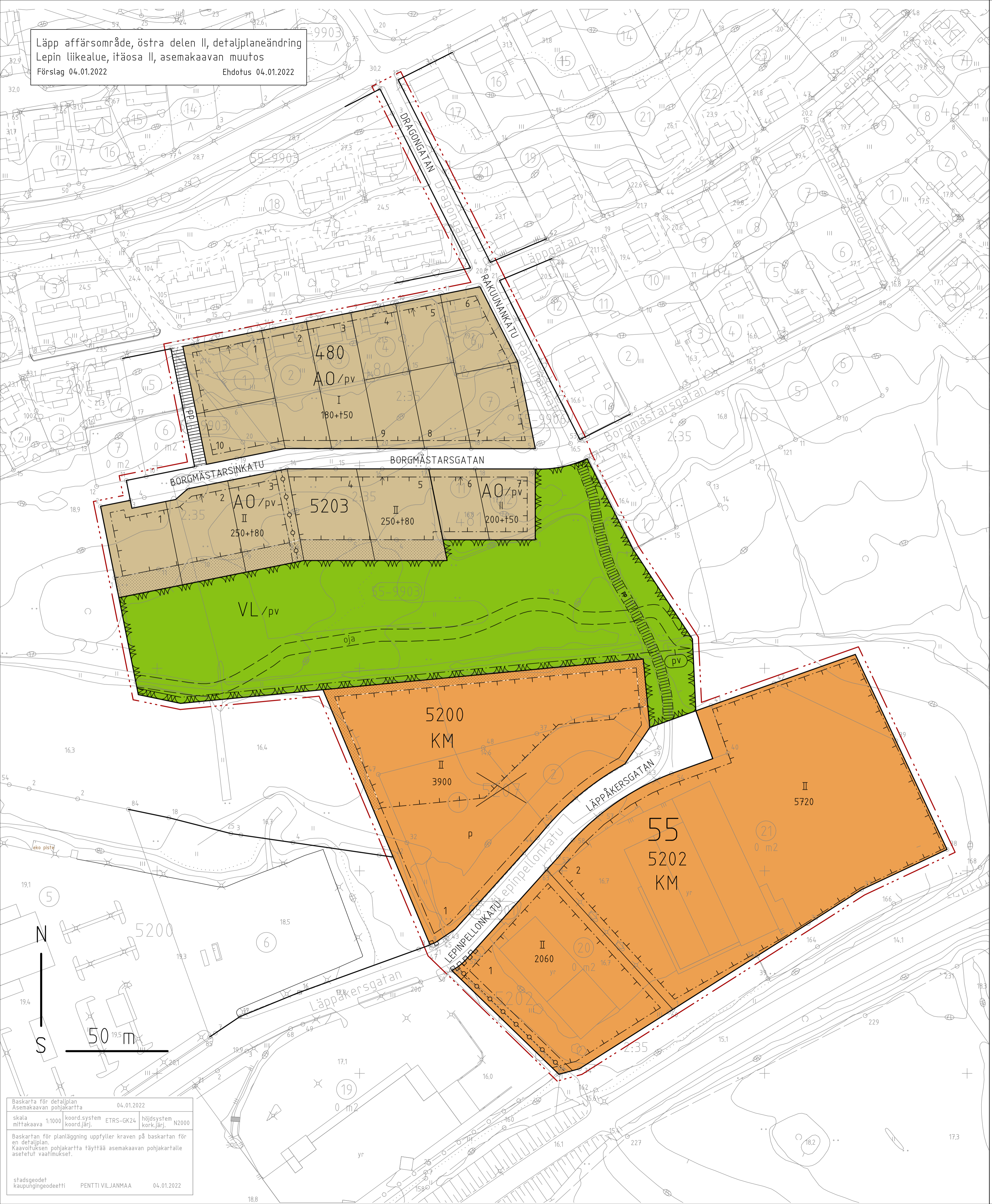


Läpp affärsområde, östra delen II, detaljplaneändring  
Lepin liikealue, itäosa II, asemakaavan muutos  
Förslag 04.01.2022 Ehdotus 04.01.2022



RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

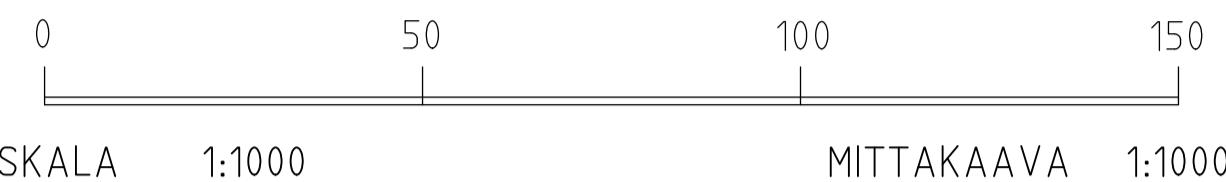
**LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II**

Ändring av detaljplan  
Ändringen av detaljplanen gäller istadsdel 55 kvarter 480, 481, 5203, 5207 och del av kvarter 5202 samt rekreations- och gatuområden och allmänt parkeringsområde.

Asemakaavan muutos koskee 55. kaupunginosan korttella 480, 481, 5203, 5207 ja osaa korttelista 5202 sekä virkistys- ja katualueita ja yleistä pysäköintialuetta.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 480 och 5203, del av kvarteren 5200 och 5202 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 55.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 55. kaupunginosan korttelit 480 ja 5303, osa kortteleista 5200 ja 5202 sekä virkistys ja katualueita.



**PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbruksutrustning. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3000 m<sup>2</sup> våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 400 m<sup>2</sup> våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel. Ifall den underjordiska ledningen som anvisats genom KM-kvartersområdet flyttas bort från den del som reserverats för den till en annan plats, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågakommande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt. Parktransformatorer får byggas i KM-kvartersområdet. I bygglösckedet ska väghälaren höras som granne särskilt när det gäller reklamordningar som syns mot vägen, dagvattenanläggningen kring vägen och grundbyggnadsåtgärderna.

Kvartersområde för fristående småhus. Antalet tomter som anvisats som riktgivande får inte överskridas. I varje delområde ska ett enhetligt byggsätt iakttas.

Område för närrökreation.

Linje 3 m utanför planområdets gränser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.

Gränser för delområde.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie, där det första talet anger den maximala bostadsbyggrätten i kvadratmeter våningsyta på en tomt och det andra talet anger den maximala byggrätten för ekonomibyggnader.

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

Kryss på beteckning anger att beteckningen stöps.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fänga.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

**KAAVAMERKINNÄT JA -MÄRÅRKYSET**

**KM** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Korttelin 5202 kokonaisrakennuskoosteudesta saadaan muun merkityksellään paikallisen erikoistavarankaupan liikeiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m<sup>2</sup>. Korttelin 5202 kokonaisrakennuskoosteudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina.

Mikäli KM korttelialueen läpi kulkevaksi osoitettu maanalaisten johto siirretään siihen varattua alueensaatai toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalla alueella rakentaa korttelialueen käyttötarkeitukseen, sekä saman tontin rakennusaloja sokevien määräysten mukaisia rakennuksia. KM korttelialueelle saadaan rakentaa puisto-omontamonoja.

Rakennusluopuvaiheissa Henpitäjä tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien maalaistalaiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennus-toimenpiteiden osalta.

**A0** Erillispientalojen korttelialue.

**VL** Lähivirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Rakennuskoikeus kerrosalanelimetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa tontin asuinrakennuskoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku osoittaa talousrakennusten rakennuskoikeuden enimmäismäärän tontilla.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköintipaikka.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

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

Riktgivande nytt läge för öppet dike.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattenfakt.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**

**Grundvattensområdena**

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området får åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmänt eller någons annans enskilda intresse.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet krävs tillstånd, om projektet försämrar statusen på grundvattenförökomsken, orsakar hälsorisker, leder till att en för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförökomsken blir väsentligt mindre riklig eller projektet på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushålls-vatten.

Byggnade, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvatten-kvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävingsarbeten inom området inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föröreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föröreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska utarbetas en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan genomföras utan att sänka grundvattennivån så, att byggnadet genomförs minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvattnet och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmnings-olja bör placeras i en vattenfakt skyddsassäng, aningen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljekisterner och energibrunnar är förbjudna på området."

