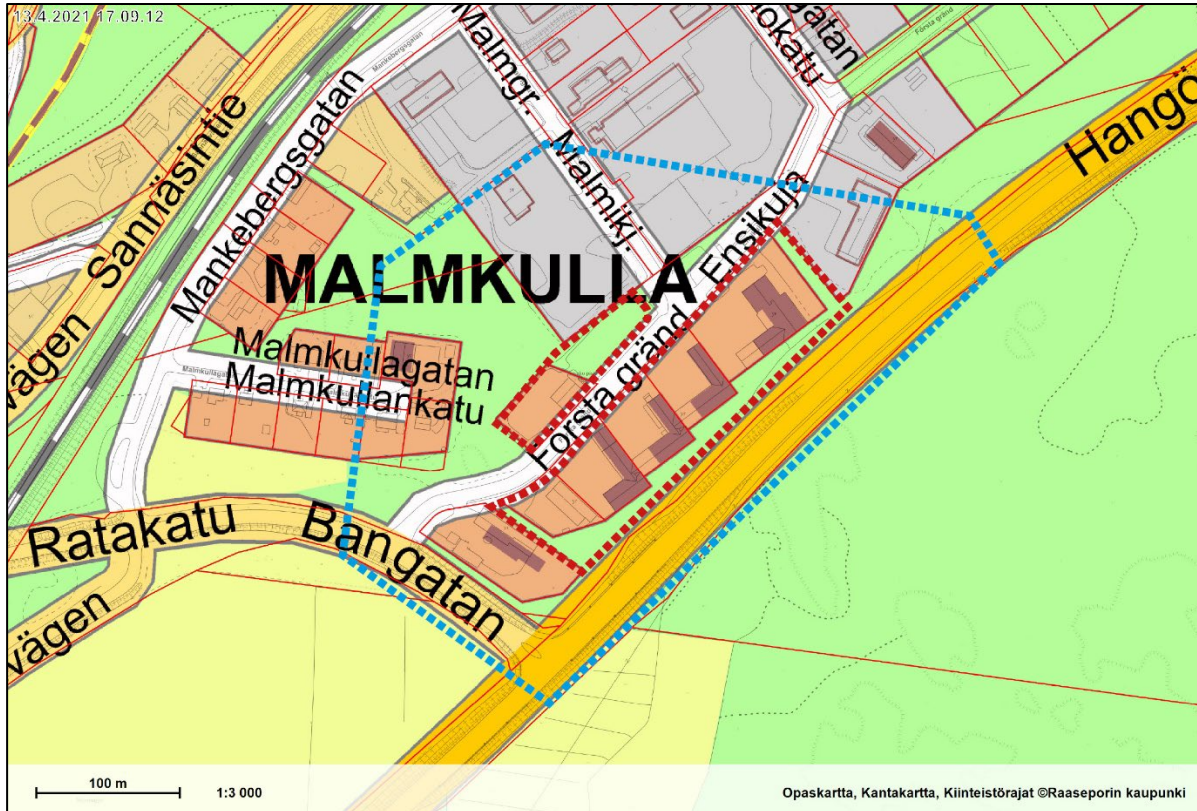


RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLAN LIIKEALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS



ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS 12.4.2021

Asemakaavan muutos koskee Raaseporissa Malmkullan liikealueella sijaitsevia voimassa olevan asemakaavan korttelin 365 korttelialueiden KL-3, KM ja KL-1 kiinteistörekisterin mukaisia tontteja 710-54-365-5, 710-54-365-1, 710-54-365-2, 710-54-365-3 ja 710-54-365-6 sekä korttelin 363 korttelialueen KL-1 kiinteistörekisterin mukaista tonttia 710-54-363-1.

Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy osat kiinteistöistä 710-633-1-38 ja 710-895-99-0, jotka ovat voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueita (VP) ja pysäköintialue (LP).

Asemakaavan muutoksella muodostuu KM-1 / korttelialue, joka on osa korttelia 364, EV aluetta sekä osa korttelista 362 sisältäen KL ja LH korttelialueet.

Käsittely:

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	11.02.2019
OAS:	Kaavoituslautakunta	27.03.2019
Kaavaluonnos:	Kaavoituslautakunta	27.03.2019
Kaavaehdotus:	Kaavoituslautakunta	28.04.2021
	Nähtävillä	pp.kk.2021
Kaavan hyväksyminen:	Kaavoituslautakunta	pp.kk.2021
	Kaupunginhallitus	pp.kk.2021
Kaavan projektinnumero:	7782	
Piirustusnumerot:	Kaavakartta 15-21	
Diaarinumero:	Samt xxx/2019	

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporin Karjaan kaupunginosakeskuksen koillisosassa Ensikujan ja Hangontien välissä Malmkullan yritysalueella. Matkaa Karjaan kaupunginosakeskukseen on n. 2,5 km, Pohjan kaupunginosakeskukseen n. 12 km ja Raaseporin keskustajamaan Tammisääreen n. 19 km (Google Maps). Kaava-alueen sijainti/rajaus (punainen katkoviiva) ja välitön vaikutusalue (sininen katkoviiva) on esitetty kansilehdellä. Kuvassa 1 on esitetty kaava-alueen rajaus ja kiinteistörajat sekä -tunnukset.

1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on ”Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos”. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on liikerakentamisen korttelialueen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen on liitetty Ensikujan länsipuolelta KL ja LP alue. LP alue muutetaan LH alueeksi. LP/LH alue on Raaseporin kaupungin omistamaa maata.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa olemassa olevan kaupan kehittäminen alueella. Merkittävin ongelma on ollut todella epäkäytännölliset rakennusalojen rajat ja samalla vaikea tonttijako. Käytävämäiset liike-/myymälärakennukset eivät vastaa käytännössä enää mitään osin nykyaikaisten liike-/myymälätilojen toiminnallisia tilavaatimuksia. Rakennusten tekninen varustelutaso ja energialuokitus eivät ole myöskään nykyaikaa. Rakennukset joudutaan joka tapauksessa purkamaan ja alue uudistamaan. Samalla päivitetään tarpeellisilta osin rakentamisen määrätietoja ja rakennusoikeuden käyttö esim. kaupan eri toimialojen kesken. Korttelialueeseen liitetään Raaseporin kaupungin omistamia alueita korttelialueen koillis-, itä- ja etelä-/kakkoisosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty polttoainejakelupiste/-jakeluasema pyritään säilyttämään. Selvitetään myös latauspisteiden sijoittamista samaan yhteyteen.

Ensikujan länsipuolella oleva KL alueen käyttötarkoitus säilyy edelleen KL alueena ja kaupungin omistama LP alue (yleinen pysäköintialue) muutetaan kaupungin esityksen mukaisesti LH alueeksi (huoltoaseman korttelialue).

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaava-alueen nimi ja tarkoitus	2
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4	Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE	13
5.1	Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus	13
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	14
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.5	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAEHDOTUS	21
6.1	Valmistelu- ja luonnosvaiheessa saatu palaute	21
6.2	Korttelin 363 KL-1 korttelialueen ja LP alueen liittäminen kaavaan 7782	21
6.3	Asemakaavaehdotuksen kuvaus	22
6.4	Tilastotiedot	25
6.5	Kaavan vaikutukset	26
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
7.2	Toteutuksen ajoitus	27
7.3	Toteutuksen seuranta	27

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Vastineet luonnos-/valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin (Liite A).
- Aloitekirje ja muu aloiteaineisto
- Selvitykset:
 - Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019
 - Raaseporin kaupunki, Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 - Ratakatu - Ensikuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419)

- Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros, FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051)
- Mitoitustutkielma/havainnekuva, Studio MAYKO 12.4.2021
- Hulevesilinjojen tarkastelu.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt alueen maanomistaja (kts.: Aloitekirje). Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 11.2.2019 § 66¹.
- OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja asetettiin nähtäville 15.4.-15.5.2019. Ehdotusvaiheessa kaava-alue on hieman laajentunut. OAS on päivitetty 12.04.2021.
- Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävillä keväällä-kesällä 2021 ja hyväksyminen ajoittuu syksyyn 2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää ehdotusvaiheessa:

- Liikerakentamisen korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen (TIVA), mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Päivittäistavarankaupan määrä säilyy täsmälleen samana kuin voimassa olevassa asemakaavassakin.
- KM-1 korttelialueen rakennusoikeus on 6700 ka-m², KL korttelialueen 500 ka-m² ja LH alueelle on osoitettu 150 ka-m² autojen pesuhallia varten. Kaava-alueen suuruus on yhteensä n. 2,32 ha. Kaava-alueeseen on ehdotusvaiheessa otettu mukaan voimassa olevan asemakaavan mukainen KL-1 ja LP-alue (kortteli 363) Ensikujan pohjoispuolelta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

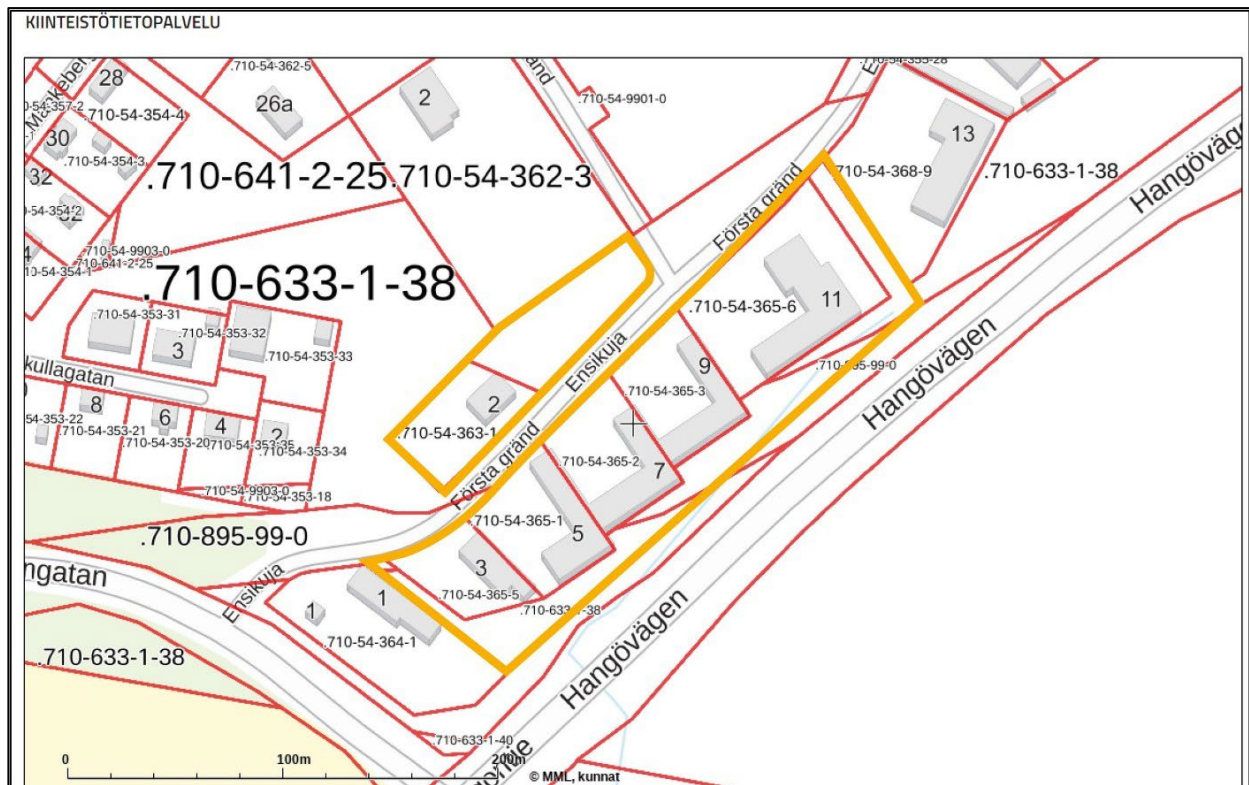
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Koko asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä n. 2,3241 ha (kaavaehdotuskartan mukainen pinta-ala). Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Hangontie (tie 25). Pohjoispuolella Ensikuja sijoittuu KM-1 korttelialueen ja KL / LH alueiden väliin. Ensikuja rajoittuu koko matkalla KM-1 korttelialueen länsirajaan. Kaava-alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle näkyvälle paikalle Hangontien varteen.

