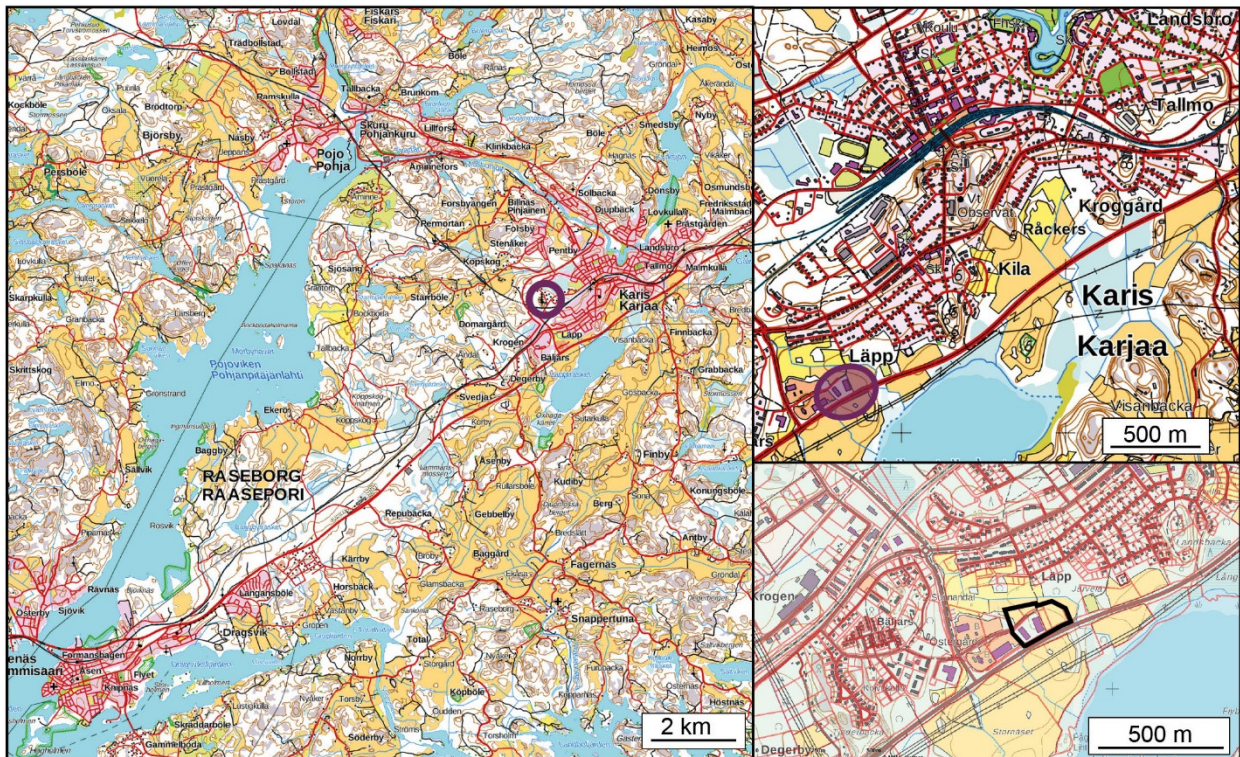


RAASEPORIN KAUPUNKI

LEPIN LIIKEALUE, ITÄINEN OSA



ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS 11.01.2017, 16.06.2017

Asemakaavamuutos koskee Raaseporin kaupungissa Lepin liikealueella sijaitsevia, voimassa olevan asemakaavaan korttelin 5207 korttelialueen KL-8 kiinteistörekisterin mukaisia tontteja 710-55-5207-1 ja 710-55-5207-2, korttelissa 5202 korttelialueiden KL kiinteistörekisterin mukaisia tontteja 710-55-5202-15 ja 710-55-5202-17 sekä korttelissa 5202 määräälaa 710-55-9903-0-M502. Määräälaa on myös asemakaavan mukaista KL korttelialuetta. Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy osa Lepinpellonkadun katualueesta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 58 kortteli 5207 ja osa korttelista 5202 sekä osa Lepinpellonkadun katualueesta.

Käsittely:

Vireilletulo: Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 11 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2020 (Lepin liikealue, itäosa, kaavahanke 7713).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Kaavoituslautakunta 25.01.2017

Kaavaehdotus: Kaavoituslautakunta 25.01.2017, § 12
Nähtävillä 15.2-3.3.2017

Kaavan hyväksyminen: Kaavoituslautakunta 21.06.2017, § 87
Kaupunginhallitus 26.06.2017, § 311

Hankenumero: 7713
Piirustusnumerot: Kaavakartta 21-17

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaan kaupunkikeskuksen lounaisosassa koostuen Lepin liikealueen itäosan nykyisen asemakaavan KL korttelialueista ja Lepinpellonkadun itäpäältä. Kaava-alue rajoittuu eteläosastaan Hangontiehen, itä- ja pohjoisosastaan peltoalueisiin ja länsireunastaan Lepin liikealueen muihin korttelialueisiin. Karjaan kaupunkikeskusta kiertävä Läntien ohikulkutie erkanelee Hangontiestä Lepin liikealueen kohdalta. Lepin liikealueelta matkaa Tammisaaren keskusta on noin 15 km ja Karjaan keskusta runsas 3 km. Helsingistä Lepin liike-alueen kohdalle on matkaa noin 78 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on Lepin liikealue, itäinen osa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisten kortteleiden kehittäminen alueen vetovoiman parantamiseksi ja korostamiseksi nykyisten ja uusien toimijoiden näkökulmasta. Keskeinen asemakaavan muutoksen tavoite on KL -merkinnän muuttaminen KM -merkinnäksi.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaava-alueen nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4	Tarkentuneet tavoitteet kaavoituksen aikana	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	10
5.3	Yleiskaavallinen tarkastelu	10
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.5	Kaava-asiakirjoihin kaavaehdotuksesta saadun ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehdyt lisäykset ja täsmennykset	14
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteutuksen ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta	17

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raaseporin kaupunki, Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, 10.5.2012, FCG Finnish Consulting Group Oy ja Strafica Oy
- Raasepori, Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012
- Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys, 27.1.2015, FCG Saara Aavajoki
- Raaseporin kaupunki, Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaava-hankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS , Loppuraportti, FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY, 17.3.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 11 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2020 (Lepin liikealue, itäosa, kaavahanke 7713).
- Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi ovat tehneet korttelialueiden omistajat.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.09.2016 ja päivitetty 02.01.2017. Kaavoituslautakunta 25.01.2017
- Asemakaavaehdotus on kaavoituslautakunnassa 25.01.2017 ja asetetaan nähtäville vähintään 14 päivän ajaksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää:

- Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön (KM).
 - Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia. Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun erikoistavarankaupan liiketiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Kortteleiden 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Ulkovarastointi on kielletty.
 - Korttelissa 5207 tehokkuusluku on $e=0,25$ ja korttelissa 5202 $e= 0,35$. Rakennusoikeus on yhteensä 9421 k-m². Rakennusoikeus (k-m²) pysyy samana kuin voimassa olevassa kaavassakin.
- Kortteleiden väliin jää koillinen - lounas -suuntainen olemassa olevan Lepinpellonkadun itäpää.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Lepinpellonkadun loppupää tulee rakentaa siinä vaiheessa, kun kaava-alue toteutuu kokonaisuudessaan.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on osa Lepin liikealuetta. Lepin alueen eteläpuolitse kulkee valtatie 25 (Hangontie) ja alueen keskellä pohjois-eteläsuunnassa seututie 111 (Läntinen ohikulkutie). Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalue on merkitty KL -alueeksi. Kaavamuuotosalueen keskelle sijoittuu Lepinpellonkatu. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 3,2 ha ja nykyinen rakennusoikeus yhteensä noin 9400 k-m².

Luonnonympäristö ja maisema

Koko suunnittelualue on lähes puuton yhden tilan ollessa rakennettu liikekäyttöön ja muiden ollessa avointa peltoa (ks. kuva 1).

Maisema on rakennetun liikerakennusten korttelin osalta kahden suuren rakennuksen hallitsema avoimine pihapiireineen ja parkkipaikoineen. Muu suunnittelualue on rakentamaton peltoa, jossa näkymälinjat rajautuvat pohjoisessa omakotitaloalueeseen ja sen taustamaastoon sijoittuvaan metsään. Koillisessa ja idässä näkymät rajautuvat peltojen taakse sijoittuvaan, pääosin tiheään metsän osuuteen. Etelässä kulkee Hangontie peltoaukeiden välissä ja lännessä sijaitsee liike- ja huoltoasemarakennusten alue.

Kuvassa 1 näkyy hyvin liikerakennusten alueet, Hangontie sekä peltoalueet kaavamuuotosalueen ympärillä. Asuntoalueet sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella olevan peltoalueen ja metsävyöhykkeen pohjoispuolelle.



Kuva 1: Ympäristöolosuhteet

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen lounaisosaan sijoittuu kaksi suurempaa liikerakennusta (Maskun Kalustetalo sekä Sotka, kiinteistö 710-55-5202-15), muuten alue on rakentamaton. Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa Lepinpellonkatu niminen katu.

KL -tontilla 710-55-5202-15 on kaksi liikerakennusta, joista toisen kerrosala on 2 090 k-m² ja toisen 1 470 k-m² (tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 130 m²). Kuvasta 7 näkyy hyvin nykyinen rakentamistilanne ja alueen kokonaisrakenne.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lepinpellonkatu on rakennettu kaavamuutosalueen puoleen väliin asti. Lepinpellonkadun itä-päästä on rakennettu pyörätie kaavamuutosalueen pohjoispuolella oleville asuntoalueille. Alueella on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

Maanomistus

Asemakaavamuutosaloitteen tekijät omistavat suunnittelualueen tontit ja Raaseporin kaupunki omistaa katualueen ja kaavamuutosaluetta ympäröivät peltoalueet (asemakaavan puistoalueet).

Nykyisen kaavan toteutuminen

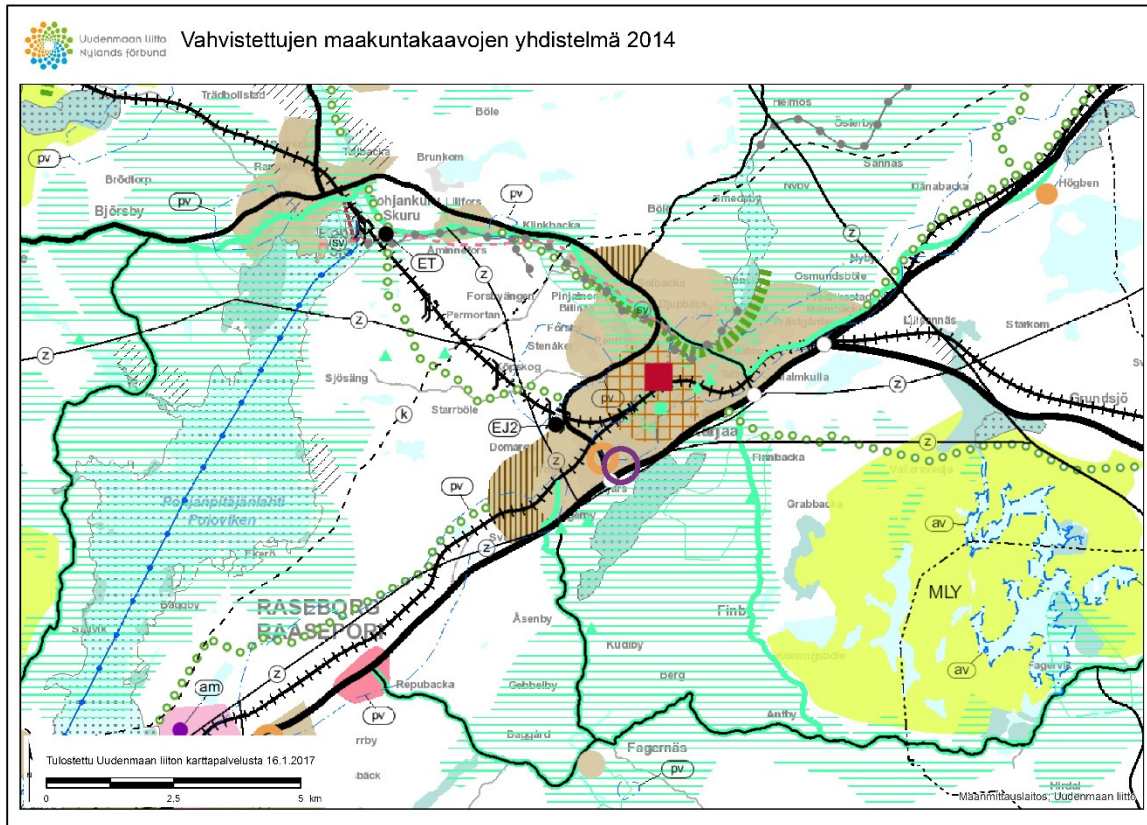
Nykyiset asemakaavat ovat toteutuneet korttelin 5202 läntisemmän alueen osan osalla. KL -tontilla 710-55-5202-15 on kaksi liikerakennusta, joista toisen kerrosala on 2 090 k-m² ja toisen 1 470 k-m² (tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 130 m²). Muutoin alue on rakentamaton.

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat yhtenä pohjana maakuntakaavassa sekä laadittavana olevassa uudessa yleiskaavassa. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena asemakaavan laadinnassa. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, joten siltä osin on asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tehty myös yleiskaavallinen tarkastelu.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan vuonna 2006 ja lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Suunnittelualue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavaan osoitettu pohjavesialue sivuaa kaavamuutosalueen pohjois-koillisreunaa. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty kuvassa 2A.



Kuva 2A: Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty violetilla ympyrällä.

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla alkuvuodesta 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka oli julkisesti nähtävillä marrasjoulukuussa 2016. Uudenmaan liiton mukaan kaava-ehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana (http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_neljas_vaihemaakuntakaava).

