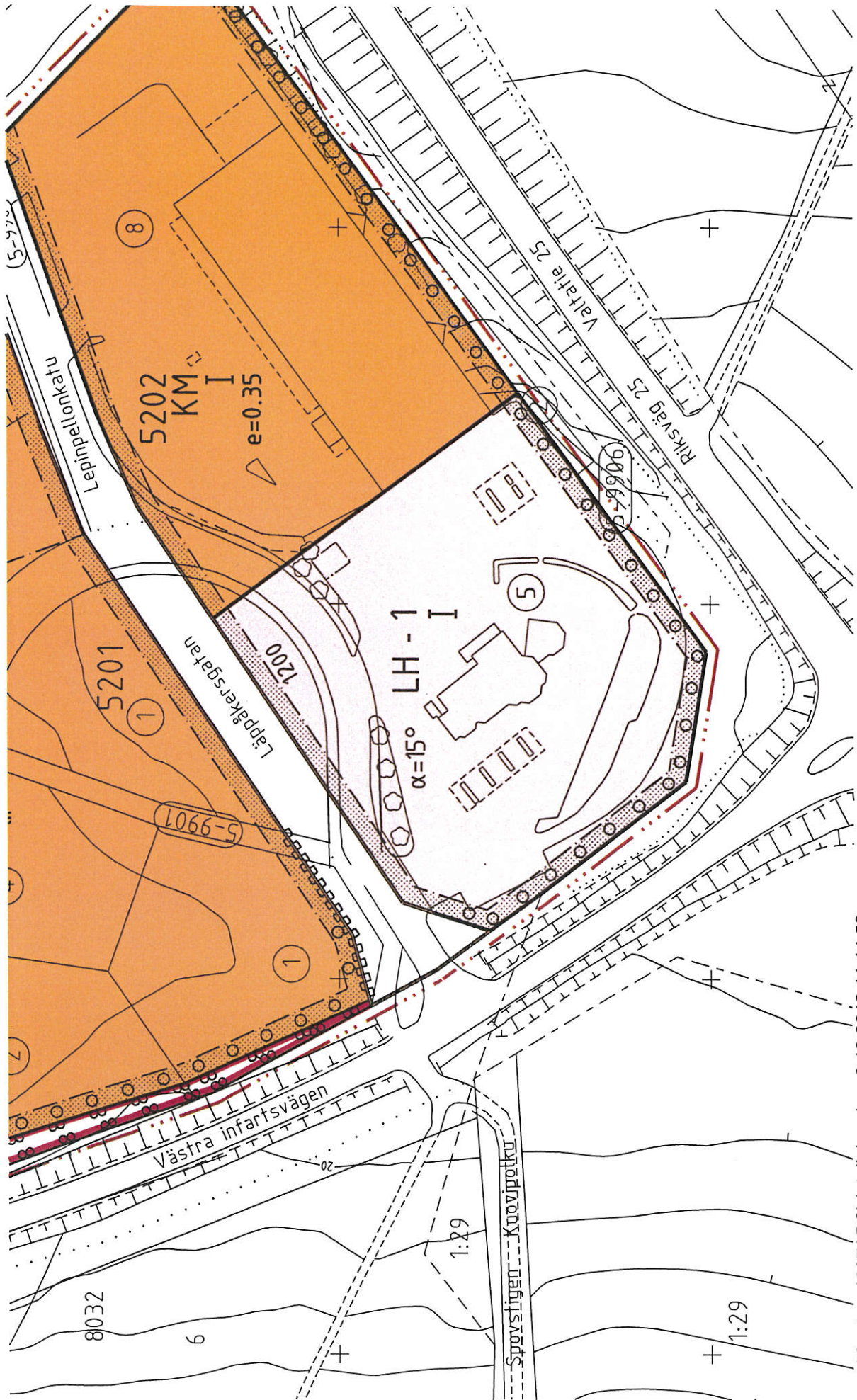


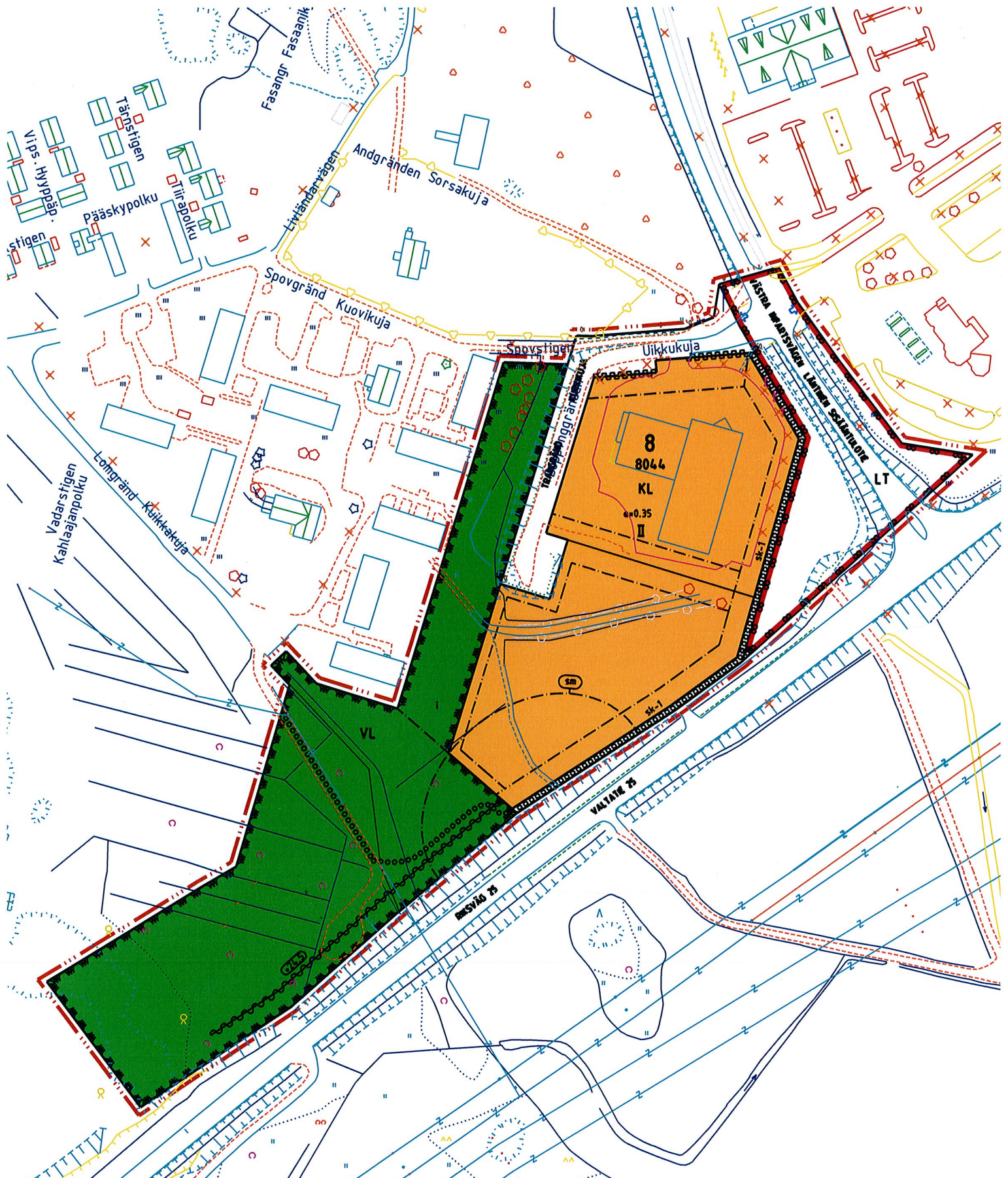
Maanmittauslaitoksen suunnittama ja vahvistama asemakaava-alueen 154/84 vahvistaminen, johon liittyy maanmittauslaitoksen suunnittama ja vahvistama yksityisten kaavotusmittausasemien 5200-5203 ja 8032 vahvistaminen. Kaavotusmittausasemien 5200-5203 ja 8032 vahvistaminen on vahvistettu viran puolesta.