Asemakaavan muutosalue on osa laajempaa Malmkullan liikealuetta (kts. kappale *Rakennettu ympäristö*). Naapurikiinteistöt ovat myös rakennettuja. Kaava-alue käsittää rakennetut liikealueet (6 rakennusta) paikoitusalueineen sekä puistoalueita. Kaavamuuotosalueella voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on pääosin käytetty.

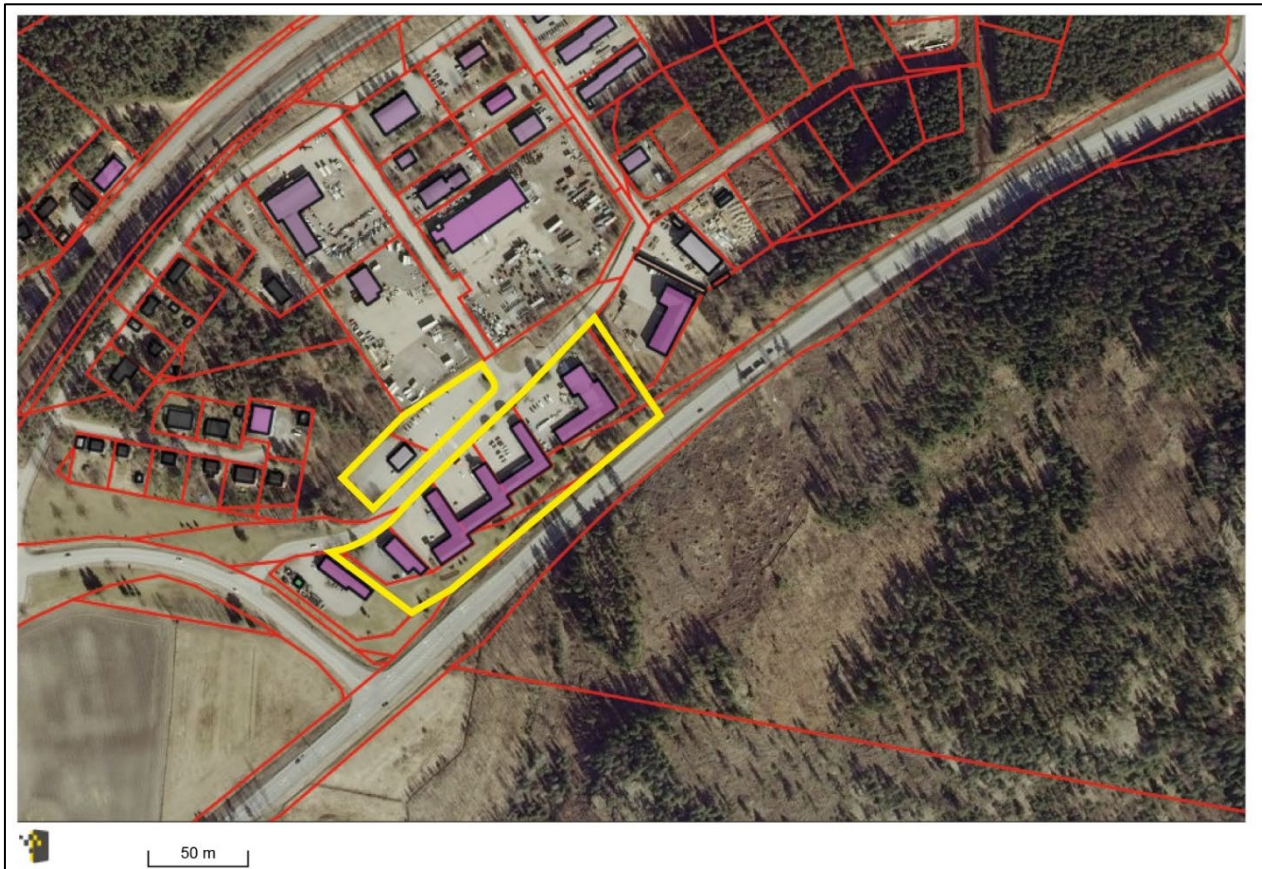


Kuva 1. Kaava-alueen rajaus ja kiinteistökarttaote (Kiinteistötietopalvelu).

Luonnonympäristö ja maisema

Asemakaavan muutosalue on rakennettu. Rakennetut alueet ovat pääosin asfalttikenttää parkki-alueineen. Paikoitusalueille sijoittuu harvakseltaan istutusalueita. Alueen eteläreunaan sekä koillis- ja kaakkoisisivuille sijoittuu asemakaavan mukaisia puistoalueita. Puistoalueilla ei ole varsinaista toiminnallista roolia tai virkistysarvoja, sillä se rajautuu raskaasti liikenneöityyn Hangontiehen ja on etelä- ja keskiosaltaan pääosin vaatimatonta liikennevihreä-tyyppistä kasvillisuutta.

Kaava-alueen koillis-/itäosan puistokaistaleet kasvavat tiheämpää puustoa. Hangontien varrella kasvaa muutoin harvakseltaan puustoa. Alue kasvaa pääosin nurmea tai on heinittynyttä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät ilmakuvalla kuvassa 2.



Kuva 2: Ympäristöolosuhteet. Suunnittelualue on rajattu keltaisella katkoviivalla.

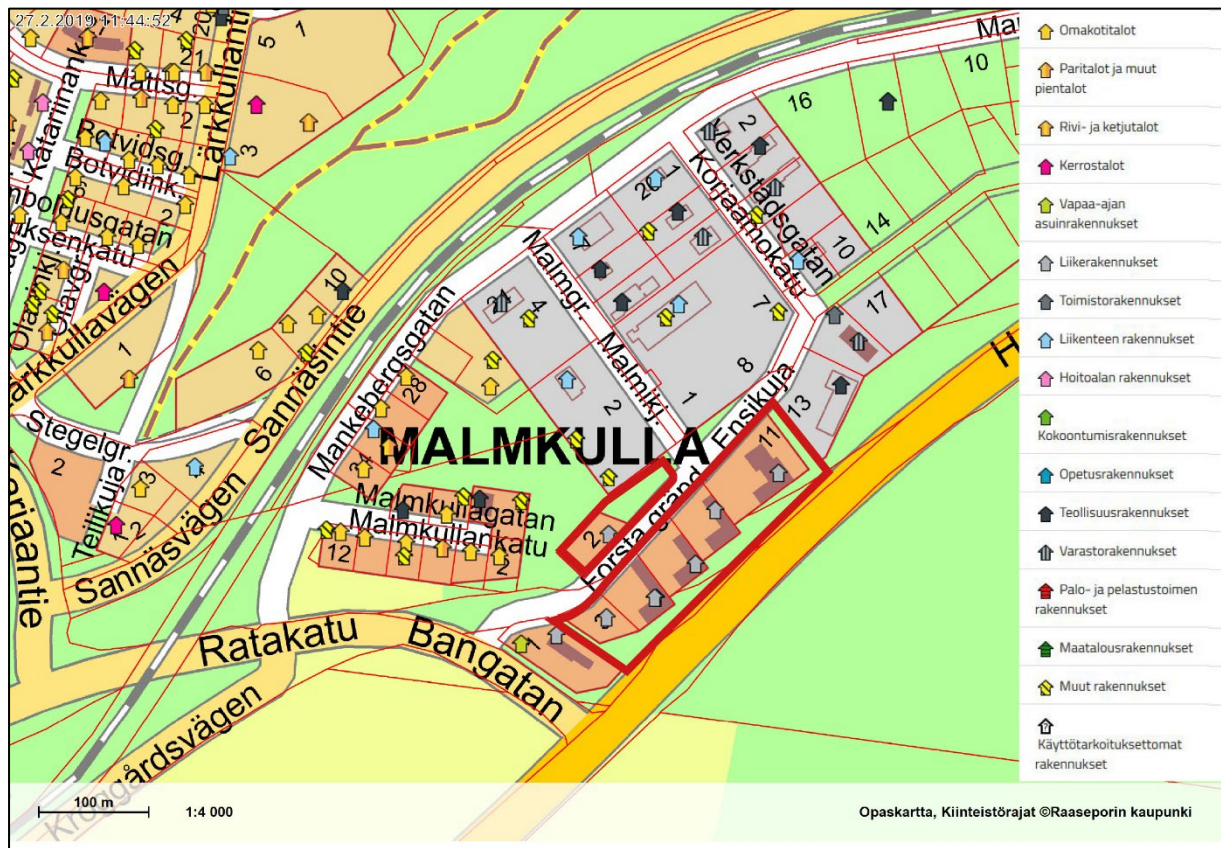
Rakennettu ympäristö

Alueella on yhteensä viisi (6) rakennusta, joista Ensikujan eteläpuoleiselle alueelle sijoittuu viisi (5 kpl) ja niistä kolme (3) keskimmäistä on toisiinsa kytkettyjä. Rakennukset on rakennettu vuosina 1986-2013 ja luokiteltu Raaseporin karttapalvelussa myymälähalleiksi. Ensikujan eteläpuolelle sijoittuu pieni tukkuliike (työkalut), rakennustarvikeliike ja Tokmanni.

Ensikujan pohjoispuoliselle kaava-alueen osalle sijoittuu yksi (1) rakennus. Rakennus on rakennettu vuonna 1991 ja luokiteltu Raaseporin karttapalvelussa myymälähalliksi. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä LVI-liike.

Suunnittelualueeseen ei sisälly katualueita, mutta Ensikuja kulkee alueen läpi. Hangontie kulkee kaava-alueen etelä-kaakkoispuolella. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Nykyisillä rakennuksilla ei ole suojeluarvoja. Suunnittelualueella ei ole museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai suojeltuja rakennuksia². Ote lähialueen rakennuskantakartasta on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Rakennuskanta. Suunnittelualan sijainti on esitetty punaisella. Karttaote: Raaseporin karttapalvelu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet alueella johdetaan pääosin putkissa.

Maanomistus

Alue on rakennettujen alueen osien osalta yksityisessä omistuksessa ja puistojen sekä yleisen pysäköintialueen osalta kaupungin omistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan liiketontit/kiinteistöt Ensikujan eteläpuolella (lueteltu lännestä itään alkaen liiketonteista):

1. 710-54-365-5 (1682 m², KL-3-tontti, rakennusoikeus 500 k-m², Nice Group Oy)
2. 710-54-365-1 (2542 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m², Nice Group Oy)
3. 710-54-365-2 (2498 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m², Nice Group Oy)
4. 710-54-365-3 (2427 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m², Nice Group Oy)
5. 710-54-365-6 (5005 m², KL-1-tontti, rakennusoikeus 1200 k-m², Nice Group Oy)

ja Ensikujan pohjoispuolella sijaitseva kiinteistö:

6. 710-54-363-1 (2065 m² KL-1-tontti, rakennusoikeus 350 k-m², Nice Group Oy)

Sekä osat kiinteistöistä:

7. Noin 5492 m² (2387 m² + 1858 m² + 1247 m²) suuruinen alue kiinteöstä 710-633-1-38 (alueet osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa LP-alueeksi ja VP-alueiksi, kaupungin alueita)

8. Noin 1401 m²:n (43 m² + 1358 m²) suuruinen alue lakanneesta yleisestä tiestä 710-895-99-0 (rekisteröity 19.4.1990, VP-aluetta voimassa olevassa asemakaavassa, kaupungin alue).