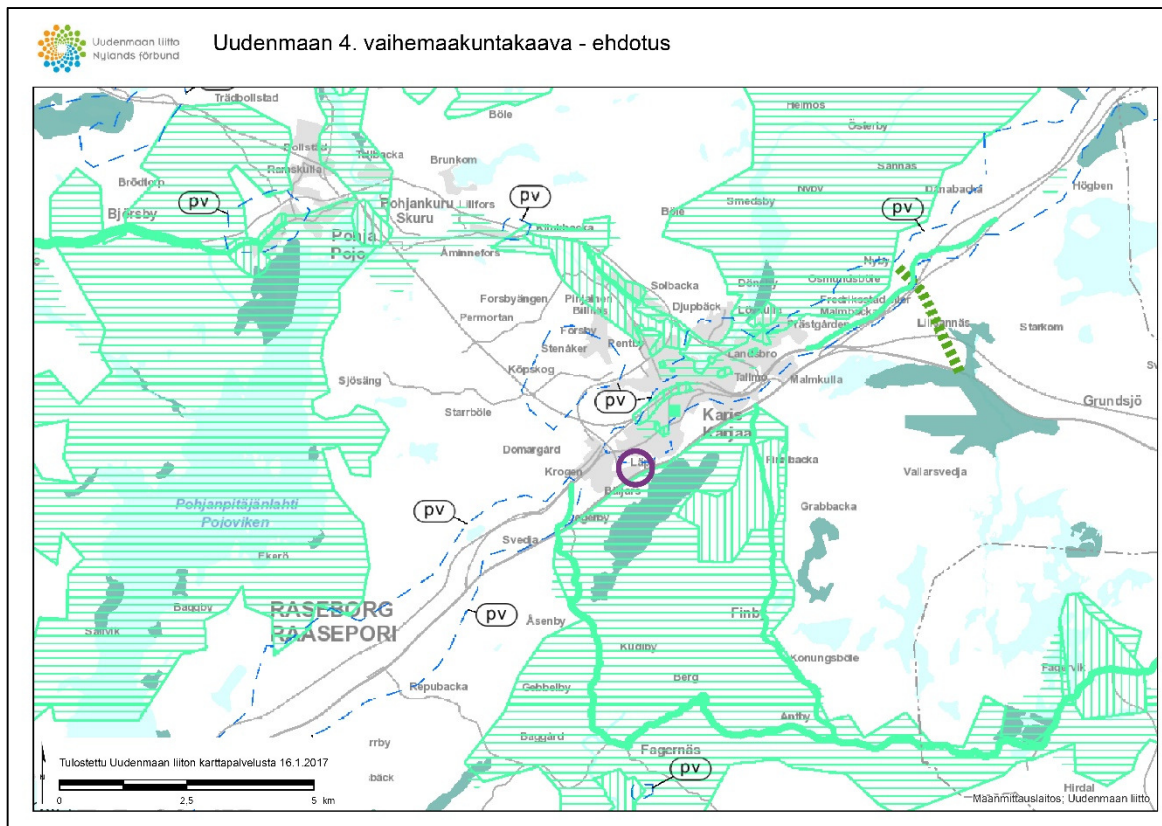
Maakuntakaavassa suunnittelualaue kuuluu seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköalueeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupansuuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavaselostuksen mukaan seudullisesti merkittäviin vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan sijoittaa kokonaisuutensa puitteissa paikallisesti merkittävää muuta erikoiskauppaa, jos kunnan palveluverkkoratkaisu mahdollistaa ratkaisun.

Maakuntakaavan mitoitus Karjaan Lepin alueen osalta on 30 000 k-m² ja siihen lasketaan kaikki liiketila. Maakuntakaavan uusi laskennallinen lisäkerrosalatarve alueella on 13000 k-m².

4.vaihemaakuntakaavassa ei Lepin alueelle ole osoitettu merkintöjä. Suunnittelualaueen koillispuolelle sijoittuu pohjavesialue ja Hangontien eteläpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) sekä luonnonsuojelualue. Suunnittelualaueen koillispuolelle sijoittuu suppeammat maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

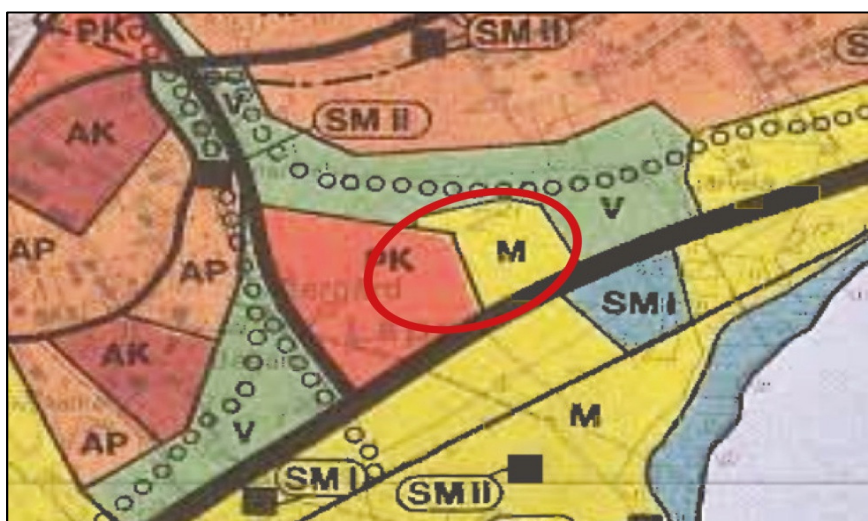
(RKY 2009) -merkinnällä osoitettu alue/kohde. Nämä merkinnät sijoittuvat kokonaisuudessaan suunnittelualueen ulkopuolelle eikä nykyisen jo osittain toteutuneen rakentamisen mukainen uusi rakentaminen vaikuta em. kohteisiin. Ote 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta on esitetty kuvassa 2B.



Kuva 2B: Ote 4.vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta. Kaava-alueen sijainti on esitetty violetilla ympyrällä.

YLEISKAAVA

Alue on osa voimassa olevaa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 3A.



Kuva 3A: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Alueelle on laadittavana uusi osayleiskaava, jossa kaavamuutosalue on merkitty KM alueeksi. Ote laadittavana olevasta osayleiskaavasta on esitetty kuvassa 3B.



Kuva 3B: Ote laadittavana olevasta osayleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

ASEMAKAAVA

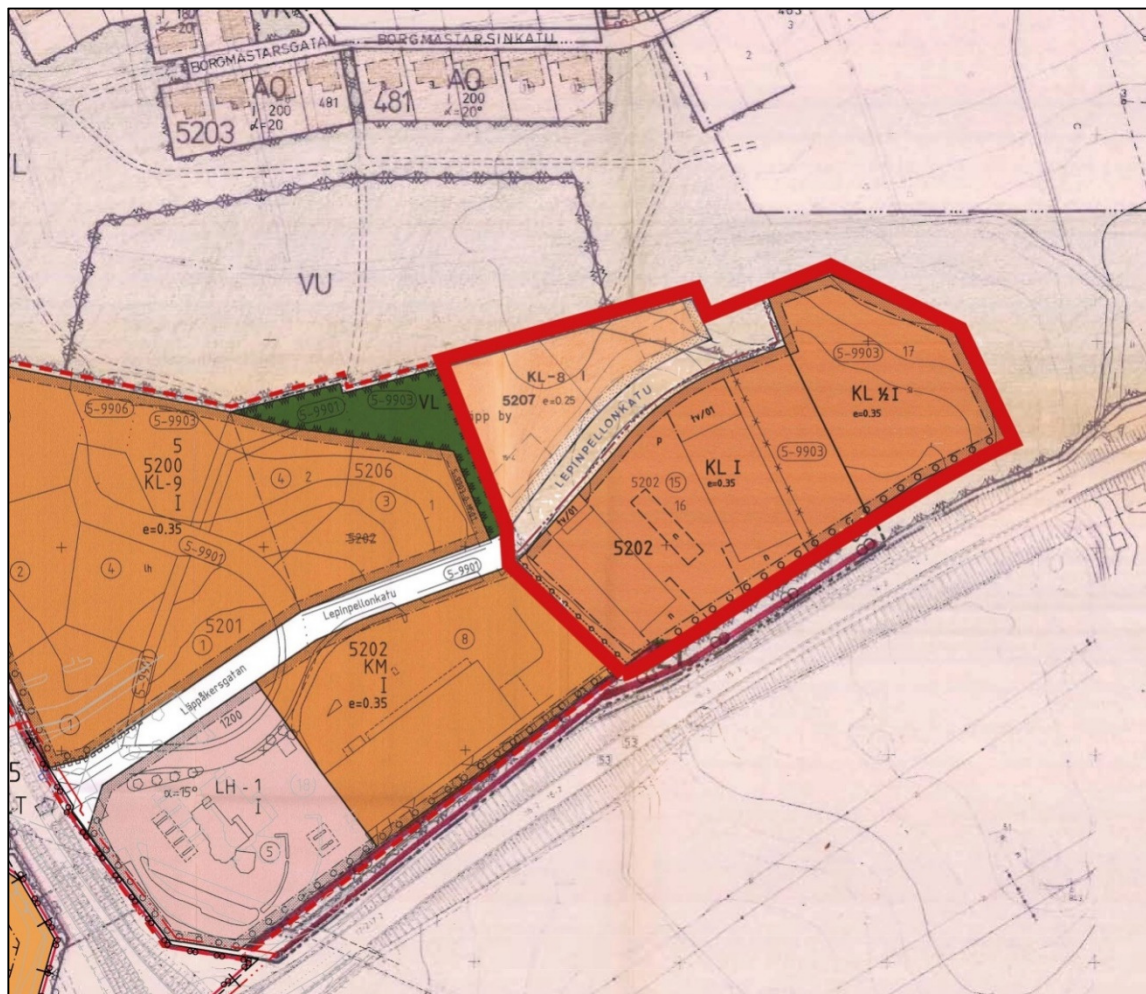
Seuraavat asemakaavat ovat voimassa asemakaavan muutosalueella:

- 1) 29.04.1991 voimaan tullut asemakaava 220-185-100, joka koskee korttelin 5207 KL-8 -tontteja (710-55-5207-1 ja 710-55-5207-2). Tehokkuusluku (e) on 0,25, jolloin tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 636 k-m²
- 2) 26.07.2001 voimaan tullut asemakaava 220-213-100, joka koskee KL- tontteja (710-55-5202-15, 710-55-5202-17) sekä korttelin 5202 määrääalaa 710-55-9903-0-M502. Määrääala on myös asemakaavan mukaista KL korttelialuetta. KL korttelialueiden tehokkuusluku (e) on 0,35, jolloin tonttien ja määrääalan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 771 k-m².

Kaavamuutosalueen voimassa olevien asemakaavojen mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 9 407 k-m².

Asemakaavamuutosalueen tontit (KL alueet) ovat kiinteistörekisterissä ja katualue on osa laajempaa Raaseporin kaupungin omistamaa puisto- ja katualueiden kokonaisuutta.

Koosteote asemakaavoista on esitetty yleispiirteisesti kuvassa 4.



Kuva 4: Yleispiirteinen koosteote voimassa olevista asemakaavoista.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

Suunnittelualueesta on kaupungin toimesta laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) asemakaavan pohjakartalle asetettujen vaatimusten mukainen kartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Lepin liikealueen itäisellä osalla on tehnyt tonttien 710-55-5202-15 ja 710-55-5207-1 omistaja (myös määräalan 710-55-9903-0-M502 osakas) on jättänyt kaava-aloitteen koskien Raaseporin kaupungin korttelien 5202 (osa) ja 5207 asemakaavojen muuttamista.

Maanomistajien huhtikuussa 2016 esittämän kaavoitusaloitteen mukaan tavoitteena on nykyisten kortteleiden kehittäminen kaavamuutoksen avulla alueen vetovoiman parantamiseksi ja korostamiseksi nykyisten ja uusien toimijoiden näkökulmasta. Keskeinen asemakaavan muutoksen tavoite on KL -merkinnän muuttaminen KM -merkinnäksi. Voimassa oleva asemakaava on

hyväksytty 29.9.2003. Kaavaratkaisu ei enää riittävästi vastaa muuttuneita liiketilojen rakentamistarpeita ja toteuttamistapoja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

OAS asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Eliina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajien huhtikuussa 2016 esittämän kaavoitusaloitteen mukaan tavoitteena on nykyisten kortteleiden kehittäminen kaavamuutoksen avulla alueen vetovoiman parantamiseksi ja korostamiseksi nykyisten ja uusien toimijoiden näkökulmasta. Keskeinen asemakaavan muutoksen tavoite on KL -merkinnän muuttaminen KM -merkinnäksi.

Raaseporin kaupungin tavoitteena on koko Lepin liikealueen kehittäminen kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden suhteen laadukkaaksi ympäristöksi, jossa huomioidaan sekä laadittavana oleva osayleiskaava että hyväksytty maakuntakaava. Tavoitteena on lisätä tonttivarantoa monipuolisen, ns. tilaa vievän vähittäiskaupan edistämiseksi Karjaan alueella. Liikennejärjestelyissä

ja vähittäiskaupan mitoitus-/vaikutustarkasteluissa voidaan hyödyntää Lepin alueen läntisen osan asemakaavassa tehtyjä selvityksiä ja arviointeja. Lepin läntisen osan asemakaava on saanut lainvoiman 6.9.2016. Kaavamuutosten myötä varaudutaan muuttuvaan, lainsäädännön ohjaamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden toimintaympäristöön.

4.4 Tarkentuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Maanomistajan tavoitteet ovat osin tarkentuneet hankeen valmistelun aikana. Pää tavoitteena on edelleen paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennukset. Kokonaisrakennusoikeuden sisältyen muun erikoistavarankaupan osuus tulisi olla 3000 k-m² ja päivittäistavarankaupan tilojen osuus 400 k-m². Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus säilyy samana kuin nykyisessäkin asemakaavassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kortteli- ja katualueen rakenne säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena ja kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Kaava koostuu kahdesta KM -alueesta ja olevasta katualueesta (Lepinpellonkatu, itäosa). Koko suunnittelualueen pinta-ala on kaavakartan mukaan yhteensä 3,1589 ha. Pohjoisempi KM -alue (kortteli 5207) on pinta-alaltaan 0,6545 ha ja sille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tehokkuudella $e=0.25$. Eteläisempi KM -alue (kortteli 5202 itäosa) on pinta-alaltaan 2,2242 ha ja sille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia tehokkuudella $e=0.35$. Katualueen pinta-ala on 0,2802 ha. Koko kaava-alueen rakennusoikeus on 9421 k-m² (kaavakartan pinta-alatietojen mukaan).