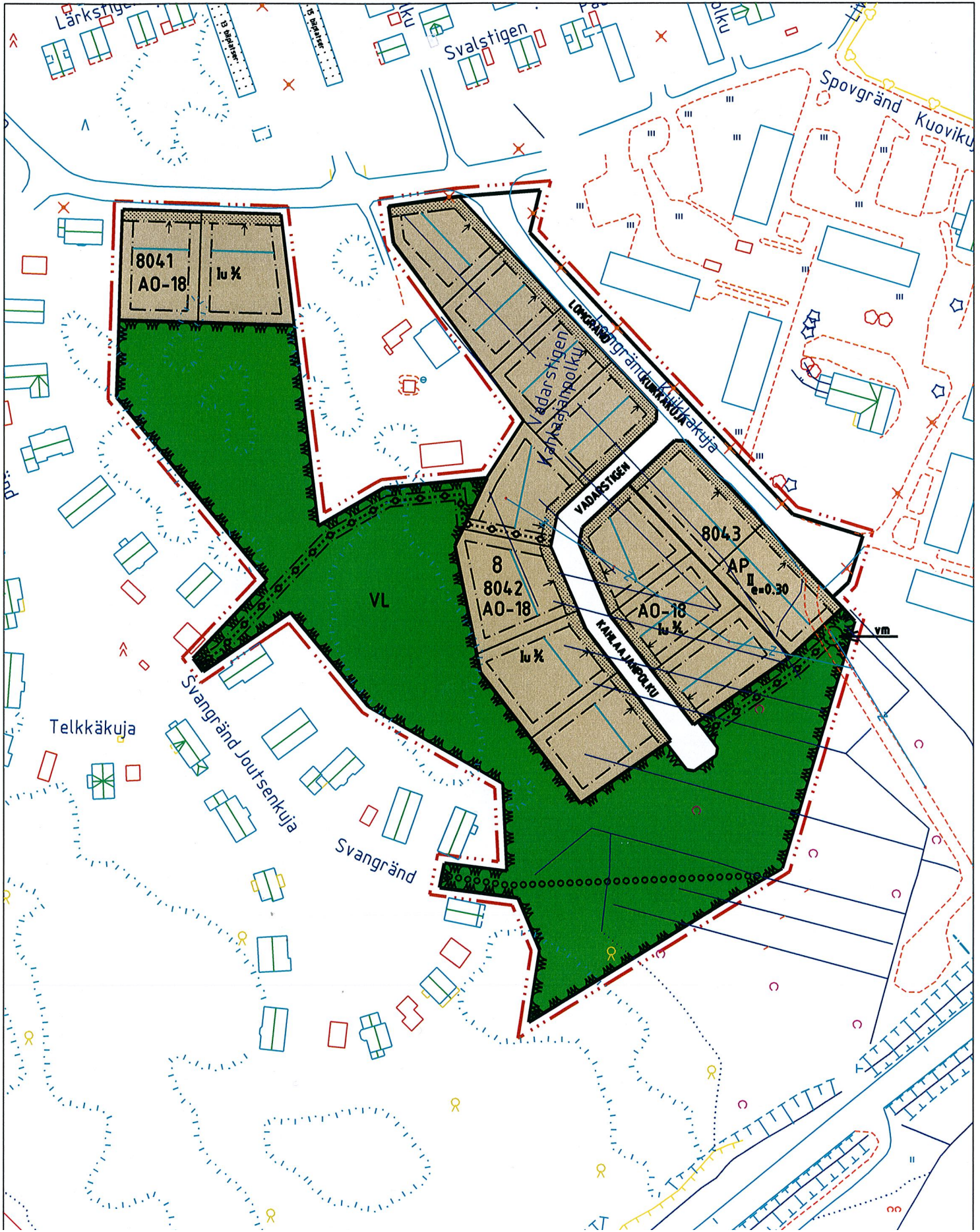
TOM GRANSTRÖM
Kaupungingeografi

Goode ja av stadstullm ktigt i Karis
Kerjans kaupunginvaltuuston hyväksymä 1984-06-20/119
Karls, Karjala 1984-06-06
på tjänstens v dnar
Viran puolesta
SAS LINDVIST
Stadsarkitekt
Kaupunginsihteeri