Nykyisen kaavan toteutuminen

Asemakaavan muutosalueen (korttelialueiden yksityisille maanomistajalle kuuluva) nykyinen kokonaisrakennusoikeus on 5080 k-m². Nykyinen asemakaava on käytännössä jo toteutunut. Rakennuskantaan kuuluu kuusi (6) rakennusta, joista Ensikujan eteläpuolella on viisi ja niistä kolme (3) keskimmäistä on toisiinsa kytkettyjä.

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat yhtenä pohjana maakuntakaavassa sekä laadittavana olevassa uudessa yleiskaavassa. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena asemakaavan laadinnassa. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta alueella on voimassa olevat asemakaavat. Asemakaavan muutoksissa ohjaavan instrumenttina on maakuntakaava, kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Ohessa on ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaava.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Pohjavesialueen reuna kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella (kaava-alueen ulkopuolella). Kaava-alueen lounaspuolelle on esitetty eritasoliittymän kohdemerkintä.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2050. Ko. maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Karjaalle sijoitettava pohjavesialue ei ulotu kaava-alueelle, vaan pohjavesialueen raja kulkee noin 70 m etäisyydellä kaava-alueen pohjoisrajasta pohjoiseen (lähde: Raaseporin karttapalvelun ja MML/Paikkatietoikkuna.fi:n pohjavesialuerajaus). Maakuntakaavakartalta pohjavesialueen rajaa on vaikea tulkitä.

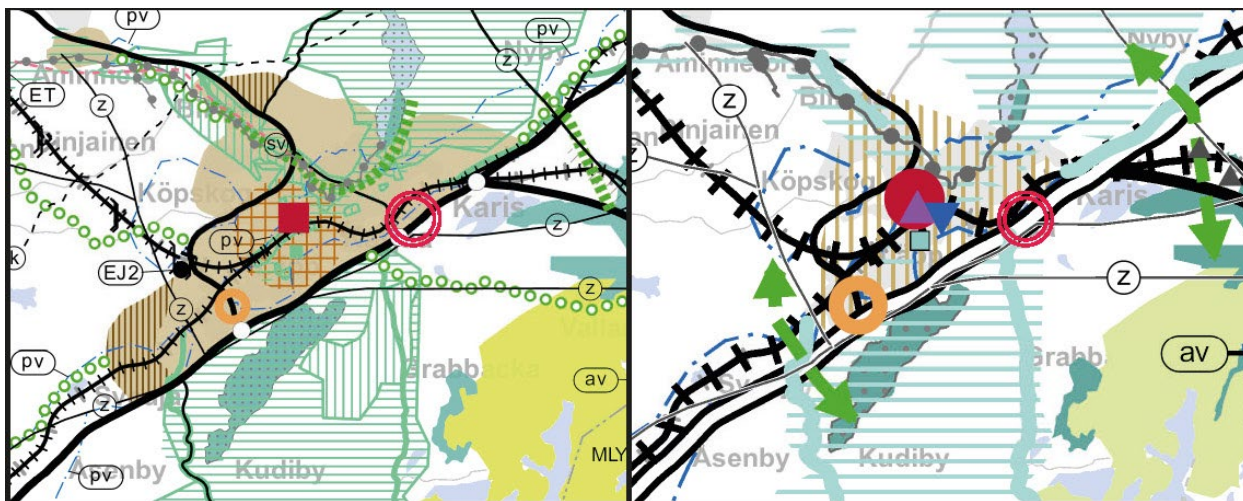
Maakuntakaavojen suunnittelumääräykset ja merkintöjen kuvaukset on esitetty kokonaisuudessaan Uudenmaan liiton [karttapalvelussa](#). Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä sekä Uusimaa-kaavasta 2050 on esitetty kuvassa 4.

Ilmoitus Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuvasta täytäntöönpanokiellosta:

Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla Uudenmaan maakuntavaltuuston 5.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) hyväksymien Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvien Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman. Uudenmaan liitto ja kunnat ovat kuuluttaneet maakuntahallituksen päätöksestä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksillään 22.1.2021 kieltänyt edellä mainittujen maakuntavaltuuston päätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello on voimassa oikeuskäsittelyn ajan, eli

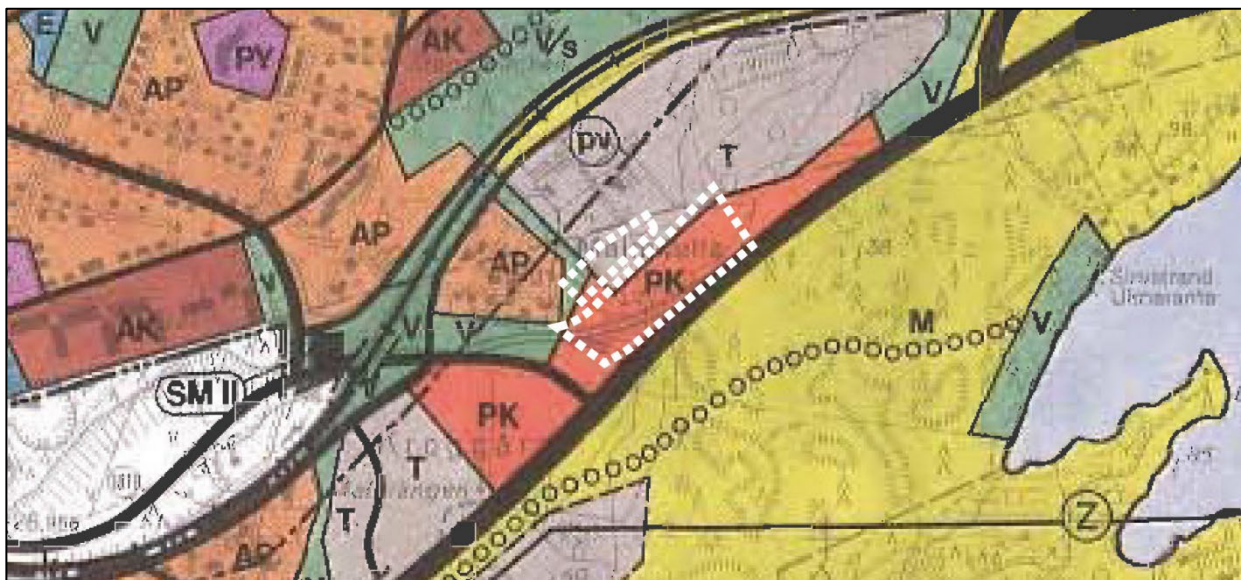
kyseessä olevat vaihemaakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinaiset päätökset ratkaisevat asian.³



Kuva 4: Kuva 3: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasen) ja Uusimaa-kaava 2050:sta (oikea). Asemakaavan muutosalueen suurpiirteinen sijainti on esitetty punaisella ympyrärajauskella. Kartat: Uudenmaan liiton karttapalvelu.

Yleiskaava

Alue on osa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Kaavassa suunnittelualueen eteläosan nykyiset KL-1, KL-3 ja KM-alueet on osoitettu PK-alueena (yksityisten palvelujen ja hallinnon alue). Suunnittelualueen pohjoisosan KL-1 ja LP alueet ovat pääosin T-alueita (teollisuus- ja varastoalue) ja pieneltä osin PK ja V-alueita (virkistysalue). Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on merkitty valkoisella katkoviivalla.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja (Nice Group, voimassa olevan asemakaavan korttelien 363 ja 365 liikekiinteistöjen maanomistaja). Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 11.2.2019 § 66.

OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja asetettiin nähtäville 15.4.-15.5.2019.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen on liitetty Ensikujan länsipuolelta KL ja LP alue. LP alue muutetaan LH alueeksi. LP/LH alue on Raaseporin kaupungin omistamaa maata. OAS on päivitetty 12.04.2021.

Kaavamuutoksen tarve ja tavoitteet on kuvattu kohdassa 4.3. Aikataulutavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävillä keväällä-kesällä 2021 ja hyväksyminen ajoittuisi syksyyn 2021.

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 museo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Tekninen lautakunta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna

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.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on järjestellä Ensikujan eteläpuolisen kaava-alueen tonttirajat ja rakennusalojen rajat siten, että alueelle on mahdollista rakentaa nykyvaatimusten mukaista liikerakennustilaa. Samalla korttelialueeseen liitetään kaava-alueen koillis-, lounais- ja eteläsivuilla olevat puistokaistaleet. Ensikujan länsipuolelta liitetään kaavaan KL ja LP alueet, koska asemakaava, johon ne nyt sisältyvät ei etene ehdotusvaiheesta. Merkittävin ongelma voimassa olevan asemakaavan korttelissa 365 on ollut todella epäkäytännölliset rakennusalojen rajat ja samalla hankala tonttijako. Käytävämäiset liike-/myymälärakennukset eivät vastaa käytännössä enää miltään osin nykyaikaisten liike-/myymälätilojen toiminnallisia tilavaatimuksia. Rakennusten tekninen varustelutaso ja energialuokitus eivät ole myöskään nykyaikaa. Rakennukset joudutaan joka tapauksessa purkamaan ja alue uudistamaan. Samalla päivitetään tarpeellisilta osin rakentamisen määrätietoja ja rakennusoikeuden käyttö esim. kaupan eri toimialojen kesken.

Kaava-alueen eteläosa esitetään yhtenä KM-1-korttelialueena, jolloin mahdollistetaan useamman tyyppisten liiketilojen rakentaminen. Alueelle sallittaisiin vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen (TIVA), mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueelle laaditun Malmkullan liikealueen kaupallisen selvityksen mukaisesti alustava rakennusoikeustavoite on KM-1 korttelialueella ollut 6700 ka-m². Kaavaehdotuksessa päivittäistavarankaupan määrä säilytetään samana kuin voimassa olevassakin asemakaavassakin (1100 ka-m²).

Alueen itäpäähän osoitetaan EV-alue (mahdollistaa mm. korttelinumeroinnin ohjeiden mukaisesti). Ensikujan länsi-pohjoispuolen kaava-alueen osa esitetään KL- ja LH-alueina. KL-alueen rakennusoikeustavoite on 500 ka-m². Kaikki kaava-alueen rakennukset saavat olla yksi- tai kaksikerroksisia, paitsi LH-alueen autonpesuhalli (150 ka-m²) ja polttoaineen jakelua palveleva katos, jotka ovat yksikerroksisia.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan kaupan kehittämisen alueella. Asemakaavan muutoksen myötä on mahdollista purkaa nykyiset epätehokkaat ja sokkeloiset myymälä-/liiketilat ja rakentaa niiden tilalle uudet selkeät, modernit ja edustavat liikerakennustilat.

Liiketilojen suunnittelun luonteessa ja määrässä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja maakuntakaavoituksen lisäksi kunnan yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden asettamat raamit ja periaatteet. Lisäksi kaavan totutukselle asetetaan mm. julkisivuihin, ympäristökuvaan ja massoitteeluun liittyviä tavoitteita.

4.4 Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Rakennusoikeustavoite on täsmentynyt Ensikujan eteläosan osalta ja kaavaan on otettu Raaseporin kaupungin pyynnöstä Ensikujan länsi-pohjoispuolen nykyinen KL-1 ja LP-alue (ks. tarkemmin kpl 6.2). KL-1 alue muutetaan KL-alueeksi ja LP alue LH korttelialueeksi. Muilta osin hankkeen päätavoitteet eivät ole muuttuneet kaavoituksen aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

5.1 Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus

Tämä kuvaus on suoraan valmistelu- ja luonnosvaiheen raportointia (eli kohdat 5.1 – 5.5). Asemakaavaehdotusvaihe on raportoitu kohdassa 6 ja sen jälkeen olevissa kohdissa.

Asemakaavan muutoksessa koko kaavamuutosalue muodostaa yhden liikerakennusten korttelialueen (KM-1). Kaava-alueen suuruus on 18 687 m² (n. 1,87 ha).

Asemakaavassa huomioidaan alueen länsi/luoteiskulman voimassa olevaan asemakaavaan osoitettu pieni maisemallisesti merkittävä puustoinen alueen osa. Se säilyy luonnontilaisena korttelialueen osana. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly puistoalueita eikä katualueita. Alueelle kuljetaan Ensikujalta.

Kaavamääräys:

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m². Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä ja ravintola- ja kahvilapalveluita.

Asemakaavan muutoksessa kaava-alue säilyy käytännössä täysin nykyisellään. Kaavan korttelialue (KM-1) sisältää nykyiset liikealueiden korttelialueet (KL ja KM). Alueeseen liitetään nykyistä korttelialuetta kiertäviä puistonkaistaleita ja eteläosaltaan korttelialue noudattaa Hangontien (maantiealueen) ja nykyisen puistoalueen välistä rajaa. Kaava-alueen (kortteli 365) kokonaispinta-ala on 1,8692 ha ja rakennusoikeus 6700 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan sirpaleiset rakennusalojen rajat poistetaan ja yhdistetään yhdeksi koko korttelialuetta kiertäväksi rakennusalueeksi. Samalla hankala tonttijako poistuu. Asemakaavan muutoksen saadessa lainvoiman laaditaan alueelle erillinen tonttijako. Koko korttelialue voi olla yhtenä tonttina tai tarpeen mukaan myös useampana tonttina. Tonttijakovaiheessa kullekin tontille määritellään tarpeellinen rakennusoikeus koko korttelialueen rakennusoikeudesta.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m². Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä. Alueelle saa myös sijoittaa kaupan palveluihin liittyvää ravintola- ja kahvilatoimintaa.

Käytännössä kaavamääräys luo Malmkullan liikealueelle mm. seuraavia liikerakentamisen vaihtoehtoja:

- Alueelle voi sijoittua market -tyyppistä päivittäistavarakauppaa (esim. Lidl, S-market, K-market) tai pari pienempää lähikauppaa esim. liikenneasematyyppinen myymälä.
- Tai nykyisen kaltaiseen laajan tavaravalikoiman kauppaan voi sijoittua nykyistä suurempi elintarvikeosasto (tällä hetkellä Tokmannilla myydään lähinnä kuivaelintarvikkeita).
- Alueelle voi sijoittua nykyisen kaltainen laajan tavaravalikoiman kauppa. Myymälä voi olla nykyistä 2000 kerrosneliometriä suurempi. Rakennusoikeuden laajennus koskee lähinnä tilaa vaativaa kauppaa tai päivittäistavarakauppaa.

- Alueelle voi sijoittua yksittäisiä erikoiskauppoja yhteensä 5000 k-m², jos nykyinen laajan tavaravalikoiman kauppaa lähtee alueelta. Erikoiskaupan kokonaiskerrosala ei alueella suuresti kasva nykyisestä.
- Alueelle ei mahdu hypermarkettia (Prismat ja Citymarketit ovat pääosin kooltaan 10.000-20.000 k-m².)
- Koko rakennusoikeus voi toteutua tilaa vaativana kauppana. Tällöin nykyinen laajan tavaravalikoiman myymälä ei mahdu enää alueelle.

Kaupan toimialat, esimerkkejä:

Päivittäistavarakaupat

Lähikaupat, marketit, hypermarkettien elintarvikeosastot, lihakaupat, kalakaupat, ma-keiskaupat, entiset elintarvikeliikkeet, leipomomyymälät, Alkot.

Tilaa vaativa kauppa

Huonekalukauppa, rautakauppa, puutarhakauppa, venekauppa, kodintekniikkakauppa, maatalouskauppa, työkalukauppa, autokauppa, auton varaosakauppa.

Muu erikoiskauppa

Vaate- ja kenkäkauppa, kultasepän liike, optikko apteekki, urheilukauppa, lastentarvike-liike, kirjakauppa, matkapuhelinmyymälä, sisustuskauppa, lelukauppa.

Kaupalliset palvelut

Kahvila, ravintola, pankki, posti, parturi-kampaamo, kauneushoitola, kuntosali, pesula, fysiopalvelut, kiinteistönvälitys.

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavan muutos lisää alueen rakentamisen määrää maltillisesti kokonaistehokkuuden kasvaessa tehokkuuteen $e=0,36$. Asemakaavalla muodostuvaan KM-1 alueeseen mukaan luettavat pienet puistokaistaleet ovat tällä hetkellä pääosin puutonta nurmialuetta, jolla ei ole maisemallisia, virkistysellisiä tai suojelullisia arvoja. Asemakaavassa huomioidaan alueen luoteiskulman voimassa olevaan asemakaavaan osoitettu pieni maisemallisesti merkittävä puustoinen kumparekohde. Kumpare ja sen kasvillisuus säilytetään luonnontilaisena.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan tai -rakenteeseen aluerakenteen ja rakentamisen luonteen pysyessä pitkälti nykyisten asemakaavojen mukaisina. Uusi rakentaminen istuu hyvin alueelle tehokkuuden pysyessä liikerakentamiselle hyvin maltillisena ($e=0,36$). Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupan kehittämisen alueella vaarantamatta Karjaan keskustan tai lähialueen kaupan toiminnan edellytyksiä (kts. tarkemmin kappale: *Kaupalliset vaikutukset*).⁵

Kaava-alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan Karjaan keskusta-alueen kaakkoispuolelle. Malmkullan liikealueen saavutettavuus on erinomainen niin Karjaan keskustasta kuin muualtakin lähialueilta ja kauempaakin Hangontietä pitkin. Alueen uuden rakentamisen julkisivuihin (erityisesti Hangontie suuntaan), alueen valaistukseen ja mm. ulkomainontaan liittyvät ratkaisut tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

Maisema ja ympäristö

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi maisemaan ja ympäristöön. Uusi rakentaminen tulee sijoittumaan jo rakennetulle alueelle. Rakennettujen alueiden piha- ja paikoitusalueet ovat tällä hetkellä pääosin asfalttikenttää. Eteläisemmän rakennetun alueen ympäröivillä viheralueilla ei ole pohjois-koillisosaa lukuun ottamatta juuri puustoa. Alue onkin pääosin vaatimatonta harva-puustoisia nurmikenttää ja heinittynyttä tienpiennaralueita, jossa kasvillisuus on hyvin vaatimatonta.

Asemakaavan muutoksen myötä nykyisten asemakaavojen mukaisia puistoalueita (VP) otetaan suppeilta osin mukaan uuteen KM-1 -alueeseen, jotta aluetta voidaan tehokkaammin hyödyntää ottaen huomioon alueen luonne, sijainti kehittyvällä liikealueella ja kaupungin sekä maanomistajan tahtotila/tavoitteet. Voimakkaasti liikennöidyn Hangontien varteen osoitettu nykyinen puisto-alue ei sovellu virkistykseen tai omaa suojellullisia eikä maisemallisia arvoja. Pääosin puuton alue ei myöskään toimita merkittävässä määrin suojaviheralueen virkaa.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen rakentamisen luonteen pysyessä pääosin ennallaan ja uuden rakentamisen sijoituessa jo rakennetulle alueelle.

KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys (*Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019*).

Malmkullaan liikealueen asemakaavan muutoksen kaupallisen selvityksen laatimisesta ovat vastanneet kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

Malmkullaan asemakaavamuutoksen laatija Seppo Lamppu Tmi / Seppo Lamppu on toimittanut selvityksen laatijoille tiedot asemakaavamuutoksen alustavasta sisällöstä. Selvitystyön aikana on pidetty kaksi työneuvottelua selvitystyön laatijoiden ja kaavan laatijoiden kanssa. Selvitystyön pohjan ollut alustava asemakaavaluonnos vastaa hyvin tarkkaan 27.03.2019 käsittelyyn toimitettavaa kaavaluonnosta. Aluerajaus on sama ja maankäyttömerkintä/käyttötarkoitus on sama. *Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallisessa selvityksessä* KM korttelialueen rakennusoikeus on 6700 k-m². Kaupan selvityksen laatinut konsultti on maaliskuussa 2019 päivittänyt selvitykseen vireillä olevien kaavojen tilanteen. Karjaan keskusta-alueen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen (nähtävillä 23.4.-23.5.2018) ja vireillä oleva maakuntakaava valmisteluvaiheeseen (nähtävillä 8.10-9.11.2018). Kaavaluonnosvaiheen kaupallisten vaikutusten arviointi voidaankin hyvin suoraan perustaa laadittuun selvitykseen.

Vaikutusten arvioinnissa on otettu tarvittavissa määrin huomioon myös muut kaupan kehityssuunnitelmat lähialueella. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat.

Vaikutuksia on selvitetty Karjaalla sekä tarpeellisissa määrin myös koko markkina-alueella, jonne Karjaan kaupan kehittämiseksi voi olla vaikutusta.

Yleisesti voidaan todeta, että kaavan kaupan vaikutuksia arvioidaan aina suhteessa voimassa olevaan kaavaan ja/tai nettomääräiseen uuteen liiketilaan. Koko Malmkullan asemakaavan rakennusoikeus ei ole markkinoilla uutta liiketilaa, vaan kaupan tarjonta kasvaa nettomääräisesti vain noin 2000 k-m². Tilanne markkinoilla muuttuu siis vain 2000 k-m² verran. Vaikutukset olisivat aivan erilaisia, jos tyhjälle tontille rakennetaan 6700 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kuin siinä tapauksessa, että tontilla on jo tällä hetkellä 4700 k-m² kauppaa ja sitä laajennetaan, tai puretaan ja rakennetaan uusi 6700 k-m² kokoinen liikerakennus.

Vaikutukset Karjaan keskusta

Kaupan selvitysraportin mukaan Malmkullan liikealueen asemakaavamuutos ei tuo suurta muutosta kaupan tarjontaan verrattuna nykytilaan. Erikoiskaupan tarjontaan ei asemakaavan muutoksella ole suurta vaikutusta. Malmkullan liikealueelle voi sijoittua jonkin verran uutta tilaa vaativaa kauppaa, mutta määrä on vähäinen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä tilaa vaativan kaupan markkinoihin ja tarjontaan Karjaalla. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa eikä tilaa vaativalla kaupalla ole suurta kiinnostusta sijoittua ydinkeskusta. Tilaa vaativan kaupan kasvu Malmkullan liikealueella ei siten merkittävästi vaikuta keskustan vetovoimaan.

Suurin merkitys keskustakauppaan on päivittäistavarakaupalla. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullan liikealueelle muuttaa kaupan rakennetta Karjaalla, koska tällä hetkellä Karjaan keskusta on merkittävin päivittäistavarakaupan asiointipaikka Karjaalla. Keskustassa on nyt kaikki nykyiset supermarket-kokoluokan toimijat. Uuden päivittäistavarakaupan myötä Malmkullan liikealueen merkitys kauppapaikkana kasvaa. Ostovoiman kasvun myötä Karjaan alueella on kuitenkin tarvetta päivittäistavarakaupan tarjonnan kasvulle.

Yhden supermarket-kokoluokan myymälän tai kahden pienemmän myymälän sijoittuminen Malmkullan liikealueelle mahtuu liiketilan lisätarpeeseen. Näin ollen ei ole nähtävissä, että keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta oleellisesti muuttuisi Malmkullan liikealueen asemakaavamuutoksen myötä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullaan liikealueelle on kuitenkin mahdollista myös nykyisen asemakaavan mukaan, ja päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden muutoksen merkitys jää pieneksi suhteessa keskustan tarjontaan. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden kasvu ei näin ollen oleellisesti vaikuta keskustan vetovoimaan.

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen myötä keskusta säilyttää asemansa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden pääkauppapaikkana. Asemakaavalla ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta. Keskustan vetovoiman säilyminen edellyttää kuitenkin keskustan aktiivista kehittämistä.