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

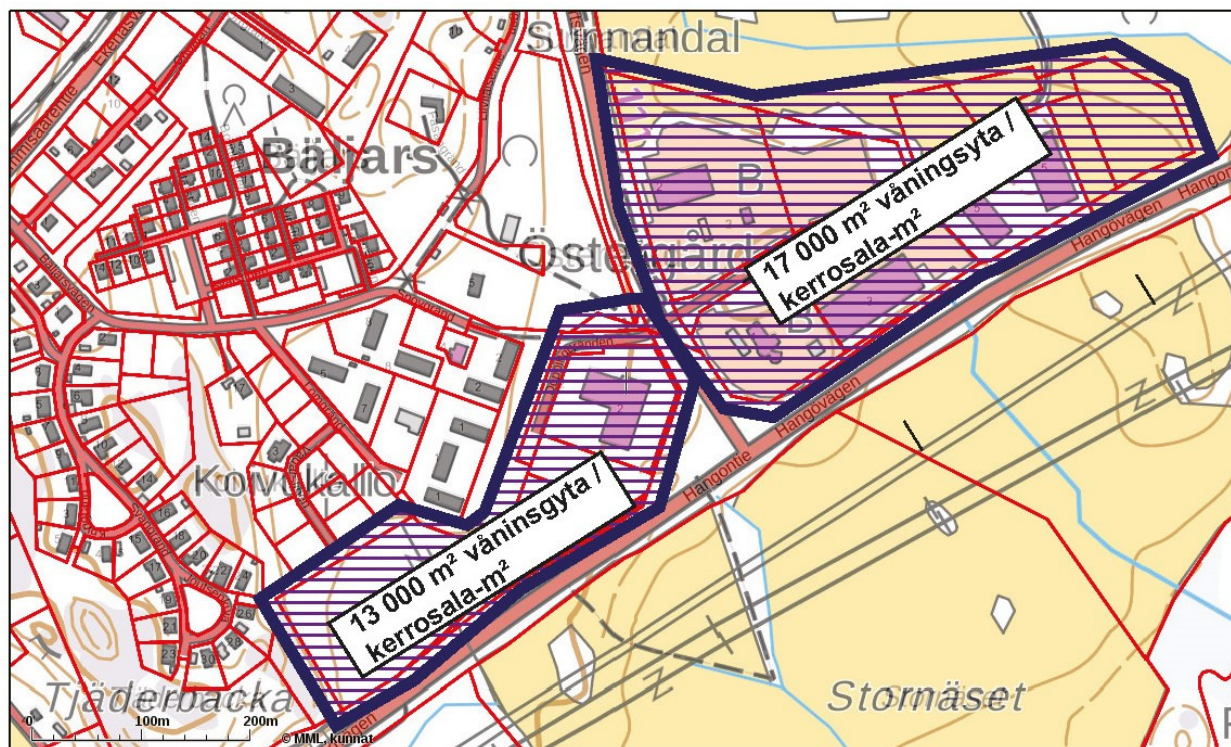
Asemakaavan rakenne on alueiden laajuuden osalta määritelty tarkkaan jo voimassa olevassa kaavassa. Näiltä osin ei tule muutoksia. Asemakaavamuutoksessa on annettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna ympäristön laatuun kattavammin vaikuttavia kaavamääräyksiä: rakennusten julkisivujen suunnittelusta, mainostaulujen toteutuksesta, valaistuksesta, piha-alueiden järjestelystä ja istutuksista.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan: Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaihteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Lepin läntisen osan 06.09.2016 lain voiman saaneessa asemakaavahankkeessa on tarkasteltu yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen. Lepin Itäinen osa on samaa kiinteää Lepin liikealuetta ja yleiskaavallisen tarkastelun johtopäätökset ovat hyvin pitkälti samat kuin läntisessä osassakin. Yleiskaavan sisältövaatimusten osalta voidaan nostaa esiin seuraavat tarkastelunäkökohdat:

- Kaupallisten palvelujen määrä

Maakuntakaavassa Lepin liikealueelle on esitetty kaavamerkintä ”Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö” (ks. tarkemmin kohta 3.1 / Maakuntakaava). Maakuntakaavan mukaan koko Lepin liikealueen kerrosala on 30000 k-m². Kuntakaavoituksessa määritelty kaupan suuryksikön kohdemerkinnän laajuus ja Lepin liikealueen kerrosalaosuus suuryksikköalueen kokonaisrakennusoikeudesta on esitetty kuvassa 5. Kuntakaavoituksessa maakuntakaavan 30000 kerrosalaneliömetristä 13000 k-m² sijoittuu Lepin liikelauteen länsiosaan ja 17000 k-m² Lepin liikealueen itäosaan.



Kuva 5: Lepin liikealueen laajuus ja rakennusoikeuksien sijoittuminen.

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - Lepin liikealue sijaitsee Karjaan taajama-alueen välittömässä läheisyydessä sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä muualta Raaseporin alueelta tultaessa. Hangontietä pitkin kulkee runsaasti liikennettä itä-länsisuunnassa Länsi-Uudenmaan halki. Tämä mahdollistaa kauempaakin tulevien asiakkaiden pysähtymisen liikealueen palveluiden hyödyntämisen.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee toiminnallisesti ja rakenteellisesti täydentämään jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sekä toteuttaa paremmin sekä maakunta- että suunnitteilla olevan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - Alueelle ei osoiteta asumista, sillä maakuntakaavassa alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi laadittavana olevassa osayleiskaavassa alue on osoitettu KM -merkinnällä. Palveluiden saavutettavuus lähialueilta, sekä muualta Raaseporista, sekä niiden monipuolisuus lisääntyvät palveluiden luonteen muuttuessa enemmän maakunta- sekä suunnitteilla olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisiksi.
- 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. Kaava-alueen vesihuoltoverkosto on jo valmiina. Rakentamalla Lepinpellonkadun loppupää saadaan koko alue nopeasti rakentamiskäyttöön. Lepinpellonkadun itäpäästä on jo valmiina kevyenliikenteen tieyhteys pohjoispuolen asuntoalueille. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon myös, että varataan riittävästi polkupyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen samoin liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat nykyaikaisten tilaa vaativan kaupan liikekonseptien toteuttamisen alueella. Tavoitteena on lisäksi käyttää näkyvällä paikalla oleva Lepin kaupanalue vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman hyödyntämisessä.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
 - Hangontieltä tuleva liikenteen melu voidaan ottaa liikerakennusten suunnittelussa huomioon. Hangontie on myös selvästi alempana kaava-alueen Hangontien puoleisia korttelinosia. Melusta ei ole haittaa alueen rakentamiselle. Alueen rakennukset voivat omalta osaltaan vaimentaa melun mahdollista (vähäistä) vaikutusta kaava-alueen pohjoispuolisille asuntoalueille.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - Nykyinen rakennuskanta ei omaa erityisarvoja eikä alueen maisemaan tai luontoon liity erityisiä vaalimisen arvoisia elementtejä tai ominaisuuksia. Maiseman kannalta arvokkaat aluekokonaisuudet (ks. maakuntakaavaotteet) sijoittuvat kaava-alueen eteläsivulla kulkevan Hangontien eteläpuolisille alueille. Lepin liikealueen itäpään rakentamisella ei ole vaikutusta arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue on jo pitkälti rakennettua eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten suunnittelusta, mainostauluista ja valaistuksesta.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - Kaavamuutosalue ei vaikuta virkistysalueiden määrään. Jo voimassa olevissa kaavoissa on pohjois- ja koillispuoliset alueet osoitettu pelto- ja puistoalueiksi. Riittävien virkistysalueiden määrä on turvattu voimassa olevissa asemakaavoissa.
 -

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on tarkastelu kattavasti kohdassa 5.3. Rakennusoikeus pysyy samana (km²) ja kaavamuutos on kokonaisuudessaan vähäinen. Kohdan 5.3 tarkastelujen mukaisesti kaavaratkaisussa otetaan hyvin huomioon maakuntakaava sekä laadittavan yleiskaavan tavoitteen ja kaupungin ja maanomistajan Lepin alueen kehittämiseksi asetettavat tavoitteet. Yhteen vetona voi lisäksi todeta, että kaavaratkaisulla ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen, ympäristö- ja luonto-olosuhteiden, maiseman tai muidenkaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 7 tarkasteltavien asiakohtien osalta. Liikenteellisiä ja kaupallisia vaikutuksia tarkastellaan seuraavassa erikseen.

LIIKENTEELLISET JA KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Liikenteelliset vaikutukset:

Lepin itäosan asemakaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeus säilyy samana kortteleittain ja myös kokonaisuutena. Rakennusoikeus on yhteensä noin 9421 k-m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelialueiden maankäyttö on KL: Liikerakennusten korttelialue. Kaava-alueelle on tällä hetkellä rakennettuna kaksi liikerakennusta ja rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 3560 k-m². Rakennusoikeutta on käyttämättä yhteensä noin 5861 k-m².

Verrattuna jo voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutoksen mukaisen maankäytön toteutuminen ei merkittävästi lisää liikennettä, joka syntyisi voimassa olevan kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan.