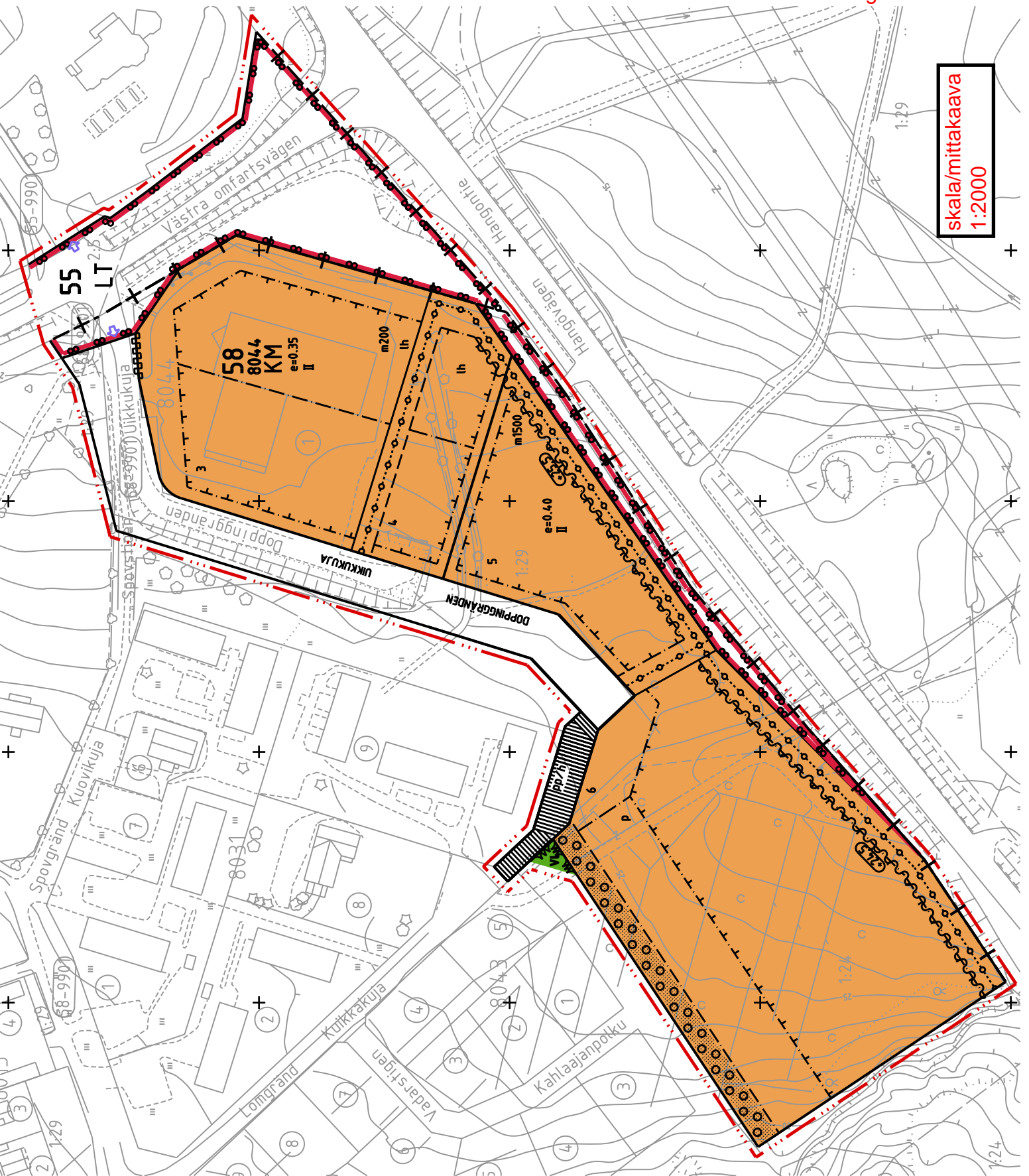
751







skala/mittakaava
1:2000



RASEBORGS STAD
LÄPP AFFÄRSOMRÅDE
VÄSTRA DELEN
Detaljplan

Ändring av detaljplan 154, 8 STADSDELEN,
del av kvarter 8032

Ändring av detaljplan 236, 8 STADSDELEN,
kvarter 8044

Ändring av detaljplan 249, 8 STADSDELEN,
del av område för närrekreation

Ändring av detaljplan 227, 5 STADSDELEN,
del av gatuområde

samt till dessa angränsande park-,
närrekeations-, trafik- och gatuområde
samt område för landsväg.