Kaavojen mahdollistamaa uutta liiketilaa Karjaalla	
	k-m ²
Ensikujan asemakaavan muutos	2 000
Karjaan keskus (KM-kortteli)	10 000
Horsbäck-Lepp osayleiskaava, Lepin KM	18 000
Yhteensä	30 000
Liiketilan paikallinen lisätarve Karjaalla loma-asukkaat mukaan lukien 2016-30	
	k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	10 400
Muu erikoiskauppa	7 100
Ravintolat ja muut palvelut	5 800
Yhteensä	26 300
Uusi liiketila / liiketilan lisätarve	114 %

Kuva 7: Kaupallinen selvitys: Kaavojen mahdollistama uusi liiketila ja paikallinen lisätarve Karjaalla. ⁶

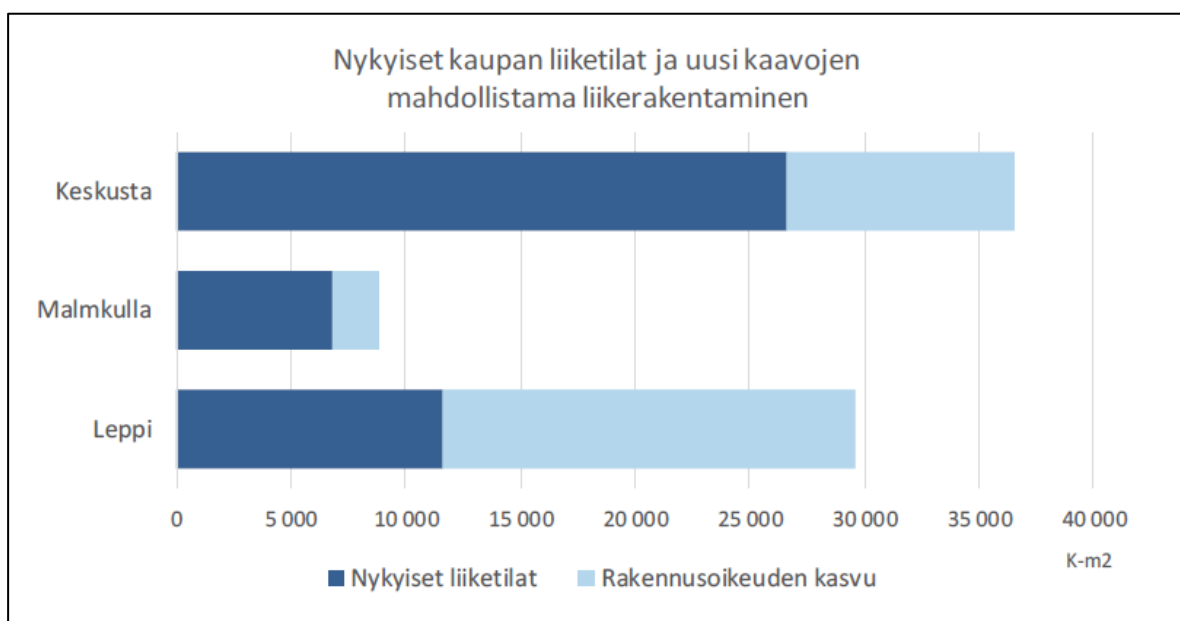
Vaikutukset kaupan palveluverkkoon koko markkina-alueella

Malmkullan liikealueen asemakaava mahdollistaa nykyistä hieman laajemman kaupan tarjonnan Malmkullan alueelle. Asemakaavan myötä koko Malmkullan alueen liiketilamäärä kasvaa noin 9000 kerrosneliometriin. Keskustassa vireillä oleva asemakaava mahdollistaa kaupan kasvun noin 50.000 kerrosneliometriin, uutta kaupan ja palveluiden tilaa on kaavaan osoitettu 9700 k-m². Lepin alueella laajennussuunnitelmat ovat kaikkein suurimpia. Kokonaisuudessaan osayleiskaava mahdollistaa alueen kaupan kasvamisen 30.000 kerrosneliometriin.

Malmkullan merkitys palveluverkossa ei tule merkittävästi muuttumaan Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä. Kaupan kasvu alueella on vähäistä. Merkittävin muutos palveluverkossa tapahtuisi päivittäistavarakaupan myötä. Päivittäistavarakauppa monipuolistaisi alueen nykyistä tarjontaa, ja kauppapaikan asema muuttuisi nykyistä enemmän päivittäisasiointipaikaksi. Toisaalta voimassa oleva asemakaava sallii myös päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, eli muutos palveluverkossa voi tapahtua myös nykyisen asemakaavan mukaan.

Karjaan keskusta tulee Malmkullan asemakaavan myötä säilymään paikallispalveluiden pääkeskustana Karjaalla. Malmkullan kehittyminen tuo lisää kilpailua alueelle lähinnä suhteessa Leppiin. Malmkullan asemakaava mahdollistaa kiinteistön kehittämisen kauppapaikkana, jolloin kauppapaikan vetovoima kasvaa sekä asiakkaiden että yritystoimijoiden näkökulmasta. Malmkullan vetovoiman lisääntymien tuo alueellista tasapainoa palveluverkkoon itäisen ja läntisen Karjaan välille. Myös Lepin merkitys palveluverkossa on kasvussa, mutta Malmkullan alue on vaihtoehtoinen kauppapaikka Lepin alueelle. Molemmilla on potentiaalia kehittyä, mutta Lepin alueen laajamittainen kasvu tapahtunee pidemmällä aikavälillä.

Karjaan kaupan kehittäminen vaikuttaa myös Pohjan asukkaiden palvelutarjontaan. Pohjan alueella on hyvin vähäisesti palveluita, joten palveluiden monipuolistuminen Karjaalla parantaa myös Pohjan alueellista tarjontaa. Pohjan alueella ei ole juurikaan kysyntää kaupan uusperustannalle Fiskarsin ja Billnäsin matkailupalveluita lukuun ottamatta, joten negatiivisia vaikutuksia ei ole nähtävissä. Päivittäistavarakaupan lähipalvelut säilyvät Pohjan alueella, jos vain asutus taajamissa säilyy riittävällä tasolla. Monipuolinen asiointi suuntautuu alueelta joka tapauksessa Karjaalle tai tätä kauemmaksi.



Kuva 8: Kaupallinen selvitys: Kaavio nykyisistä kaupan liiketiloista ja uusien kaavojen mahdollistamasta liikerakentamisesta. ⁷

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Jos liiketilan määrä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

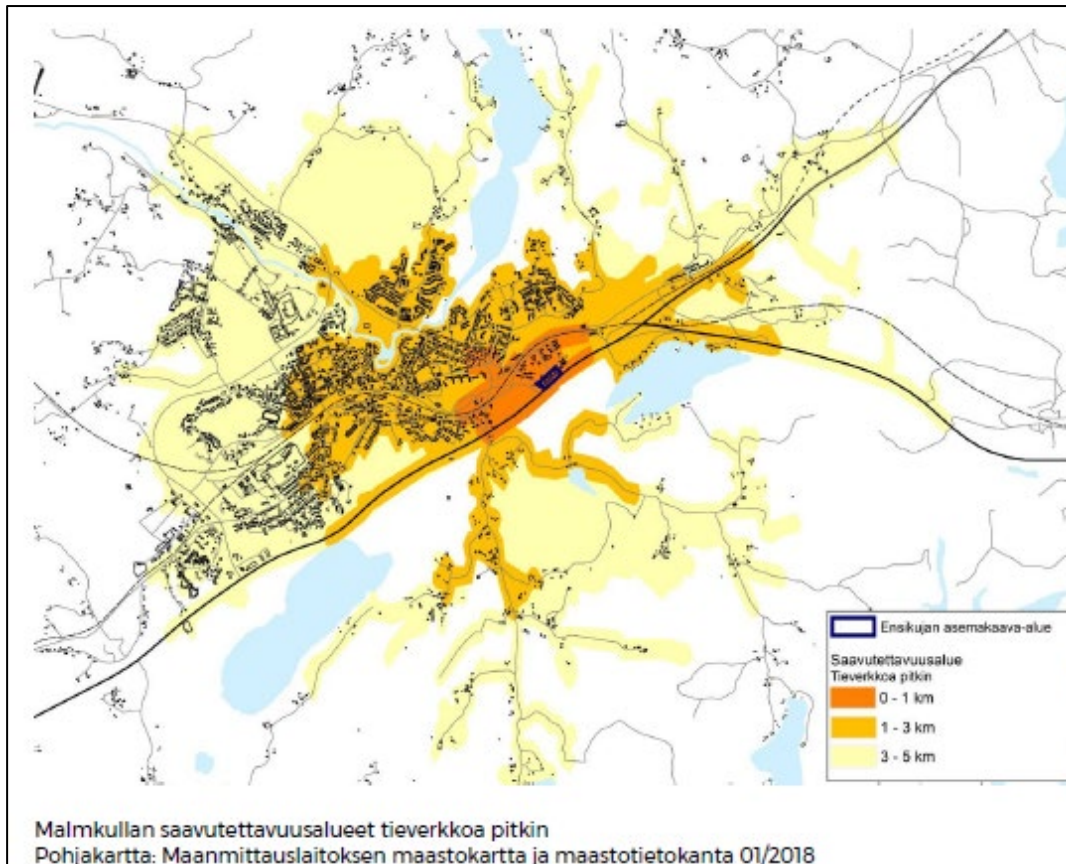
Malmkullan asemakaavan muutos tuo vain vähän uutta liiketilaa markkinoille ja uudelle liiketilalle on Karjaalla kysyntää. Malmkullan ei arvioida näin ollen vähentävän keskustan tai Lepin alueen palveluita. Näin ollen Malmkullan asemakaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen Karjaalla.

Malmkullan myötä palveluiden saatavuus voi parantua, jos tarjonta Malmkullassa monipuolistuu. Erityisesti päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle parantaa palveluiden saavutettavuutta, kun tarjontaa tulee keskustan ja Lepin ohelle myös Karjaan taajaman itäisiin osiin. Tosin nykyinen asemakaava myös mahdollistaa alueelle päivittäistavarakauppaa, mutta uuden asemakaavan myötä päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle on todennäköisempää. Myös tilaa vaativan kaupan tarjonnan laajentaminen parantaa palveluita taajaman itäosissa.

Malmkulla on lähikauppapaikka itäisen taajaman asukkaille. Turuntien sekä Karjaantien ja tämän itä-puolisten alueiden kuten Pappilan, Landsbron ja Lövkullan asukkailla on hyvin luonteva asiointimatka Malmkullaan, vaikka etäisyserot keskustaan eivät ole suuria. Asukasmäärä itäisen taajaman alueella on myös kasvussa Dönsby West –alueen asemakaavoituksen myötä.

Malmkullan alue sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta hyvin Karjaan itäiseen sisään-tuloporttiin, josta on suora yhteys mm. Pohjan ja Fiskarsin alueelle. Näin ollen alue palvelee kaikkea kaupungin itäpuolelta Karjaalle ja Pohjaan tulevaa liikennettä. Alueella on paljon loma-asukkaita, joten palveluiden parantuminen päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa parantaa palveluiden saavutettavuutta Karjaalla.

Palveluiden kehittäminen sekä Karjaan itä- että länsiosissa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä tasapainoiselle palveluverkolle verrattuna tilanteeseen, jossa vain toinen alue kehittyi kauppapaikkana. Yleisesti tarjonnan monipuolistuminen Karjaalla parantaa Karjaan vetovoimaa ja palveluiden saavutettavuutta ja luo edellytykset alueellisesti nykyistä tasapainoisemmalle palveluverkolle. Kun tarjontaa on riittävästi lähialueella, ei ole niin suurta tarvetta asioida mm. Lohjalla tai pääkaupunkiseudulla.