Lepin Liikealueen läntisen osan asemakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat liikenneselvitykset, joissa Lepin itäisen asemakaava-alueen KL liikerakentamisen kokonaismäärä (9421 k-m²) on ollut jo tarkasteluissa ja arvioinneissa mukana. Läntisen alueen uusien liikealueiden toteuttaminen edellyttää liikennejärjestelyjen parantamista Uikkukuja/Läntinen ohikulkutie/Lepinpellonkatu risteysalueella. Risteysalueelle on tarkoitus rakentaa liikennevalot ja samalla toteutetaan parantamissuunnitelmissa esitetyt uusien kaistojen rakentamiset.

Liikenteen osalta Lepin Liikealueen itäosan asemakaavan mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa ilman rajoituksia rakentamisen ajoituksen suhteen. Länsipuolella ehtona koko alueen toteuttamiselle on parannetut liikennejärjestelyt Uikkukuja/Läntinen ohikulkutie/Lepinpellonkatu risteysalueella.

Lepin liikealueen läntisen osan asemakaavaselostuksessa todetaan katu- ja tiealueiden esisuunnitelman pohjalta yhteenvetona seuraavaa: Valitun kaavaratkaisun mukaan, jossa rakennusoikeutta on lisätty pääasiassa tilaa vaativalle erikoiskaupalle (Lepin läntiseen osaan) voidaan kaava toteuttaa liittymien sekä katu- ja tieverkon osalta kohtuullisin parantamistoimenpitein. Ennen korttelin 8045 käyttöönottoa tulee Uikkukujan liittymä olla rakennettu aluevaraus-suunnitelman mukaisesti. Liikenne- ja tieverkko mahdollistaa samalla Lepin liikealueen itäisen alueen kehittämisen (Lepin liikealue, läntinen osa, Asemakaavan selostus, Raaspori, lainvoimainen 6.9.2016).

Kaupalliset vaikutukset:

Liikenneselvityksen mitoituksessa otettiin huomioon Lepinpellonkadun nykyinen maankäyttö noin 13 000 k-m², käsittäen kaksi huoltoasemaa sekä tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Näiden lisäksi tarkasteluihin lisättiin seuraavasti uutta maankäyttöä: 7 000 k-m² tilaa vaativaa erikoiskauppaa, 3 000 k-m² keskustahakuista erikoiskauppaa ja 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa. Yhteensä Lepinpellonkadun alueelle on kaupan ja liikenteen selvityksessä otettu huomioon 25000 k-m² liiketilaa. Tämä vastaa hyvin Lepinpellonkadun alueen kaavojen kokonaiskapasiteettia.

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

denmaan liiton teettämän selvityksen mukaan (Santasalo Oy, 15.11.2012), lisätarve erikoiskaupan tiloille vuodelle 2035 koko Raaseporissa on 56 000 k-m², josta 35 000 k-m² on tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Selvityksissä todetaan yleisesti, että Lepin liikealue soveltuu tilaa vaativan kaupan kehittämiseksi. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alue on osa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta logistisesti edullisemmalla sijainnilla verrattuna Karjaan keskustaan, ottaen huomioon kaupan laatu ja tilantarve. Lisäksi alue sijaitsee hyvällä paikalla suhteessa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkkoon.

Yhteenvedon voidaan todeta myös, että Lepin Itäosan asemakaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeudesta 9421 k-m² saisi KL alueelle rakentaa alle 2 000 k-m² päivittäistavaran kaupan tai muun erikoiskaupan tiloja. Uudessa kaavaehdotuksessa muun erikoistavaran kaupan liiketilojen osuus on enintään 3000 k-m² ja loppuosa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja. Lisäys on melko vähäinen. Päivittäistavaran kaupan tiloja alueelle saa sijoittaa kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen enintään 400 k-m².

Ottaen huomioon kaupan selvityksissä tehdyt arvioinnit, läntisen osan kaavaselostuksen arvioinnit ja tämän kaavaselostuksen kohdassa 5.3 tehdyt tarkastelut, Lepin itäosan asemakaavan KM alueiden rakentaminen voidaan toteuttaa aiheuttamatta merkittävää heikennystä Karjaan keskusta-alueen kaupallisille toiminnoille. Lepin alue ei myöskään kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa Karjaan keskustassa. On myös huomattava, että koko Lepin liikealueen asemakaavojen toteutuminen vie todennäköisesti pidemmän aikaa. Osa rakennusoikeudesta voi jäädä myös kokonaan käyttämättä. Kaupan toimintojen tilantarve ja toteutusratkaisut muuttuvat jatkuvasti, joten todennäköisesti lähivuosina tulee tarve tarkastella taas Lepin liikealueen asemakaavojen sisältöä.

5.5 Kaava-asiakirjoihin kaavaehdotuksesta saadun ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehdyt lisäykset ja täsmennykset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Lepin Itäisen osan asemakaavaehdotuksesta pidettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 15.05.2017. Kaavakonsultti oli valmistellut vastineet ELY-keskuksen lausuntoon. Vastineet ovat kaava-asiakirjojen oheisaineistoina. Neuvottelusta on laadittu muistio, joka on myös kaava-asiakirjojen oheisaineistoina.

Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty vastineissa ja neuvottelumuistiossa esitetyt tarkistukset ja täsmennykset seuraavasti:

Seppo Lamppu esitteli ensin korkeusteemakuvien ja vastineiden kohtien 8 ja 9 pohjalta tarkastelut ja arviot hulevesien virtausten ja tulvariskien osalta. Todettiin, että kohdassa 8 esitetty tulvariskitarkastelu ja sen pohjalta esitetty kaavamääräys on hyvä ja se on syytä liittää kaavan yleismääräyksiin. Tulvariskin vuoksi kaavaan lisätään varmuuden vuoksi vastineiden (vastineiden kohta 9) mukaisesti kaavamääräys:

"Mahdollisen tulvatilanteen vuoksi alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +12,5 m (N2000)."

Todettiin myös, että kaavan yleismääräyksiin tulee lisätä seuraava vastineissa (vastineiden kohta 8) esitetty hulevesimääräys:

"Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisuilla alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytyjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m³ vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhtaat kattovedet voidaan mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspihoilta kertyvien hulevesien viivytyjärjes-

telmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Uusien rakennusten ja piha-alueiden hulevesien purkua ei saa johtaa valtatie 25 ja kaava-alueen väliselle alueelle.”

KM kaavamääräystä tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnon ja vastineiden kohdassa 4 esitetyn mukaisesti. KM alueen tarkistettu kaavamääräys on kokonaisuudessaan seuraava:

”Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikera-kennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavaran kaupan liiketiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Kortteleiden 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Ulkovarastointi on kielletty.

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.”

ELY-keskuksen lausunnon mukaan valtatie 25 varressa rakentamisen tulee tapahtua käyttämättä maantien aluetta ja haittaamatta maantieliikennettä muutoinkaan. Tiealueen viereen rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tienpitäjää kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta. Todettiin, että kaavaan on perusteltua lisätä vastineiden kohdan 7 mukaisesti seuraava määräys:

”Rakennuslupavaiheessa tienpitäjää tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta.”

Kaavaselostukseen lisätään ELY-keskuksen lausunnon mukaan täsmennykset koskien maakuntakaavatilannetta. Lisätään kaavaselostukseen tekstiosio vastineiden kohdan 1 mukaan seuraavasti:

”Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköalueeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupansuuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Maakuntakaavaselostuksen mukaan seudullisesti merkittäviin vähittäiskaupan suuryksiköihin voidaan sijoittaa kokonaismitoituksen puitteissa paikallisesti merkittävää muuta erikoiskauppaa, jos kunnan palveluverkkoratkaisu mahdollistaa ratkaisun.

Maakuntakaavan mitoitus Karjaan Lepin alueen osalta on 30 000 k-m² ja siihen lasketaan kaikki liiketila. Maakuntakaavan uusi laskennallinen lisäkerrosalatarve alueella on 13000 k-m².

ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti kaava-asiakirjoja on täydennetty karttaesityksellä, josta käy ilmi, mikä on kuntakaavoituksessa määritelty kaupan suuryksikön kohdemerkinnän laajuus ja Lepin kaava-alueen kerrosalaosuus suuryksikköalueen kokonaisrakennusoikeudesta. Kaupan suuryksikön kohdemerkinnän laajuutta on tarkasteltu kohdassa 5.3 ja kohdemerkinnän laajuus sekä rakennusoikeuksin jakaantuminen on esitetty kuvassa 5.

Vastineissa todetaan, että koko läntistä osaa koskeva asemakaava on saanut lainvoiman 6.9.2016. Läntisen osan asemakaavan mukainen KM korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 12737 k-m². Itäisen osan liiketiloja on yhteensä 5856 k-m² (ABC, SHELL ja Market Bergman). Itäisen osan uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 9421 k-m². Tämän mukaan koko Lepin liikealueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 28014 k-m². Tämä jää noin 2000 k-m² alle maakuntakaavan mitoituksen. Maakuntakaavan mitoitus Karjaan Lepin koko liikealueen osalta on 30000 k-m². Yhteenvetona edellisen mukaan Lepin läntisen osan rakennusoikeus on 12737 k-m² ja itäisen osan rakennusoikeus on yhteensä 15277 k-m². Nämä rakennusoikeusmäärät vastaavat hyvin kuvassa 5 esitettyä jakaantumista.

ELY-keskuksen lausunnossa edellytetään, että kaupallisesta selvityksestä on käytävä ilmi, mihin KM määräyksessä oleva 3000 k-m² (KM-määräys: Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavaran kaupan liiketiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m²) perustuu ja mahdollistaako kunnan palveluverkkoratkaisu tämän. Paikallisen erikoistavaran kaupan liiketilojen määrä perustuu tuoreimpaan alueelle laadittuun selvitykseen: Raaseporin kaupunki, Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS, Loppuraportti, FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY, 17.3.2017.

Loppuraportin kohdan 4.3 suosituksissa: ”Suosituksia osayleiskaavan kaupaa koskevista kaavamääräyksistä” todetaan mm. seuraavaa:

Lepin KM-alueiden osalta voidaan harkita rakennusoikeuden osoittamista kokonaiskerrosalana, jolloin rakennusoikeuden jako alueittain määriteltäisiin asemakaavoituksen yhteydessä. Tämä mahdollistaisi liikerakentamisen toteutuksen joustavasti kysynnän mukaan. Tällöin kaavamääräyksessä voidaan määritellä KM-alueiden kokonaisrakennusoikeus ja kuinka paljon rakennusoikeudesta voi olla enintään vähittäiskauppaa (30 000 k-m²) ja kuinka paljon vähittäiskaupan kerrosalasta voi olla päivittäistavarakauppaa (4 000 k-m²) ja muuta erikoiskauppaa (6000 - 8 000 k-m²).

Lepin liikealueen läntisen osan asemakaavatyön yhteydessä on alueelle laadittu kattava liikenneselvitys, jossa on Uikkukujan/Lepinpellonkadun ja Karjaan läntisen ohikulkutien maantien 111 liittymään esitetty tarvittavat parantamistoimenpiteet vuonna 2020. ELY-keskus edellyttää lausunnossaan, että nykyisen maankäytön tuottaman liikenteen määrän vuoksi on kyseiset liittymän parantamistoimenpiteet toteutettava viipymättä jo ennen uusien alueen maankäyttöhankkeiden toteuttamista. Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty kaavan toteuttamisjärjestystä koskeva määräys:

”Ennen uusien rakennusten käyttöönottoa kortteleissa 5202 ja 5207 on liikennejärjestely parantamissuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteysalueella Uikkukuja - Läntinen ohikulkutie–Lepinpellonkatu.”

Kaavamääräyksestä viranomaisneuvottelussa käydyssä keskustelussa kävi ilmi, että kaupunkia huolestuttaa, että esitetty määräys vaikeuttaa alueella toimivien kauppojen mahdollisia laajennuksia. ELY-keskus totesi, että risteys on jo nykyisellään vaarallinen ja jo nykytilanteessa ilman kaavamääräystäkin liittymää tulee parantaa. ELY-keskus totesi myös, että määräys koskee nimenomaisesti uusia rakennuksia, ei esimerkiksi nykyisten rakennusten laajentamista.

Keskustelussa nousi myös esiin alueen käyttäminen rekkaparkkina, joka huonontaa liittymän turvallisuutta ja eikä varsinaisesti tuota taloudellista hyötyä alueen toimijoille. Raaseporin kaupungin intresseissä on kehittää aluetta nimenomaan liikealueena. Hannu Palmen totesi, että ELY-keskuksella on tiedossa rekkaparkki-alueen haasteet ja ELY-keskus pyrkii omalta osaltaan parantamaan risteys-tilannetta.

Kaavaselostukseen ja kaavakarttaan tehdyt lisäykset ja täsmennykset ovat sellaisia, että niiden johdosta kaavaehdotusta ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaava-aineisto on päivätty 16.06.2017

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset ilmenevät kaavakartalta. Kaavakartta ja kaavamääräykset ovat pienennöksenä selostuksen liitteenä 2.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä. Lepinpellonkatu säilyy kaavassa.

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

Alueen jatkorakentaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Alueella on tälläkin hetkellä voimassa asemakaava ja alue ei ole rakennuskielossa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 11.01.2017, tarkistettu 16.06.2017

Simon Store

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Seppo Lamppu Tmi, Kaavakonsultti

Seppo Lamppu dipl.ins.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	29.06.2017
Kaavan nimi	Lepin liikealue, Itäosa, asemakaava		
Hyväksymispvm	26.06.2017	Ehdotuspvm	16.06.2017
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2016
Hyväksymispykälä	311	Kunnan kaavatunnus	7713
Generoitu kaavatunnus	710H260617A311		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1589	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1589

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	3,1589	100,0	9421	0,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8787	91,1	9421	0,33	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2802	8,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

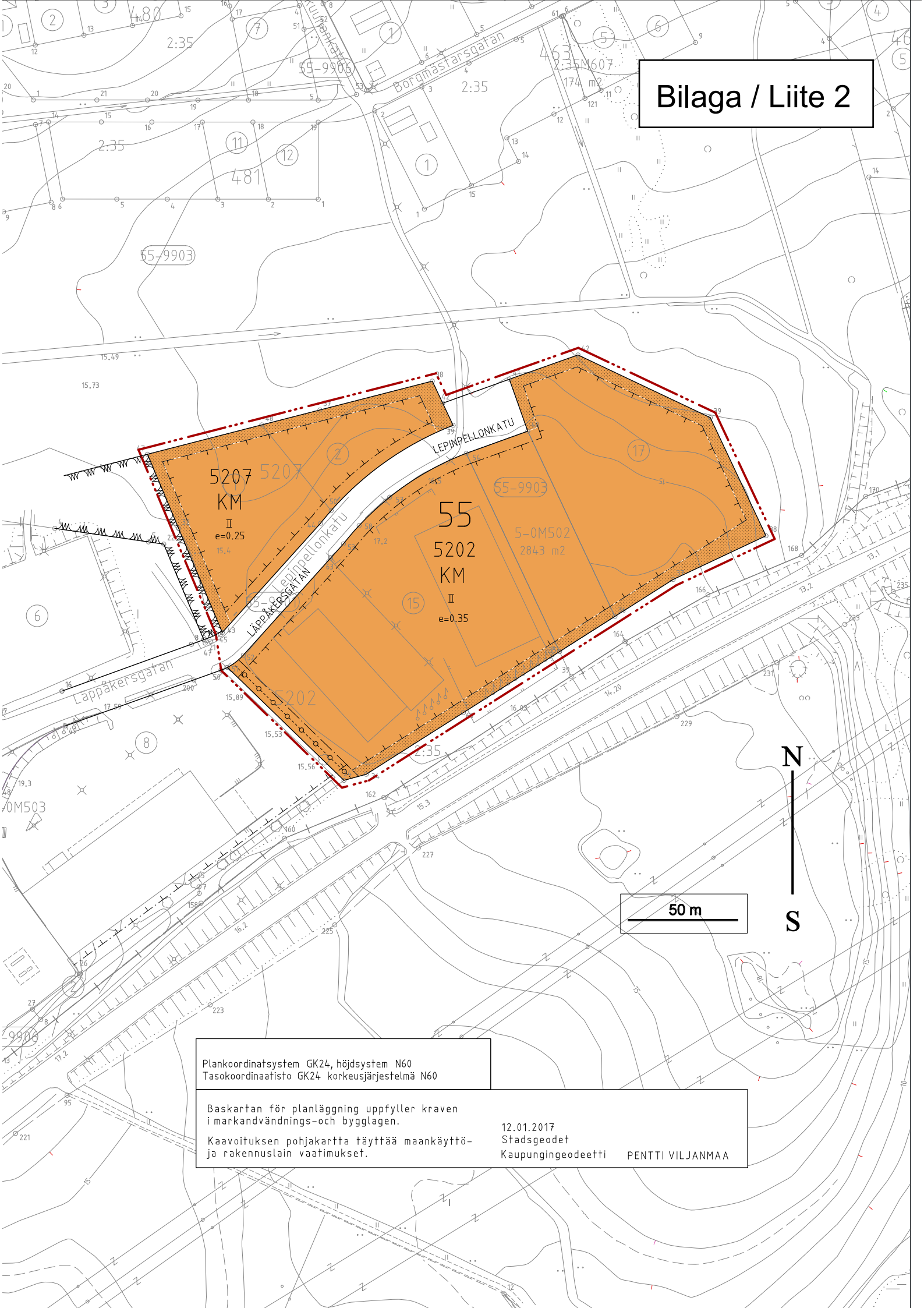
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1589	100,0	9421	0,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8787	91,1	9421	0,33	0,0000	0
KL					-2,2242	-7785
KM	2,8787	100,0	9421	0,33	2,8787	9421
KL-8					-0,6545	-1636
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2802	8,9				
Katualueet	0,2802	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Bilaga / Liite 2



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven
i markandvändnings- och bygglagen.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-
ja rakennuslain vaatimukset.

12.01.2017

Stadsgeodet

Kaupungeingeodeetti PENTTI VILJANMAA

50 m

N
S

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN

LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA

Detaljplan

Asemakaava

Ändring av detaljplan 185-100, 55 STADSDELEN, kvarteret 5207 samt del av gatuområdet.

55 KAUPUNGINOSA, 185-100 asema-kaavan muutos, kortteli 5207 sekä osa katualueesta.

Ändring av detaljplan 213-100, 55 STADSDELEN, del av kvarteret 5202.

55 KAUPUNGINOSA, 213-100 asema-kaavan muutos, osa korttelista 5202.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 5207, del av kvarteret 5202 och gatuområden

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5207, osa korttelista 5202 ja katualuetta



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER

KAAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvarteretsområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

55

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

5207

Korttelin numero.

Namn på gata.

LEPIN

Kadun nimi.

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen talsen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomfens yta.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMLER:

Kvarteretsområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM).

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3 000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarteret 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel. Utomhuslagring är förbjuden.

Ifall en underjordisk ledning flyttas bort från en del av ett område som reserverats för den, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas bort på ifrågavarande område byggas byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadstyperna på samma tomt.

Byggnadssätt

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

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

I bygglovsskedet ska väghållaren höras som granne särskilt när det gäller reklamannonsering som syns mot vägen, dagvattenanläggningen längs vägen och grundbyggnadsåtgärderna.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavaran kaupan liiketiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Korttelien 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavaran kaupan tiloina. Ulkoavaroitointi on kielletty.

Mikäli maanalainen johto siirretään siihen varattua 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.

Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainnossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä. Rakennuslupavaiheessa tiennittäjä tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennus-toimenpiteiden osalta.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer i området ska fördröjas med fastighets- eller områdesvisa system för att förhindra att flöden i nedre vattendrag varierar från den ena ytterligheten till den andra. Dagvattnet ska fördröjas 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten, och systemen bör ha kontrollerat överlopp. Systemen bör tömmas inom 12-24 timmar. Rent dagvatten från tak kan i mån av möjlighet infiltreras i jordmånen. Fördröjningssystemen för dagvatten från service- och lastningsgårdar ska föras med oljeavskiljningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riksväg 25 och planområdet.

Ordningsföljd för genomförandet

Trafikregleringen i korsningsområdet Doppinggränden - Västra omfartsvägen - Läppäkersgatan ska genomföras enligt förbättringsplanen eller vägplanen innan de nya byggnaderna tas i bruk i kvarteret 5202 och 5207.

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel
1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror
1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta
1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

Parkerings

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras. Parkeringsområden skall med träd- och buskplantering indelas i delar på högst 20 bilplatser.

Service- och lastningsgårdar

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfalls- hanteringsutrymmen bör skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder.

Översvämningrisk

Med tanke på eventuella översvämningar ska den lägsta byggnadshöjden vara minst +12,5 m (N2000).

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Hulevedet

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistökohtaisilla tai alueellaisilla ratkaisulla alapuolisen vesistön virtaamisen äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m³ vettä lämpäisemätöntä 100 m² kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhtaat kattovedet voidaan mahdollisuuskseen mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspohilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Uusien rakennusten ja piha-alueiden hulevesien purkua ei saa johtaa valtatien 25 ja kaava-alueen väliselle alueelle.

Toteuttamisjärjestys

Ennen uusien rakennusten käyttöönottoa kortteleissa 5202 ja 5207 on liikennejärjestely parantamissuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteyksialueella Uikkukuja - Lätinen ohikulkutie - Lepinpellonkatu

Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m² päivittäistavaran kaupan liiketiloin kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liiketiloin kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja. Pysäköintialueet on ryhmiteltävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksiin.

Huolto- ja lastauspihat


Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on näkösuojattava sekä estettävä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Tulvariski

Mahdollisen tulvatilanteen vuoksi alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +12,5 m (N2000).

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse beslut 26.06.2017 under 311 § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirja n.26.06.2017 §:n 311 kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: tf. stadssekreterare
Viran puolesta: vt. kaupunginsihteerii Leila Andersin

Behandling/Käsittely	Rifn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
STDS / KH	21-17	26.06.2017, §311
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-17	21.06.2017, §87
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	3-17	15.02.-03.03.2017
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	3-17	25.01.2017, §12
 LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN, DETALJPLAN LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA, ASEMAKAAVA		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE		11.01.2017, 16.06.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero
Rifad av/Piiritänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Rifningsnummer/Piirustusunumero
		samt 332/2013
		7713
		21-17