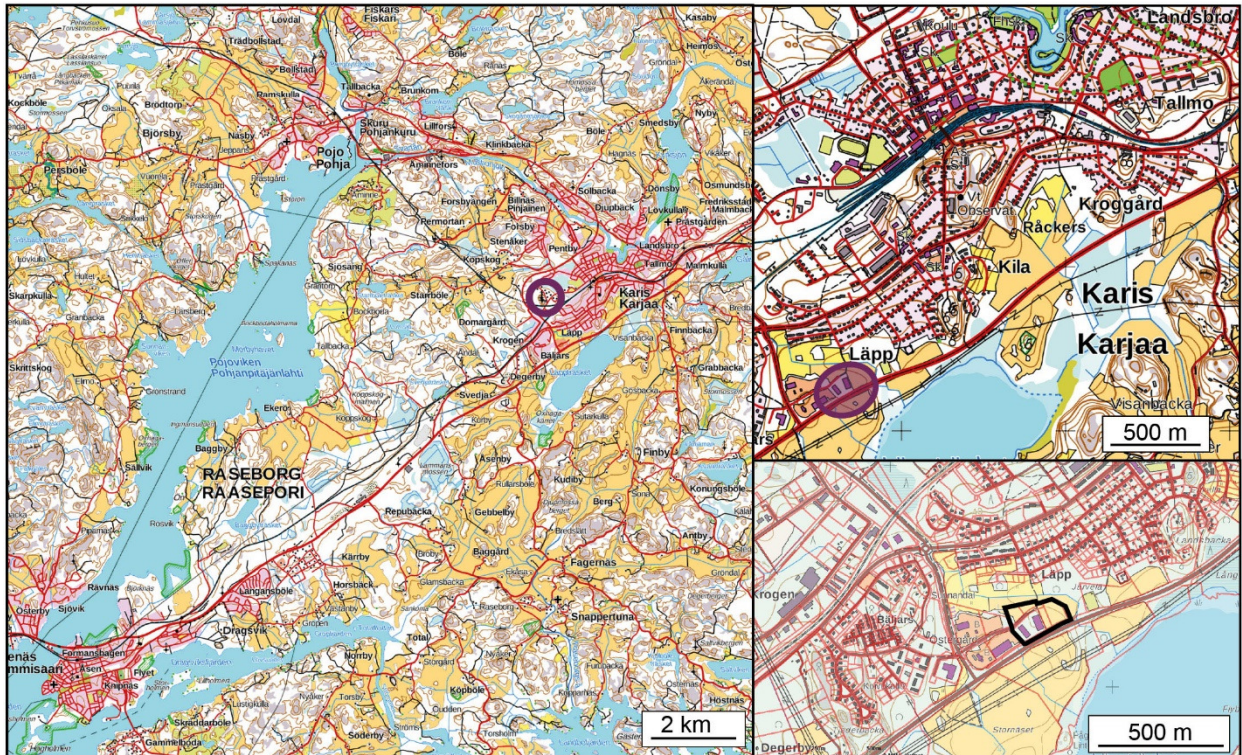


RAASEPORIN KAUPUNKI

LEPIN LIIKEALUE, ITÄINEN OSA



ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS 11.01.2017

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
Nähtävillä

Kaavan hyväksyminen: Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus

Hankenumero: 7713
Piirustusnumerot: Kaavakartta 3-17

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaan kaupunkikeskuksen lounaisosassa koostuen Lepin liikealueen itäosan nykyisen asemakaavan KL korttelialueista ja Lepinpellonkadun itäpäästä. Kaava-alue rajoittuu eteläosastaan Hangontiehen, itä- ja pohjoisosastaan peltoalueisiin ja länsireunastaan Lepin liikealueen muihin korttelialueisiin. Karjaan kaupunkikeskusta kiertävä Läntien ohikulkutie erkanee 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	2
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	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
5.6	Nimistö	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteutuksen ajoitus	14
6.3	Toteutuksen seuranta	14