Kuva 9: Kaupallinen selvitys: Malmkullan liikealueen saavutettavuusalueet. ⁸

Kaupallisen selvityksen johtopäätökset

Malmkullan liikealueen asemakaava ei tuo suurta muutosta kaupan tarjontaan verrattuna nykytilaan. Erikoiskaupan tarjontaan ei asemakaavan muutoksella ole suurta vaikutusta. Malmkullan alueelle voi sijoittua jonkin verran uutta tilaa vaativaa kauppaa, mutta määrä on vähäinen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä tilaa vaativan kaupan markkinoihin ja tarjontaan Karjaalla. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa eikä tilaa vaativalla kaupalla ole suurta kiinnostusta sijoittua ydinkeskustaan. Tilaa vaativan kaupan kasvu Malmkullan alueella ei siten merkittävästi vaikuta keskustan vetovoimaan.⁹

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen myötä keskusta säilyttää asemansa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden pääkauppapaikkana. Asemakaavalla ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan. Keskustan vetovoiman säilyminen edellyttää kuitenkin keskustan aktiivista kehittämistä. Malmkullan liikealueen asemakaavan muutos tuo vain vähän uutta liiketilaa markkinoille ja uudelle liiketilalle on Karjaalla kysyntää. Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen ei arvioida näin ollen vähentävän keskustan tai Lepin alueen palveluita. Näin ollen Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen Karjaalla.

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutos lisää ja monipuolistaa kaupallisten palvelujen tarjontaa Karjaan keskustan kaakkoisessa osassa. Kaavamuutos lisää myös tervettä kilpailua eri osa-alueiden kaupallisten palvelujen tarjonnassa.

Liikenne

Malmkullan asemakaavamuutostyön yhteydessä alueella on laadittu Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 – Ratakatu – Ensikuja (FCG, 2018). Lisäksi alueella on tutkittu Valtatie 25:n (Hangontie) ja Ratakadun oikealle kääntymisen kaistan sijoittamista (*Karjaa, VT25 ja Ratakatu, Oikealle kääntymisen kaista, asemakuva 1:1250, FCG, 6.9.2017*). Pääradasta erotetulla oikealle kääntymiskaistalla saataisiin ko. risteysalueen liikenteen sujuvuutta lisättyä ruuhka-aikoina.

Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan (FCG) Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen liikenneolosuhteita. Johtopäätöksenä tarkastelusta selvityksen laatijat toteavat, että ”yön yli tilanteen”, jossa Malmkullan uusi maankäyttö on toteutunut, liikenteen toimivuus ei eronnut merkittävästi nykytilanteesta. Ennustevuosina 2030 ja 2040 jo pelkästään liikenteen yleisestä kasvusta, ja etenkin valtatie 25 liikenteen kasvusta, johtuen Ratakadulta valtatie 25 liikennevirtaan liittyminen vaikeutuu ja viivytykset kasvavat selvästi. Valtatiellä 25 on ennustetilanteissa jo niin vilkas liikenne, että Ratakadulla syntyy jonoutumista ilman Malmkullan liikealueen uutta liikennetuotostakin. Vaikka ennustevuosien tarkasteleissa Ratakadulta vasemmalle valtatielle 25 kääntyvät jonoutuivat, niin jonot kuitenkin pääsivät purkautumaan eikä jonoutuminen ollut kokoaikaista.

Raaseporin kaupungin ja tieviranomaisen tuleekin mahdollisimman pian suunnitella keinot joilla Hangontien ja Ratakadun/Ensikujan liikenteelliset ongelmat saadaan ratkaistua. Uusi rakennettava kääntymiskaista parantaa liikenneturvallisuutta (liittyminen Ratakadulta Hangontielle, erityisesti Helsingin suuntaan) mutta ei poista ruuhkautumista.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Luonnosvaiheen kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät Raaseporin kaupungin sivuilta osoitteesta: <https://www.raasepori.fi/kaava-7782/>.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAEHDOTUS

6.1 Valmistelu- ja luonnosvaiheessa saatu palaute

OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutettiin vireille ja kaavaluonnos-aineistot asetettiin nähtäville 15.4.-15.5.2019.

Kaavasta pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaisilta. Lausuntoja saatiin 10 kpl. Yksi huomautus jätettiin. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja laaditut vastineet ovat kaava-aineistojen liitteenä (Liite A).

Saadun palautteen osalta kaavaehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon mm. seuraavat vaatimukset ja ehdotukset:

- KM-1 korttelialueen kaavamääräystä on päivitetty. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saadaan rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavarankaupan liiketiloina rakentaa enintään 4000 kerrosala-m². Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 1100 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja ravintola- sekä kahvilapalveluita. Päivittäistavarankaupan osuus (1100 ka-m²) on täysin sama, kuin jo nyt voimassa olevassa asemakaavassa.
- Korttelialueille on lisätty ajoyhteyskielto niille osille, kun se on tarpeen. Liittymiskielto on lisätty mm. Ensikujan ja Malmikujan risteysalueen kohdalle (KM-1 korttelialueen länsirajalle).
- KM-1 korttelialueen länsipäässä rakennusalan rajaa on siirretty ja lounaisosassa on laajennettu istutusalueen osaa. Lisäksi länsi-lounaisosan nykyisen (KM-1 korttelialueen) liikerakennuksen länsipuolelle on merkitty alue pysäköintiä varten (p) nykytilanteen mukaisesti. KM-1 korttelialueen ja sen länsipuolella olevan alueen rakennusalojen/rakennusten väliin jää näillä muutoksilla riittävä etäisyys.
- Kaavaan on lisätty julkisivuja koskevia määräyksiä. Määräykset ovat soveltuvin osin vastaaventyypisiä kuin ne, joita Lepissä ja Oikotien asemakaavoissakin on käytetty.
- Kaavaselostuksen oheisaineistoihin on lisätty havainnekuva-aineistoa, jossa massatasolla esitetään mitoituksellisia vaihtoehtoja alueen toteuttamisesta.
- KM-1 korttelialueen kaavamääräykseen on lisätty, että puistomuuntamoiden rakentaminen sallitaan KM-1 korttelialueelle.
- Hulevesijohto KM-1 korttelialueen läpi säilytetään, mutta sille on annettu kaavassa määräys, joka mahdollistaa johdon siirtämisen ja johtokohdan käyttämisen rakentamiseen.
- Hulevesien johtamisessa on varauduttu siihen, että KM-1 korttelialueen itä-kaakkoispuolella hulevedet johdetaan avo-ojassa, joka sijoittuu kaupungin omistamalle maalle KM-1 korttelialueen ja valtatie 25 tiealueen (tiekiinteistön länsiraja) väliselle alueelle. Ote hulevesisuunnitelmasta on liitetty kaava-asiakirjoihin.

6.2 Korttelin 363 KL-1 korttelialueen ja LP alueen liittäminen kaavaan 7782

Raaseporin kaupunki ehdotti (alkuvuonna 2021), että voimassa olevan asemakaavan KL-1 korttelialue (kiinteistö 710-54-363-1) sekä sen itäpuolella oleva Raaseporin kaupungin omistama LP

alue (yleinen pysäköintialue) liitettäisiin kaavaan 7782. Molemmat alueet sisältyvät laadittavana olevaan asemakaavamuutokseen, joka on ollut jo ehdotuksena nähtävillä (kaava 7749). Kaavaan 7749 sisältyvän T-1 korttelialueen maanomistajat eivät ole pääsemässä keskenään sopimukseen kaavamuutoksen edellyttämistä järjestelyistä ja kaavan eteneminen näyttääkin siltä osin hyvin haasteelliselta.

Kaupungin ehdotuksen mukaisesti kaavan 7749 nähtävillä olleen asemakaavan muutosehdotuksen mukainen korttelialue KL ja sen itäpuolella oleva LH korttelialue siirretään osaksi asemakaavamuutosta 7782. LH korttelialue otetaan kaavaan sellaisena kuin se on ollut nähtävillä olleessa asemakaavamuutoksessa: *LH korttelialue, johon saadaan rakentaa polttoaineen jakelua palvelevan katoksen 150 ka-m² sekä autojen pesuhallin 150 ka-m².*

KL alueen osalta rakennusala rajataan niin, että liikerakennus voidaan rakentaa myös tontin länsipäähän riippuen siitä, millainen toteutusratkaisu tulee olemaan LH korttelialueella. Rakennusoikeus on syytä esittää vastaamaan paremmin muita alueen liikekortteleiden rakennusoikeuksia. Rakennusoikeus 500 ka-m² vastaa tehokkuutta $e=0,23$, joka jää vielä merkittävästi alle $e=0,30$, joka on Malmkullan koko itäosan KTY korttelialueiden tehokkuus.

6.3 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavan muutosalueella, Ensikujan itäpuolella voimassa olevan asemakaavan korttelissa 365 liikerakennusten kunto, tekninen taso ja erityisesti liiketilojen koko ja muoto ovat niin heikot, epäkäytännölliset ja muutenkin vanhentuneet, että koko rakennuskanta (länsipään pienempää liiketilaa lukuun ottamatta) joudutaan purkamaan, mikäli alueella halutaan jatkaa liiketoimintaa, johon alue on tarkoitettu. Voimassa olevan asemakaavan sokkeloiset ja kapeat rakennusalojen muodot eivät mahdollista alueen taloudellista ja toiminnallisesti järkevää uudistamista voimassa olevan kaavan mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan korttelialueen 365 maankäyttöratkaisu joudutaankin uudistamaan käytännössä kokonaan. Samalla kaavaan on liitetty (jo luonnosvaiheessa) voimassa olevan asemakaavan korttelia 365 kehystäneitä puistoaluekaistoja.

Kaava-alueen itäosa muodostaa kaavamuutoksessa korttelialueen KM-1 ja on osa korttelia 364. KM-1 korttelialue on muodoltaan pitkänomainen suorakaide, joka liittyy koko länsisivultaan Ensikujan katualueeseen. Korttelialueen muoto ja liittyminen katuverkkoon luovat hyvän pohjan toimivalle liikerakennusten toteuttamiselle. Itäosivultaan KM-1 korttelialueelta on suora näköyhteys Hangontielle kuitenkin niin, että korttelialueen itäsivu ja rakennusalat ovat riittävän etäällä maantietalueen reunasta (maantien länsiosan kiinteistörajasta).

Ensikujan länsipuolella KL alue säilyy nykykäytössä ja mahdollistaa nykyisen liiketoiminnan jatkumisen ja toiminnan kehittämisen. LP (yleinen pysäköintialue) muuttuu LH korttelialueeksi (huoltoaseman korttelialue), johon voidaan rakentaa polttoaineen jakeluasema ja autopesuhalli. Polttoaineen jakeluaseman rakentaminen on mahdollista myös KM-1 korttelialueella.