**Byggnadsrätt på KM kvartersområdena**

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadsrätt. I samband med bygglovet skall en plan för uteteklam uppgräpas som teman som stöder arkitekturen. Byggnaders utomhubsbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

**Parkering**

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

**Minimiantal bilplatser**

2 bilplatser / bostad  
1 bilplats / 50 m<sup>2</sup> affärsvåningsyta för specialvaror  
1 bilplats / 80 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta  
1 bilplats / 100 m<sup>2</sup> lagervåningsyta

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Ohjellinen ojan uusi sijainti.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

**Pohjavesialueet**

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelelu. Alueella ei sallita pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavaa toimenpiteitä.

Alueella ei saa aluetta, energiaa tai pieneläimiä panna, päästää tai joutaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvarainen, jos siitä aiheutu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käyttöä talousvetenä.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankalvu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivainpaaluja. Maanalaisten kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedentason alapinnalla, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotehtavasti toteutun pohjaveden pinnan yläpuolella. Viemäri- ja varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivon tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloissa tai erillisessä katoksen alla. Suoja-altaan tilavuus-don tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaisten öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

**Rakentamistapa KM korttelialueella**

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

**Pysäköinti**

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

**Autopaikkojen vähimmäismäärä**

2 autopaikka / asunto  
1 autopaikka / 50 m<sup>2</sup> erikoistavarankäyttöaluen kerrosalaa  
1 autopaikka / 80 m<sup>2</sup> toimistotilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

**Vaattenförsörjning**

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovsckedet tillsammans med vattenverkets sakkunniga utreda om det finns tillräckligt med släckvatten i KM kvartersområdena. Efter behov ska åtgärder vidtas för att säkerställa släckvattens tillräcklighet

**Hantering av dagvatten**

Dagvatten som uppkommer i området ska fördröjas med fastighets- eller områdesvisa system för att förhindra att flöden i nedre vattendrag varierar från den ena ytterligheten till den andra. Dagvatten ska fördröjas 1 m<sup>3</sup> vatten/100 m<sup>2</sup> yta som inte stäpper igenom vatten, och systemen bör ha kontrollrat övertopp. Systemen bör förses med inom 12-24 timmar. Rent dagvatten från tak kan i mån av möjlighet infiltreras i jordmån. Fördrygningssystemet för dagvatten från service- och läsningsgårdar ska förses med ojävnskylningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riksväg 25 och planområdet.

**Översvämningrisk**

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

**Tulvarisk**

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

**Vesihuolto**

Rakentamishankkeisiin ryhtyvän tulee viimeistään luvitusvaiheessa selvittää vesilaitoksen asiantuntijoiden kanssa sammutusveden riittävyys KM korttelialueilla. Tarpeen mukaan tulee tehdä toimenpiteet, joilla sammutusveden riittävyys varmistetaan

**Hulevesien käsittely**

Alueella syntyvä hulevesi tulee viivytellä kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisulla aluepuolisen vesistön virtaamisen äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee ryhtyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhkaat katteet voidaan mahdollisuuskien mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspöhlitä kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuksilla. Uusien rakennusten ja pihajätealuiden hulevesien purkua ei saa johtaa valtatie 25 ja kaava-alueen väliselle alueelle.

Inom detta detaljplaneområdet skall tommindelningen vara separat. Tillä asemakaava-alueella tommintjan tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut i protokoll nr. 5.

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare THOMAS FLEMMICH  
Viran puolesta: kaupunginsiteeri

Behandling/Käsittely	Riitn.nr./Pilir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLT, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLT, ehdotus	3-22	20.01.2022

		<p><b>LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II</b> <b>LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II</b></p>	
Konsult/Konsultti	Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu OI	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Johanna Backas
Beredare/Vänsittelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diariomero	Planbeteckning/Kaavajuttus
Ritad av/Piirittynyt			
		7801	
Daterad/Päiväys			04.01.2022
			Riittinnummer/Piirustusnumero
			3-22

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta 04.01.2022  
skala mittakaava 1:1000 koord.system ETRS-GK24 hüdssystem koord.järj. N2000  
Baskarta för planläggning uppfyller kraven på baskarta för detaljplan. Kaavakartan pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.  
stadsgeodeet kaupungeingeodeeti PENTTI VILJANKAA 04.01.2022