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

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 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.*
 - *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 suurehkon rakennuksen hallitsema avoimine pihapiireineen ja parkkipaikkoineen. Muu suunnittelualue on rakentamatonta 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 itäpäästä 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

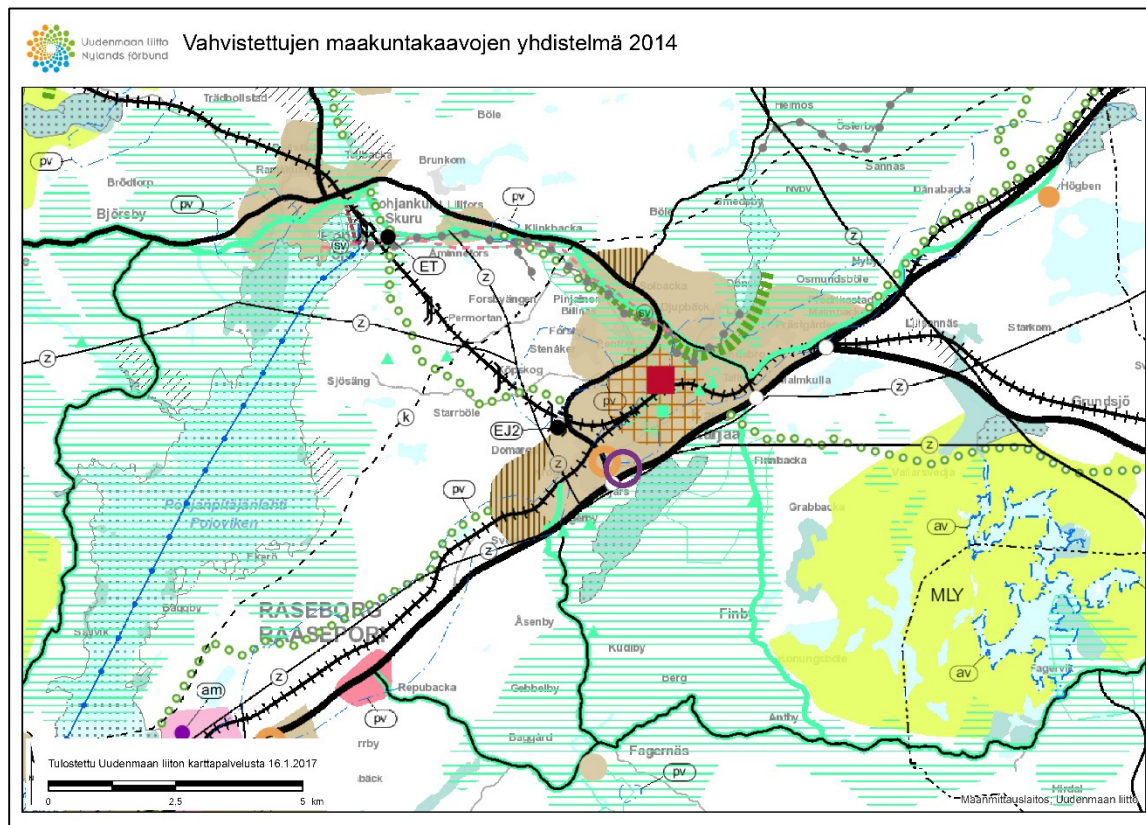
Nykyiset asemakaavat ovat toteutuneet korttelin 5202 läntisemmän alueen osan osalla. KL -tontilla 710-55-5202-15 on kaksi liikerakennusta, joista toisen kerrosala on 2 090 k-m² ja toisen 1 470 k-m² (tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 130 m²). Muutoin alue on rakentamaton.

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

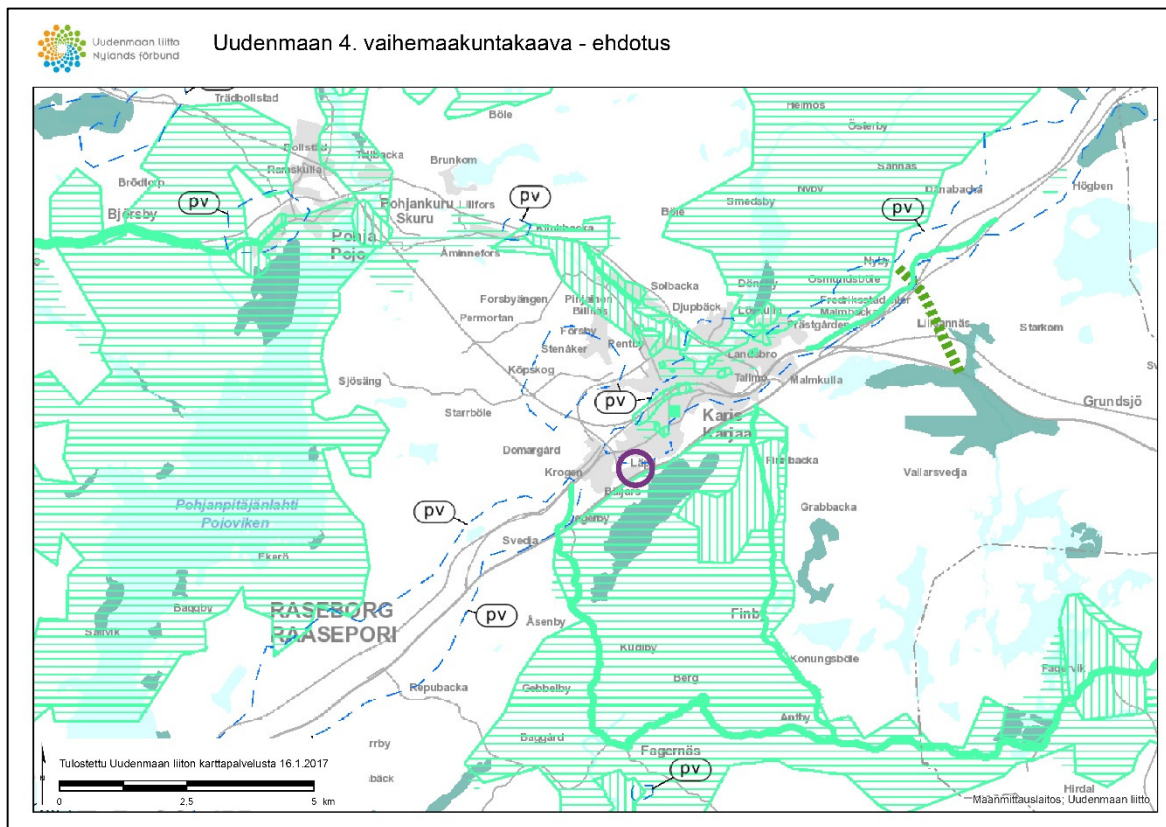
Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan vuonna 2006 ja lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Suunnittelualue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja alueelle on osoitettu merkitykseltään 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 marras-joulukuussa 2016. Uudenmaan liiton mukaan kaava-ehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana (<http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/> valmistelussa_neljas_vaihemaakuntakaava).

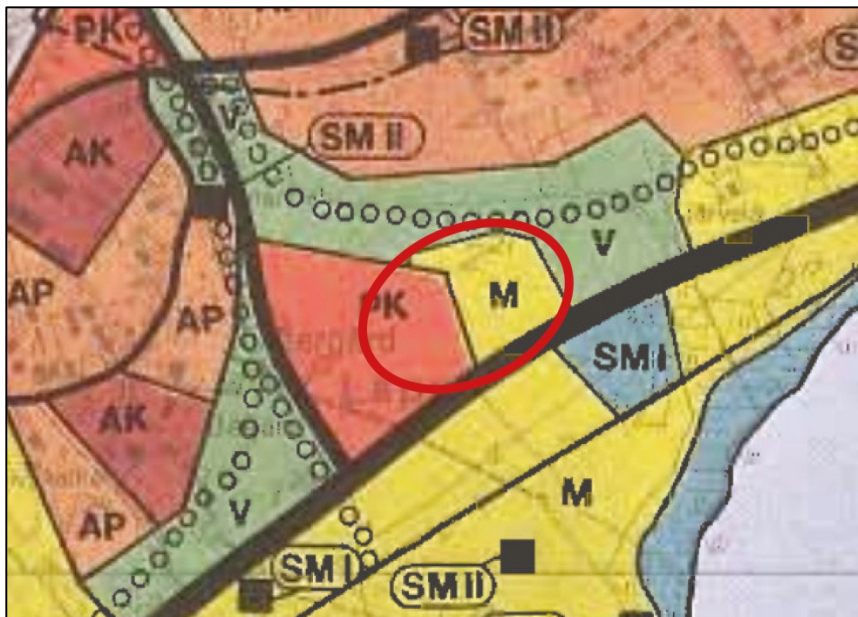
4.vaihemaakuntakaavassa ei Lepin alueelle ole osoitettu merkintöjä. Suunnittelualan koillispuolelle sijoittuu pohjavesialue ja Hangontien eteläpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) sekä luonnonsuojelualue. Suunnittelualan koillispuolelle sijoittuu suppeammat maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) -merkinnällä osoitettu alue/kohde. Nämä merkinnät sijoittuvat kokonaisuudessaan suunnittelualan 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 suunnittelun alueen 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 oikeusvaikutteista 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:

- 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 liitty 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 (k-m²) 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. Yhteenvetona 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. Lääntisen alueen uusien liikealueiden toteuttaminen edellyttää liikennejärjestelyjen parantamista Uikkukuja/Lääntinen 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/Lääntinen 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 aluevarausuunnitelman mukaisesti. Liikenne- ja kaavaratkaisu mahdollistaa samalla Lepin liikealueen itäisen alu-

een 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. Uudenmaan 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 keskusta, ottaen huomioon kaupan laatu ja tilantarve. Lisäksi alue sijaitsee hyvällä paikalla suhteessa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkkoon.

Yhteenvedona 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 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

5.6 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 soveltuvien osien lisäksi.

6.2 Toteutuksen ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 11.01.2017

Simon Store

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Kaavakonsultti:

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu dipl.ins.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	17.01.2017
Kaavan nimi	Lepin liikealue, Itäosa, asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.01.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.01.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7713
Generoitu kaavatunnus			
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						

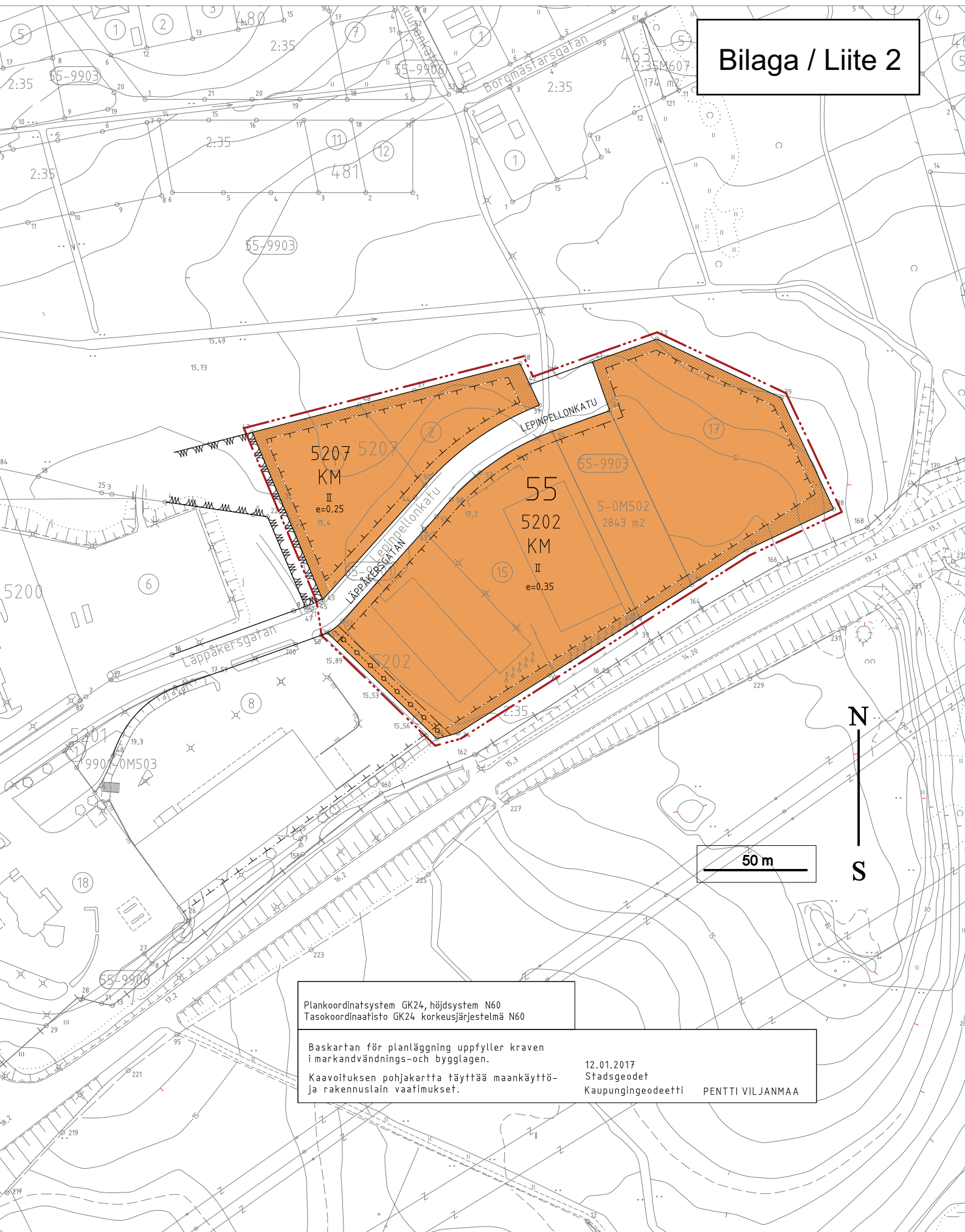
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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
Kaupungeodeetti PENTTI VILJANMAA

RASEBORGS STAD

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN

Detaljplan

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

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

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

RAASEPORIN KAUPUNKI

LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA

Asemakaava

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

55 KAUPUNGINOSA, 213-100 asemakaavan muutos, osa korttelista 5202.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5207, osa korttelista 5202 ja katualuetta



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



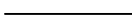
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, 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 tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens yta.

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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



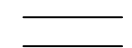
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Del av område som skall planteras.



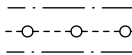
Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig handel med specialvaror. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel. Utomhuslagring är förbjuden.

Ifall underjordisk ledning flyttas bort från del av område avsett för denna, förutsetts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågasatt område byggas byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt.

Byggnadssätt

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

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

Andra bestämmelser

Parkering

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

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

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymme bör 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.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat. Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia. Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun 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.

Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

Muita määräyksiä

Pysäköinti

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä


1 autopaikka / 25 m² päivittäistavarankaupan liiketiloiden kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liiketiloiden kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on näkösuojattava sekä estettävä niiltä syn-tyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköinti-alueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksiin.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut nnnnnn under nn § i protokollet.
 Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan nnnnnn §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa cccccccc

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		3-17	25.01.2017
		LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN, DETALJPLAN LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA, ASEMAKAAVA	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 11.01.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt			7713
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 3-17