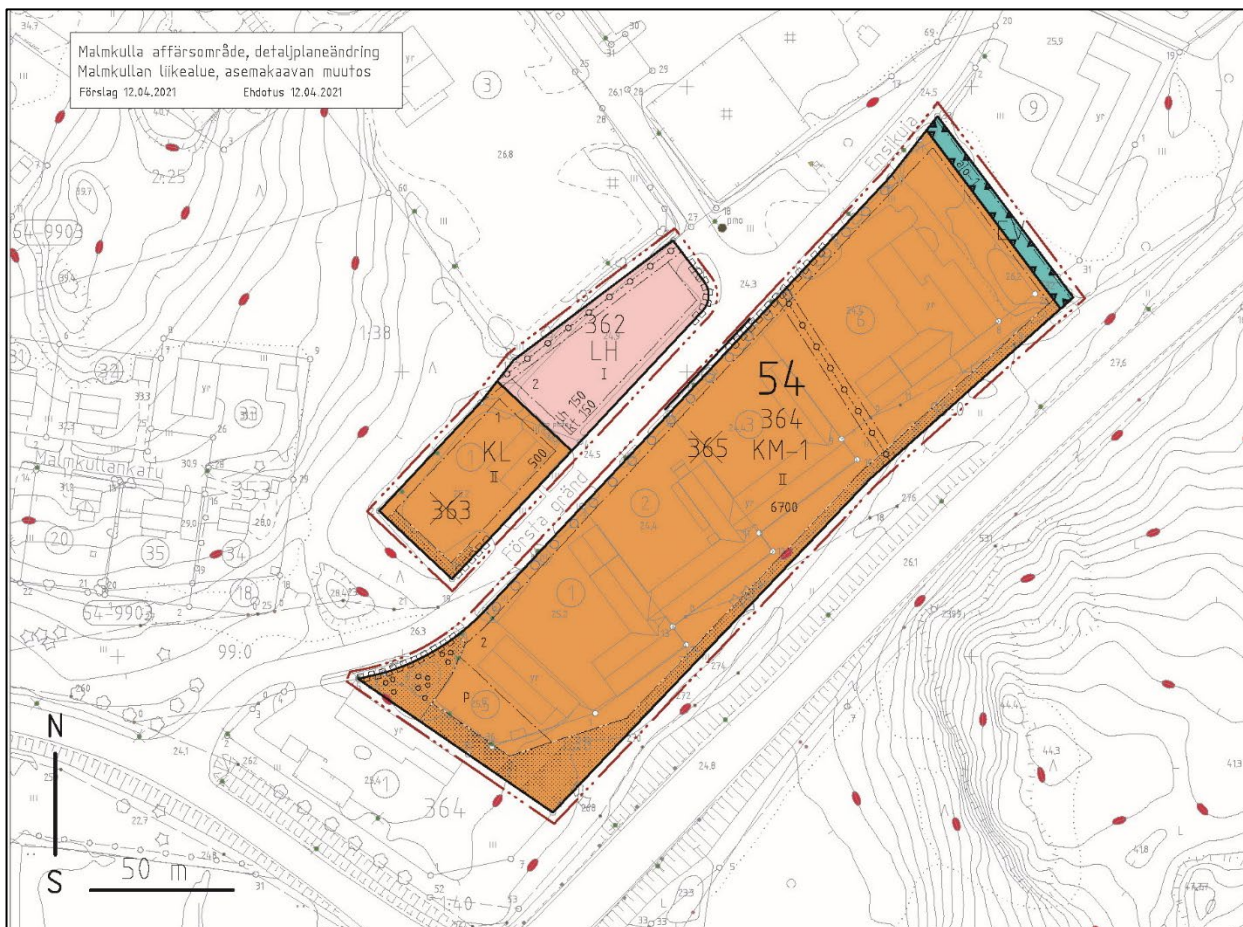
KM-1 korttelialueen koillis-itäpäähän on osoitettu kapea EV alue. Tämä kaista tarvitaan, jotta kaavamuutosalueen korttelinumerointi voidaan tehdä ottamatta mukaan muutosalueen koillis-itäpuolisia asemakaava-alueita. KM-1 korttelialue on kaavamuutoksessa osa korttelia 364. KM-1 korttelialueen länsi-kaakkoispuolella oleva, voimassa olevan asemakaavan KL-2 korttelialue on (edelleen) myös osa korttelia 364.

KM-1 korttelialueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saadaan rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavarankaupan liiketiloina rakentaa enintään 4000 kerrosala-m².

Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 1100 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Päivittäistavarakaupan osuus on täysin sama kuin jo nyt voimassa olevassa asemakaavassa. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja ravintola- sekä kahvilapalveluita. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Ensikujan pohjoispuolelle sijoittuu KL-korttelialue (liikerakennusten korttelialue), jonka rakennusoikeus on 500 k-m² (1-2 krs). Tämän naapuriin sijoittuu LH-alue, jonne saa sijoittaa 150 m² (1 krs) autopesuhallin sekä 150 m² polttoaineen jakelua palvelevan katoksen (1 krs).

Kaavakarttaote on esitetty kuvassa 10 ja yksi mitoitustutkielmia KM-1-alueelle on esitetty kuvassa 11. Kaavakartta ja kaavamääräykset on esitetty kokonaisuudessaan pienennöksenä kaavaseloituksen liitekartalla 2.



Kuva 10: Malmkullan liikealue, asemakaavan muutosehdotus 12.4.2021, kaavakarttaote (pienennös).

Kaavan oheisaineistoissa on raportti, johon on koottu kaavaratkaisua havainnollistavia ajatuksia ja luonnoksia KM-1 korttelialueen mahdollista toteuttamisvaihtoehtoista. Kuvassa 11 on yksi ote raportin havainnekuvista.



Kuva 11: Kuvaote KM-1 alueen mitoistustarkasteluraportista (Studio MAYKO 2021). Kuvassa on esitetty ilmakuvavasovite, jossa on raportin mitoituskesimerkin V-3 pohjalta laadittu massamalli ilmakuvan päällä (ilmakuva: MML/Paikkatietokkuna.fi).

Vesihuolto, liikenne, liikkuminen

Malmkullan alueella vesihuolto pohjautuu jo rakennettuun verkostoon, jota tarpeen mukaan uudistetaan ja laajennetaan. KL ja LH korttelialueilla maanalaiselle johdolle on esitetty varaus korttelialueiden länsi-pohjoisreunaan ja luoteisnurkassa kaupungin maalle. Johto kulkee nykyisen LP alueen alla ja siirretään mikäli tuleva rakentaminen sitä edellyttää.

Hulevedet kulkevat nykyisellään korttelialueen KM-1 läpi Hangontien suuntaan. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tutkittiin mahdollisuus johtaa hulevedet KM-1 korttelialueen itä-päässä olevan EV alueen kautta Hangontien tiealueen länsisivulle. Johtolinjan tai avo-ojan vietto on kuitenkin niin pieni, että hulevesien johtaminen EV alueen kautta ei onnistu. Tämän vuoksi korttelialueen KM-1 läpi kulkeva hulevesiviemäri säilytetään nykyisellä paikallaan. Johtorasitteelle on kuitenkin annettu kaavamääräys, joka mahdollistaa johdon siirtämisen KM-1 korttelialueen sisällä. Mikäli johto siirtyy, saadaan johtolinjalle rakentaa. Kaavamääräys on esitetty kaavamääräysten pienennöksellä (kaavaselostuksen liite 2).

Hulevesien johtamisessa on varauduttu myös siihen, että KM-1 korttelialueen itä-kaakkoispuolella hulevedet johdetaan avo-ojassa, joka sijoittuu kaupungin omistamalle maalle KM-1 korttelialueen ja valtatie 25 tiealueen (tiekiinteistön länsiraja) väliselle alueelle. Avo-oja on suunnitelmassa sijoitettu niin, että hulevedet eivät johdu maantien sivuojiin. Hulevedet alittavat maantien nykyisen ojarummun läpi. Ote hulevesisuunnitelmasta on liitetty kaava-asiakirjoihin. Tällä hetkellä avo-oja kulkee KM-1 korttelialueen koillisosassa korttelialueen puolella.

KM-1 korttelialueen koillis-itäpäähän osoitetulle EV alueelle on esitetty mahdollisuus KM-1 aluetta palvelemaan huoltoajoon merkinnällä ajo-1. Tarkoitus on mahdollistaa huoltoajo KM-1 korttelialueen koillispuolella olevan liikerakennuksen koillisosiin. Liikenne olisi lähinnä tavarantoimintuksia ja jätehuollon kuljetuksia. EV alueella ei ole mitään muuta toiminnallista tai erityistä ympäristöllistä roolia.

Liikenne KM-1, KL ja LH korttelialueille tapahtuu Ensikujan kautta. LH korttelialueella sallitaan ajo myös Malmikujan kautta. Liikenneturvallisuuden vuoksi liittymispaikkoja korttelialueille on ohjattu esittämällä liittymiskieltomerkinnät mm. Ensikujan ja Malmikujan risteysalueen välittömälle lähialueelle sekä Ensikujan länsipäähän.

Kaavamääräyksissä edellytetään myös, että liikkeiden sisäänkäyntien lähelle varataan riittävästi paikkoja kevyenliikenteen kulkuvälineille.

Pysäköintipaikoilta varataan nykyään riittävästi paikkoja sähkölatauspisteille ilman kaavamääräyksiäkin.

Istutukset, maisemakuva, ympäristö, julkisivut

Kaavaan on esitetty istutettava alueen osa korttelialueen KM-1 itäosalle ja länsi-lounaisosaan. Kaakkoisosassa istutettava alue rajattu laajempaan alueena siten, että Helsingin suunnasta Hangontieltä Ratakadulle käännyttäessä rakennusala ja rakennukset sijoittuvat kauemmas näkemäalueen reunasta.

KM-1 korttelialueen länsireunaan on esitetty istutettavaksi (/ säilytettäväksi) puurivi alueen osalle, jossa jo nyt on puurivi.

KM-1 korttelialueen rakennukset ovat ensimmäiset rakennetut elementit, jotka Helsingin suunnasta Karjaan suuntaan saapuva havaitsee. Rakennusten julkisivujen käsittelyllä, materiaaleilla, värityksellä sekä yleensä arkkitehtuurilla ja myös mm. mainosten sijoittelulla sekä valaistuksella on suuri merkitys siinä minkälaisen ennakkomielikuvan lähestyjä saa taajamasta. Kaavaan onkin näiltä osin lisätty määräyksiä ja edellytetään myös, että luvitusvaiheessa laaditaan niistä suunnitelmat ja hyväksytetään ne toteutuksen ja rakennussuunnittelun pohjaksi.

6.4 Tilastotiedot

Malmkullan liikealueen asemakaavamuutoksen (kaavakartta 15-21) kokonaispinta-ala on 2,3241 ha. Ensikujan pohjoispuolella olevien KL ja LH alueiden pinta-ala on yhteensä 0,4459 ha. KL korttelialueen rakennusoikeus on 500 ka-m² (e=0.23) ja LH alueelle esitettyjen autonpesuhallin ja polttoaineenjakeluaseman rakennusoikeus on yhteensä 300 ka-m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 350 ka-m² (KL alueelle).

Ensikujan eteläpuolelle sijoittuvan KM-1 korttelialueen pinta-ala on 1,8221 ha ja rakennusoikeus 6700 ka-m² (e=0.37). KM-1 korttelialueen tämänhetkinen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus (KM ja KL alueet) on yhteensä 4730 ka-m². Siitä 1100 ka-m² saadaan käyttää päivittäistavarankaupan tiloina (eli 23 % kokonaisrakennusoikeudesta).

KM-1 korttelialueella oleva nykyisen asemakaavan rakennusalojen hankala muoto (kapeat ja pirstoutuvat rakennusalat) ei mahdollista taloudellisesti ja/tai toiminnallisesti järkevää alueen kehittämistä. Käytännössä nykyinen rakennuskanta lukuun ottamatta länsipään uudempaa liiketilaa joudutaan purkamaan. Uusien liiketilojen suunnittelua ja rakentamista ei voida tehdä voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Ainoa järkevä tapa onkin uudistaa koko alue.

6.5 Kaavan vaikutukset

Malmkullan liikealueen asemakaavamuutoksen vaikutuksia on tarkasteltu hyvin kattavasti jo luonnosvaiheen kaavaratkaisun pohjalta. Kaupan vaikutusten arvioinnissa viitataan suoraan luonnosvaiheessa tehtyyn kaupan selvitykseen (WSP) ja selostuksen kohdassa 5.3 tehtyihin tarkasteluihin. Seuraavassa lähinnä täydennetään jo luonnosvaiheessa tehtyjä arviointeja.

Ensikujan pohjois-länsipuolella olevalla KL korttelialueella on toimiva LVI liike. KL korttelialueen rakennusoikeutta on hieman korotettu, jotta liiketilaa voi tarpeen mukaan myös laajentaa. Tehokkuus jää kuitenkin hyvin pieneksi ($e=0.23$). KL korttelialueen pieni muutos parantaa kuitenkin omalta osaltaan liiketoiminnan edellytyksiä alueella. Muutokselle ei ole käytännössä vaikutusta nykyiseen liikennetilanteeseen.

Raaseporin kaupungin omistama yleinen pysäköintialue muuttuu huoltoaseman korttelialueeksi. Pysäköintialueen liikenne korvautuu ajoneuvojen tankkauskäynneillä ja mahdollisesti myös peuhallin asiakasliikenteellä. Käytännössä muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin.

Asemakaavaehdotuksessa (12.04.2021) KM-1 korttelialueen rakennusoikeuden kokonaismäärä on pidetty samana kuin luonnosvaiheessakin (6700 ka-m²). Päivittäistavarankaupan osuutta sen sijaan on pienennetty siihen määrään mikä on jo nyt lainvoimaisessa asemakaavassa (1100 ka-m², vähennys luonnosvaiheeseen verrattuna on 45 %). Muun, paikallisen erikoistavarankaupan liiketilaa saa olla enintään 4000 ka-m².

Ottaen huomioon jo luonnosvaiheessa tehdyt kaupan selvitykset ja arvionnit sekä KM-1 korttelialueelle tehdyt rakennusoikeuksien täsmennykset ja pienennökset (esim. pt kauppa vain 1100 ka-m²) voidaan arvioida, että Malmkullan liikealueen uudistamisella on pääosin paikallinen merkitys ja kehitettävillä toiminnoilla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta Karjaan keskustan kaupan palveluihin.

Malmkullan liikealueen uudistaminen ei merkittävästi lisää liikennettä jo vallitsevaan tilanteeseen verrattuna. Liikennejärjestelyjen parantaminen Hangontien, Ratakadun ja Ensikujan alueilla nähdään kuitenkin tärkeänä toimenpiteenä lähitulevaisuudessa. Kehittämistarve johtuu Malmkullan liikealueen uudistamisen johdosta kuitenkin vain vähäisemmältä osin. Ensikujan kautta kulkee Malmkullan alueen itä-, pohjois- ja koillispuoleisten alueiden työpaikka- ja asiakasliikenne, jonka määrä Malmkullan liikealueen liikenteeseen verrattuna on selvästi suurempaa.

Kaava-alue on kokonaan rakennettua aluetta ja suurelta osin piha-alueita, autopaikkojen aluetta ja osin ulkovarastointia. Kaavan mukainen rakentaminen yhtenäistää alueen ilmettä ja istutuksilla ja puuriveillä pehmennetään pysäköintialueiden muodostamaa kenttämaista ilmettä.

Rakennusten arkkitehtuurilla on suuri vaikutus siihen, minkälainen ennakkomielikuva lähestyvistä taajamista saadaan. Kaavaan on lisätty määräyksiä koskien mm. julkisivujen käsittelyä, julkisivumateriaaleja, värytystä ja myös mainosten sijoittelua sekä ulkovalaistusta. Edellytetään myös, että luvitusvaiheessa laaditaan niistä suunnitelmat ja hyväksytetään ne toteutuksen sekä rakennussuunnittelun pohjaksi.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Kaavan oheisaineistoihin on liitetty tarkasteluja ja luonnoksia KM-1 korttelialueen vaihtoehtoisista toteuttamistavoista.

7.2 Toteutuksen ajoitus

KM-1 korttelialueen osalta tärkeintä on saada varmuus, missä muodossa aluetta voidaan jatkossa kehittää. Nykyisellään alue alkaa pahimmillaan tyhjentyä ja rakennukset jäävät vajaakäyttöön tai varastotyyppiseen käyttöön. Mikäli kaavamuutos saa lainvoiman suunnitellussa aikataulussa, on alueelle hyvät mahdollisuudet löytyä uusiakin yrittäjiä ja rakentaminen voi käynnistyä nopeastikin.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Espoo 12.4.2021

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu DI

Lähteitä:

¹ <http://ktoimisto.raasepori.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=2&filename=49956723.doc&pykno=66&elin=KH&lis=0&pvm=11%2e2%2e2019%2018%3a00>

² <https://kartta.museoverkko.fi>

³ Raaseporin kaupunki. Ilmoitus Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuvasta täytäntöönpano-

kiellosta. <https://www.raasepori.fi/ilmoitus-uusimaa-kaava-2050-kokonaisuuteen-kohdistuvasta-taytan-toonpanokiellosta/> . Viitattu 4.2.2012.

⁴ <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

⁵ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁶ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁷ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁸ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁹ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	19.04.2021
Kaavan nimi	Malmkullan liikealue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.04.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.04.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7782
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3241	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3241

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	2,3241	100,0	7500	0,32	0,0000	2420
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,0380	87,7	7200	0,35	0,4889	2120
T yhteensä						
V yhteensä					-0,5269	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2387	10,3	300	0,13	-0,0094	300
E yhteensä	0,0474	2,0			0,0474	
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					

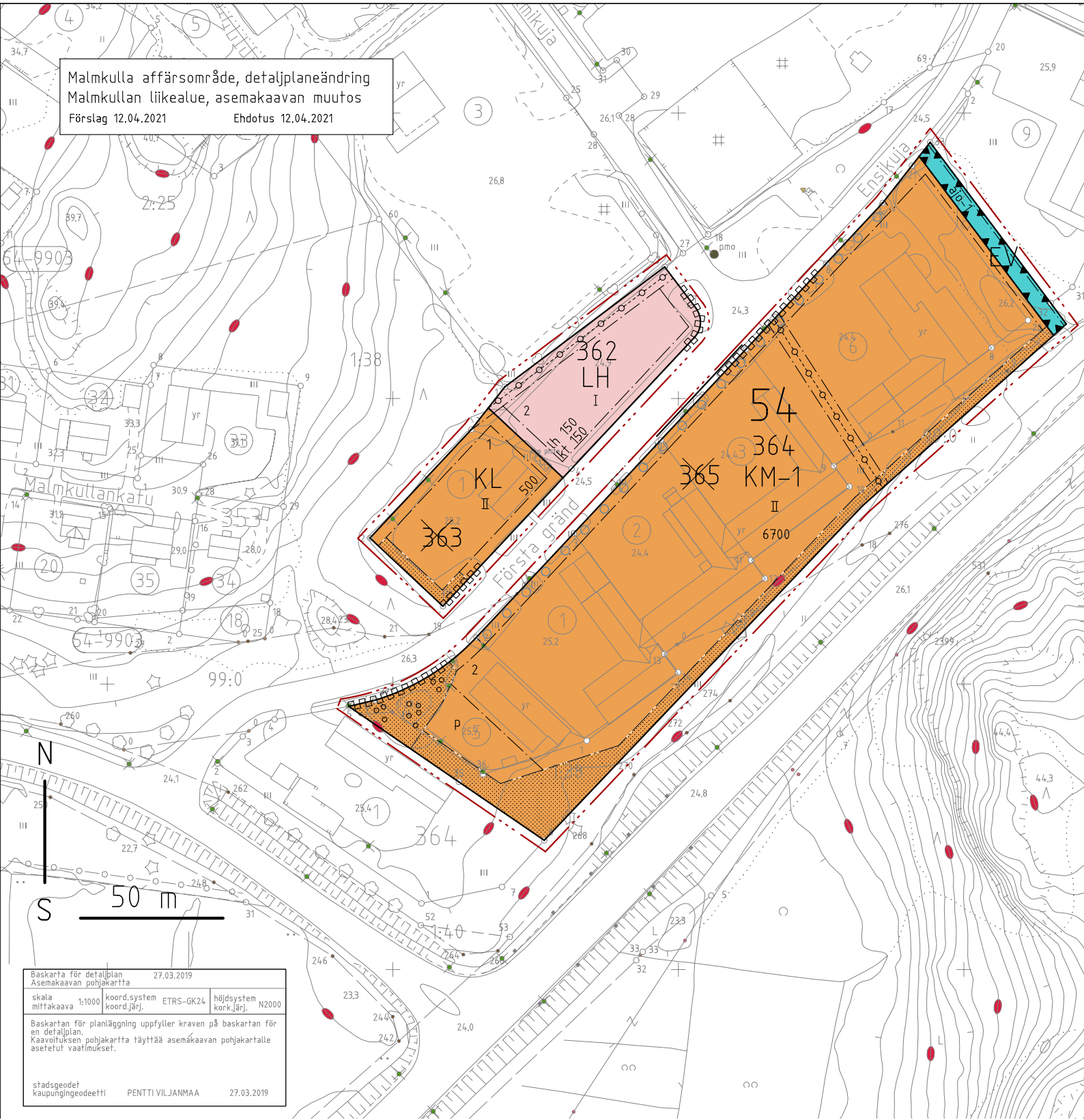
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3241	100,0	7500	0,32	0,0000	2420
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,0380	87,7	7200	0,35	0,4889	2120
KL	0,2159	10,6	500	0,23	0,0094	150
KM	1,8221	89,4	6700	0,37	1,3647	3670
KL-1					-0,7164	-1200
KL-2					-0,1688	-500
T yhteensä						
V yhteensä					-0,5269	
VP					-0,5269	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2387	10,3	300	0,13	-0,0094	300
LP					-0,2481	0
LH	0,2387	100,0	300	0,13	0,2387	300
E yhteensä	0,0474	2,0			0,0474	
EV	0,0474	100,0			0,0474	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Bilaga / Liite 2

Malmkulla affärsområde, detaljplaneändring
 Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos
 Förslag 12.04.2021 Ehdotus 12.04.2021



Baskarta för detaljplan	27.03.2019
Asemakaavan pohjakaartta	
skala mittakaava 1:1000	koord.system ETRS-GK24
	högdsystem N2000
	koord.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.	
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA 27.03.2019

RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE

MALMKULAN LIIKEALUE

Detaljplan

Asemakaava

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 365 och 363 samt parkområden.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 365 ja 363 sekä puistoalueita.

Genom ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret 364 och del av kvarteret 362 samt EV området.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 364 ja osa korttelia 362 sekä EV alue.

Förslag 12.04.2021

Ehdotus 12.04.2021



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-1 Kvartersområde för affärsbyggnader där en stordetaljhandelsenhet får placeras.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbruks-handel. Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 4 000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 1 100 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln. En distributionsstation för bränsle och restaurang- och café-tjänster får placeras i området. Ifall den underjordiska ledningen som anvisats genom KM-1-kvartersområdet flyttas bort från den del som reserverats för den till en annan plats, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågavarande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt. Parktransformatorer får byggas i KM-1-kvartersområdet

Alueelle saadaan rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavarankaupan liikeiloina rakentaa enintään 4000 kerrosala-m². Korttelialueen KM-1 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 1100 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Alueelle saadaan sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja ravintola- sekä kahvilapalveluita. Mikäli KM-1 korttelialueen läpi kulkevaksi osoitettu maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueenosalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia. KM-1 korttelialueelle saadaan rakentaa puisto- ja muuntamoja.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för servicestationer.

LH

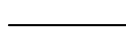
Huoltoaseman korttelialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



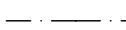
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

54

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

364

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

6700

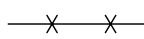
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

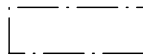
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



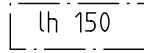
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Byggnadsyta.



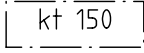
Rakennusala.

Byggnadsyta, där biltvättshall får placeras.



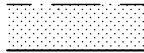
Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.

Byggnadsyta, där ett takförset
distributionsställe får placeras.



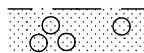
Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen
jakelua palvelevan laitoksen.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Del av område där trädbeståndet ska bevaras.
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd
som möjligt.



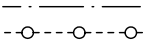
Puustoisena säilytettävä alueen osa.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnon-
mukaisena.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



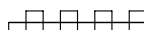
Säilytettävä/istutettava puurivi.

För underjordisk ledning reserverad del av
område.



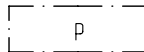
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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



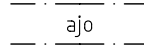
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning,
fördröjning och behandling av dagvatten.

Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja
käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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.

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 yhtey-
dessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

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

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.

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare

Viran puolesta: kaupunginsihteeri

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 liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

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.

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	15-21	28.04.2021		
PLANLN, ukastt / KAAVLTK, luonnos	8-19	27.03.2019		
	MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE MALMKULLAN LIIKEALUE			
Konsult/Konsultti	Daterad/Päiväys			
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	12.04.2021		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt			7782	15-21