I detaljplanen utvidgas kvarter
8044, samt till det angränsande
närrekreations-, trafik- och
gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
LEPIN LIIKEALUE LÄNSIOSA

Asemakaava

8 KAUPUNGINOSA, 154 asemakaavan
muutos, osa korttelista 8032

8 KAUPUNGINOSA, 236 asemakaavan
muutos, kortteli 8044

8 KAUPUNGINOSA, 249 asemakaavan
muutos, osa lähivirkistysalueesta

5 KAUPUNGINOSA, 227 asemakaavan
muutos, osa katualuetta

sekä niihin liityvät puisto,
lähivirkistys, liikenne- ja katualueet
sekä maantie alue.

Asemakaavassa kortteli 8044
laajentuu, sekä siihen rajoittuvat
lähivirkistys, liikenne- ja
katualueet.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där
en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Område för närrekreation.



Område för landsväg.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Stadsdelsgräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av
område.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Lähivirkistysalue.

Maantien alue.




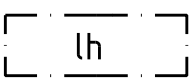
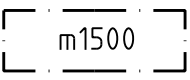
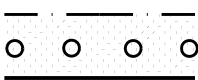
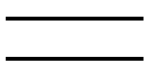
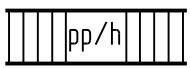
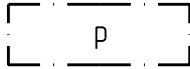
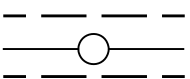
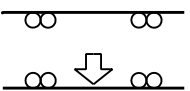
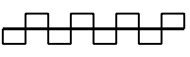
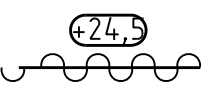
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Stadsdelsnummer.	58	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	8044	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata.	DOPPINGGRÄNDEN	Kadun nimi.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta inom vilken får placeras servicestationsbyggnad och försäljningsplats för drivmedel.		Rakennusala jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen ja polttoaineen jakeluaseman.
På området får placeras affärsutrymmen för dagligvaruhandel högst den mängd kvadratmeter som talet anger.		Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään lukua osoittava neliömetrimäärä.
Del av område som skall planteras med träd och buskar.		Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka.
Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning. Läget är riktgivande.		Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet är det ungefärliga höjdläget för dess övre kant. Bullerskyddet bör förverkligas som bullerstaket, som är enhetligt med byggnaderna, där byggnader ej utgör bullerskydd.		Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Melueste tulee toteuttaa meluaitana, joka on yhtenäinen rakennusten kanssa, missä rakennukset eivät muodosta meluestettä.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvarter 8044 tomterna 3 och 4

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymme får vara högst 20 % av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta.

Ifall underjordisk ledning flyttas bort från del av område avsett för denna, förutsetts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågavarande område byggas byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt, dock minst på fyra meters (4m) avstånd från tomtgränsen.

Kvarter 8044 tomterna 5 och 6

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymme får vara högst 10 % av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta.

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymme bör placeras vid den sida av byggnad som är mot riksväg 25 och skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

Ordningsföljd för detaljplanens förverkligande

Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044 tas i bruk skall trafikarrangemang enligt förbättringsplan eller vägplan förverkligas i korsningsområdet Doppinggränden-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan.

Upplagring utomhus

Upplagring utomhus skyddat för insyn är tillåtet på tomt 6, i övrigt är upplagring utomhus förbjuden.

Byggnadssätt

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. I samband med bygglovet skall en plan för utereklam uppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedd för rörelsehindrade placeras.

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel
1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror och övrig specialhandel
1 bilplats / 50 m² kontorsvåningsyta
1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kortteli 8044 tontit 3 ja 4

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 20% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Mikäli maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueen osalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien asemakaavamääräysten mukaisia rakennuksia, kuitenkin vähintään neljän metrin (4m) etäisyydelle tontin rajasta.

Kortteli 8044 tontit 5 ja 6

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on sijoitettava sille puolelle rakennusta joka on kohti Valtatietä 25 ja näkösuojattava sekä estettävä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Ennen tonttien 5 ja 6 korttelissa 8044 käyttöönottoa on liikennejärjestely parannussuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu.

Ulkovarastointi

Näkösuojattu ulkovarastointi on sallittu tontilla 6, muuten ulkovarastointi on kielletty.

Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennusten ulkovaistutus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m² päivittäistavarakaupan liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran ja muun erikoistavaran kaupan liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa