



Asemakaavan selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Lepin liikealue, länsiosa**

Asemakaava

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

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

Kaavan laatija
Kaava numero
Piirustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto
7604
18-14 (asemakaava)
Kuulutus 5.12.2008
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekninen lautakunta 19.3.2010 § 65
Asemakaavan muutosehdostus
Yhdyskuntatekninen lautakunta 10.11.2010 § 374
Alueen rajauksen muuttaminen
Yhdyskuntatekninen lautakunta 15.6.2011 § 211, kaupunginhallitus 22.8.2011 § 338
Asemakaavan muutosehdostus
Yhdyskuntatekninen lautakunta 12.12.2012 § 355
Asemakaavan muutosehdostus
Kaavoituslautakunta 29.1.2014 § 6
Asemakaavan muutosehdostus
Kaavoituslautakunta 28.1.2015 §

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

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

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Lepin liikealue, länsiosa. Kaavasta on aikaisemman käsittelyn aikana käytetty nimi Karjaa Koivukallio 1:24, Läpp.

Nimenmuutoksesta on päätetty Kaavoitusohjelmassa 2013-2015 jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 19.11.2012 § 499.

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

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

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

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavaehdostuksen kartta ja määräykset
5. Ote Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnoksesta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Karjaan kaupungin aloitteesta.
- Vireilletulo Karjaan teknisen lautakunnan päätöksellä 5.12.2008.
- Karjaan tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta ja päätti kaavoituksen aloittamisesta 20.11.2008.
- Karjaan kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnosta 1.12.2008.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta tutustui osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä luonnokseen ja hyväksyi nämä perustaksi asemakaavamuutoksen edelleen kehittämiseksi 19.3.2009.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 26.3.2009 lähtien.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on lähetetty asianosaisille ja tiedossa oleville naapureille ja muille osallisille 26.3.2009.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.10.2010 ja palautti sitä korjausta varten.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 10.11.2010 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.12.2010 – 28.1.2011.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta päätti 15.6.2011 kaava-alueen rajauksen muuttamisesta.
- Kaupunginhallitus päätti 22.8.2011 kaava-alueen rajauksen muuttamisesta.
- Yhdyskuntatekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta 12.12.2012 ja päätti tehdä korjaus niin että karttaan lisätään korttelin 8044 kohdalla suuntaa-antava tonttiraja ja että ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.1.2013 – 15.2.2013.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 29.1.2014 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.2.2014 – 31.3.2014.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 28.1.2015 että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta numero 18-14, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön **KM**. *Kortteli 8044 tontit 3, 4 ja 5:* Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Tontille 3 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 200 k-m². Tontille 5 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 1500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,35$. Mikäli tontit 3, 4 ja 5 muodostavat yhden tontin saadaan sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteen ja samaan paikkaan.
Kortteli 8044 tontti 6: Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,30$. Tonttitehokkuusluvun antaman rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa enintään 2000 k-m² suojakatosta ulkovarastoinnille.
- Uikkukujan pidentämistä noin 95 metrillä, joka yhdistetään Uikkukujaan kevyeen liikenteen väylällä jolla huoltoajo on sallittu **pp/h**
- maantien aluetta **LT** risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu, sekä risteysalueen ja valtatie 25 välillä ja korttelialueiden ja valtatie 25 välillä
- lähivirkistysalue **VL** joka liittyy yhteen isomman lähivirkistysalueen kanssa

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö

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

Museovirasto on suorittanut arkeologisia kaivaustutkimuksia 29.8 – 12.9 ja 29.9 – 10.10.2008, rauta- ja pronssikautisella asuinpaikalla, rauhoitettu muinaismuistolain mukaan (295/63). Esteitä ei ole enää muinaismuistolain mukaan alueen rakentamiselle. Alue viettää pääosin kaakkoon. Etäisyys Lepinjärvelle on noin 600 metriä. Etelässä, valtatie 25 toisella puolella avautuu peltomaisema Lepinjärven suuntaan ja metsää kasvava kukkula.

Rakennettu ympäristö

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Maanomistus

Kaava-alue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa.

Yhdyskuntatekninen lautakunta päätti 9.6.2010 § 221 varata n. 3 000 m²:n suuruisen alueen Läppin kylän Bäljarsin tilasta nro 1:29 Fab AD Fastigheter Ab:lle.

Yhdyskuntatekninen lautakunta päätti 29.8.2012 § 263 pidentää varausta noin n. 3 000 m²:n suuruisen alueen Läppin kylän Bäljarsin tilasta nro 1:29 Fab AD Fastigheter Ab:lle. Varaus on voimassa kaksi vuotta.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 § 316 solmia suunnitteluvaraussopimuksen Sjaelsö Finland Oy kanssa koskien tontit 5 ja 6 korttelissa 8044.

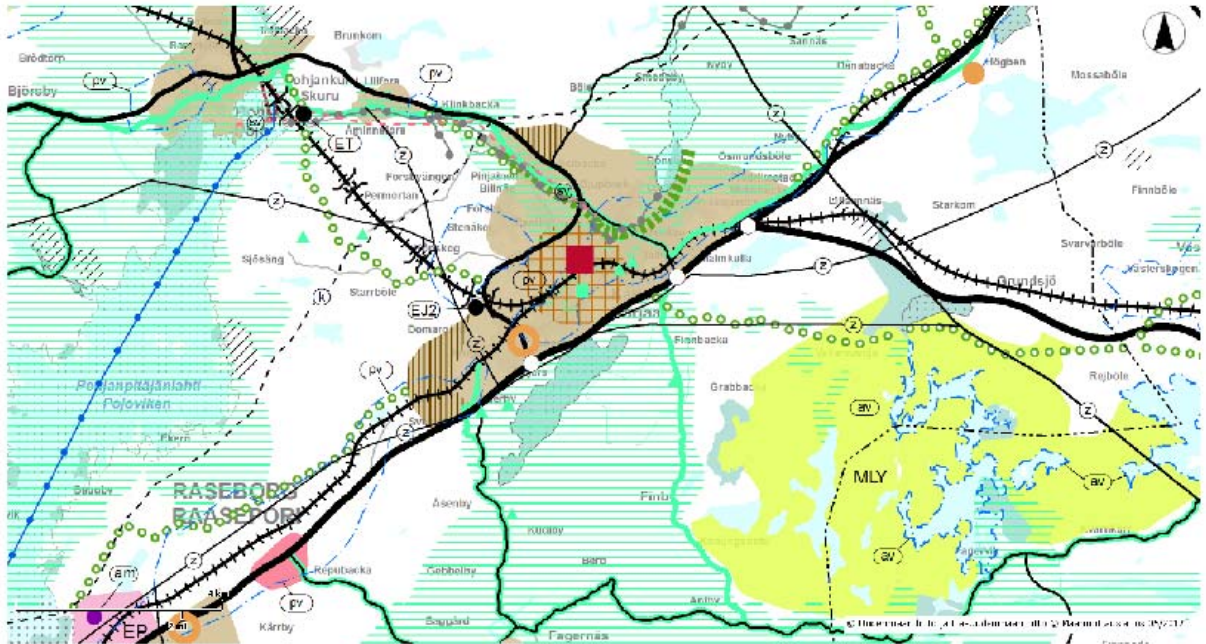
Nykyisen kaavan toteutuminen

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

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

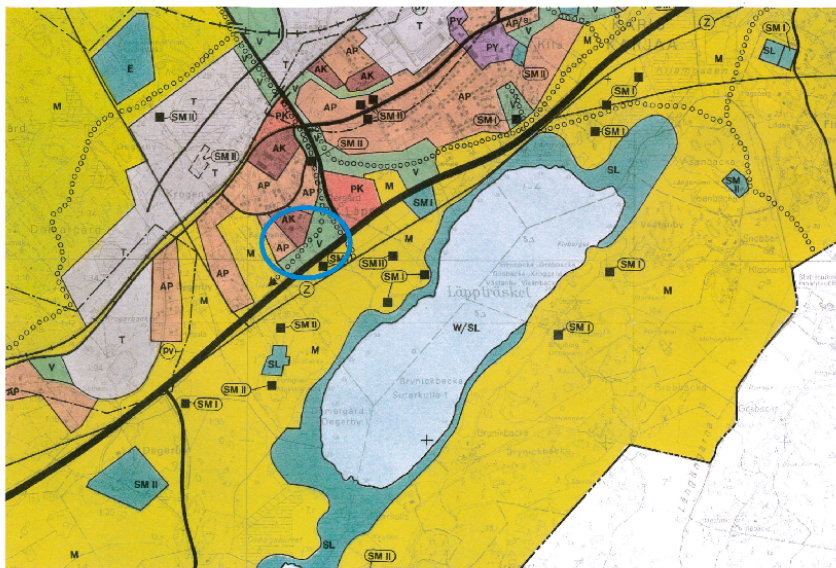
Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 14.12.2004. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan alueelle saadaan sijoittaa merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.



Kartta on tarkoitettu Uudenmaan läänin kaavapöytäkirja 4.12.2014.

Yleiskaava

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



Karjaan läntisen taajaman osayleiskaava

Raaseporin kaupunginhallitus on kokouksessaan 15.12.2014 asettanut nähtäville Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaluonnoksen. Luonnoksessa Lepin liikealue – länsiosa on osoitettu paljon tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Ote kaavaluonnoksesta selostuksen liitteessä 5.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

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

Rakennusjärjestys

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

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Karjaan kaupungin aloitteesta.

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

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

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

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

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

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 26.3.2009
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla 12.2.2014 (MRA 27 §).

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- luoda uusia tontteja ja lisätä kaupungin liikerakennusten tonttivarantoa Lepin alueella hyvien liikenneyhteyksien lähellä,
- mahdollistaa toimivan liikenneverkon Lepin alueella,

- päivittää voimassa olevaa asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain tilaa vaativan kaupan uusien määräysten mukaisesti,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.

4.4. Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

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

KM tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 39077 m². Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa. Tonttien 3, 4 ja 5 tonttitehokkuusluku on e=0,35 ja tontin 6 e=0,30.

Lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 110 m² ja maantien alueen pinta-ala on noin 9914 m². Katualueen sekä kevyenliikenteen väylän pinta-ala on noin 6851 m².

5.2. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavaehdostus tukee toimenpiteitä keskittää liikerakennuksia pääliikenneväylien läheisyyteen.

5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Lepin liikealue sijaitsee tiiviisti kiinni Karjaan taajama-alueeseen sijainniltaan ihanteellisesti, ottaen huomioon kaava-alueen käyttötarkoitus. Alueen on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Kaavan kautta toteutuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Alueen käyttöönotto ei edellytä merkittäviä panostuksia infrastruktuuriin kaava-alueen rajojen ulkopuolella lukuun ottamatta tavanomainen perusparantaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tapahtuu nykyisellä melualueella.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaan ei sisälly asumista. Kaava mahdollistaa palvelurakentamista Karjaan taajama-alueen lähialueella.

<p>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;</p>	<p>Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon logistiikka ja liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien toteutuksen kautta.</p> <p>Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla. Jätehuollosta aiheutuvien ympäristöhaittojen minimointi on huomioitu KM-alueen erityisissä asemakaavamääräyksissä.</p>
<p>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;</p>	<p>Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän taajamakuvan Lepin alueella. Asuinmiljöön laatu naapurustossa varmistetaan erityisillä kaavamääräyksillä koskien mm. liikennemelua, raskasliikennettä ja istutuksia.</p>
<p>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;</p>	<p>Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat nykyaikaisten tilaa vaativan kaupan liikekonseptien sijoittumisen. Kaava parantaa kilpalutilannetta Raaseporissa. Tavoitteena on lisäksi käyttää näkyvällä paikalla oleva kaupanalue vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman hyödyntämisessä.</p>
<p>7) ympäristöhaittojen vähentäminen;</p>	<p>Rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää maantieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla.</p>
<p>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä</p>	<p>Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Mm. mainoslaitteita ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva.</p> <p>Kaavassa on huomioitu arkeologiset arvot Museoviraston kanssa käydyssä neuvotteluissa.</p>
<p>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</p>	<p>Alue suunnitellaan nykyisessä asemakaavassa osoitetulle lähivirkistysalueelle (VL). Kyseinen alue sijaitsee kuitenkin melualueella, jolloin sen käyttö virkistysalueena ei käytännössä ole tarkoituksenmukaista. Tulevan osayleiskaavoituksen yhteydessä voidaan osoittaa riittävästi tarkoituksenmukaisia virkistysalueita Lepin ja Bäljarsin lähialueella. Sen sijaan asemakaavan toteuttaminen vähentäisi meluhaitat muilla lähialueen virkistysalueilla.</p>

5.4. Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

- Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen.

Maisema, ympäristö

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Liikennratkaisu

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

Lähtökohtina käytetyt vaihtoehtoiset kaupan ratkaisut

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

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

Liikenteenohjauksessa tutkitut vaihtoehdot

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

Liikenne-ennuste ja liikennratkaisu

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

- vuosi 2030

Mikäli kortteliin rakennetaan kaupan suuryksikkö muulle kuin tilaa vaativalle kaupalle tulee päätieliittymä toteuttaa eritasoristeyksensä.

Yhteenveto

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

Kaupanratkaisu

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

Ostovoima ja liiketilan kasvun tarve

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

Lähtökohdat

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

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

Vaikutuksen vähittäiskauppaan

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

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

Kaavaehdotuksessa on esitetty mahdollisuus rakentaa muun erikoiskaupan tiloja täydentämään varsinaista pääkäyttötarkoitusta, eli tilaa vaativaa kauppaa. Kaavamääräysten mukaisesti saadaan rakentaa tonteille 3,4 ja 5 enintään 10% muuta erikoiskauppaa ehtona, että se lasketaan toteutuneesta kerrosalasta. Kaava ohjaa siten

muuta erikoiskauppaa tilaa vaativan kaupan täydentäjäksi, eikä se silloin kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa Karjaan keskustassa.

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

Kokonaisvaikutukset ovat ylimalkaan muuttumattomia kun (keskustahakuisen) muun erikoiskaupan osuus on pienennetty 10%:iin ja 1500 k-m² sallittu tontilla 5.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.6. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien lisäksi kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa, kun kunnallistekniset liityntätyöt on tehty ja kadunrakentaminen on suoritettu tarvittavien osien. Ennen korttelin 8044 tonttien 5 ja 6 käyttöönottoa on toteutettava alueen liikenteen toimivuuden turvaavat liikennejärjestelyt. Muuten asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 28.1.2015

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	04.12.2014
Kaavan nimi	Lepin liikealue, länsiosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,5952	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,5952

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5952	100,0	12737	0,23	0,0000	5494
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9077	69,8	12737	0,33	1,8382	5494
T yhteensä						
V yhteensä	0,0110	0,2			-3,0968	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6765	30,0			1,2586	
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				

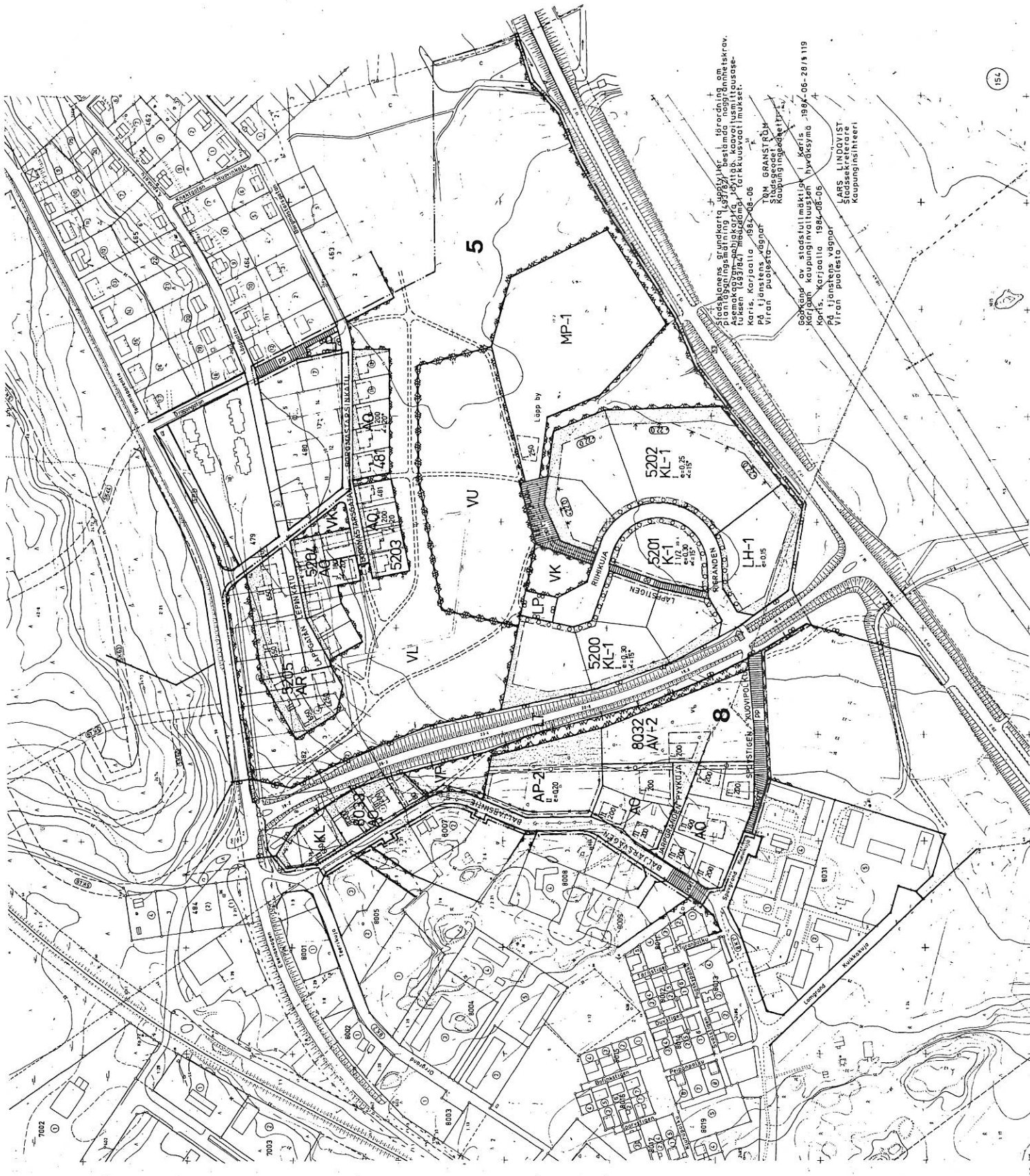
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,5952	100,0	12737	0,23	0,0000	5494
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9077	69,8	12737	0,33	1,8382	5494
KL	3,9077	100,0	12737	0,33	1,8382	5494
T yhteensä						
V yhteensä	0,0110	0,2			-3,0968	0
VL	0,0110	100,0			-3,0968	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6765	30,0			1,2586	
Kadut	0,6053	36,1			0,2672	
Kev.liik.kadut	0,0798	4,8			0,0000	
LT	0,9914	59,1			0,9914	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Områdets läge: Lapp affärsområde, västra delen

Alueen sijainti: Lepin liikealue, länsiosa

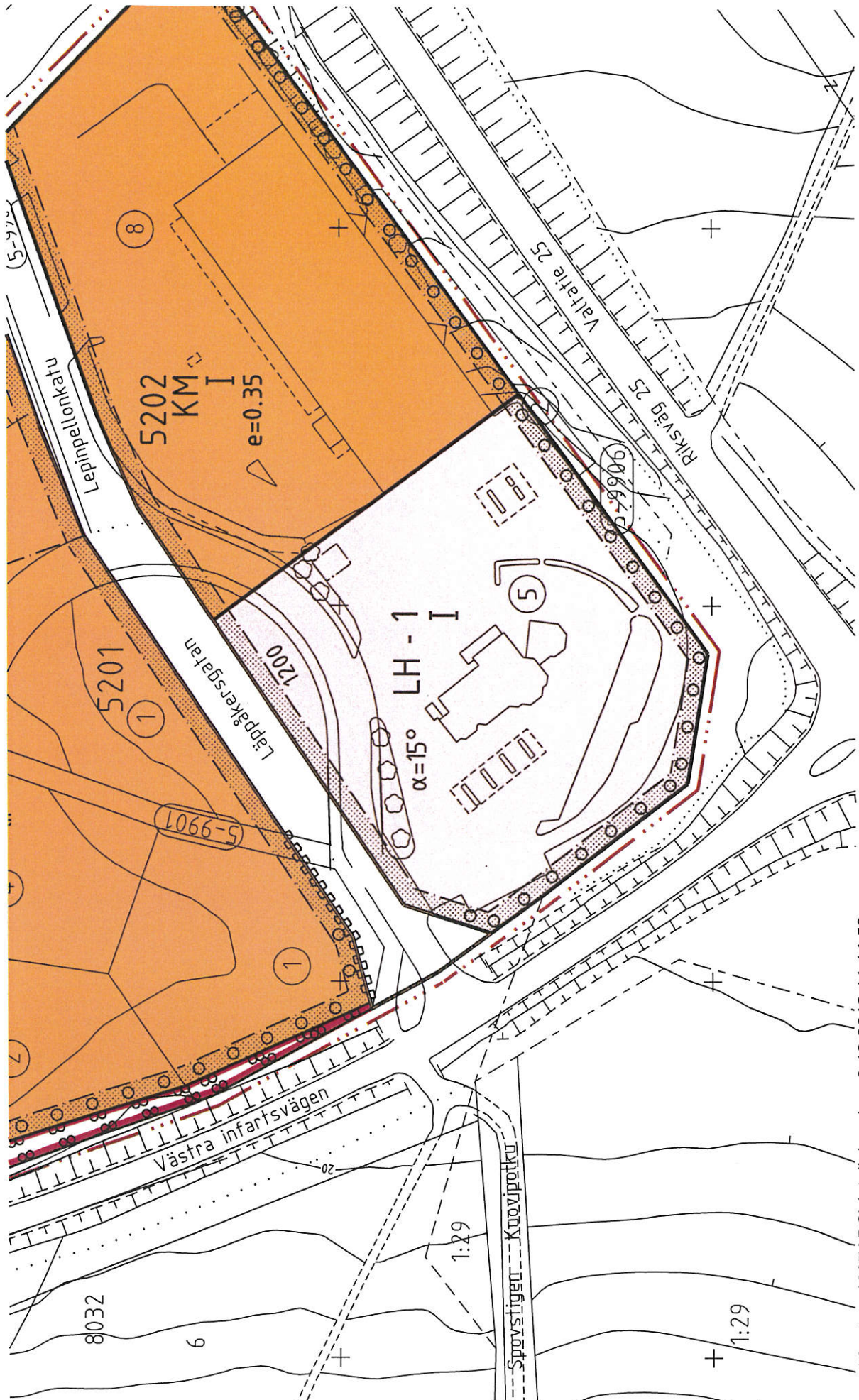


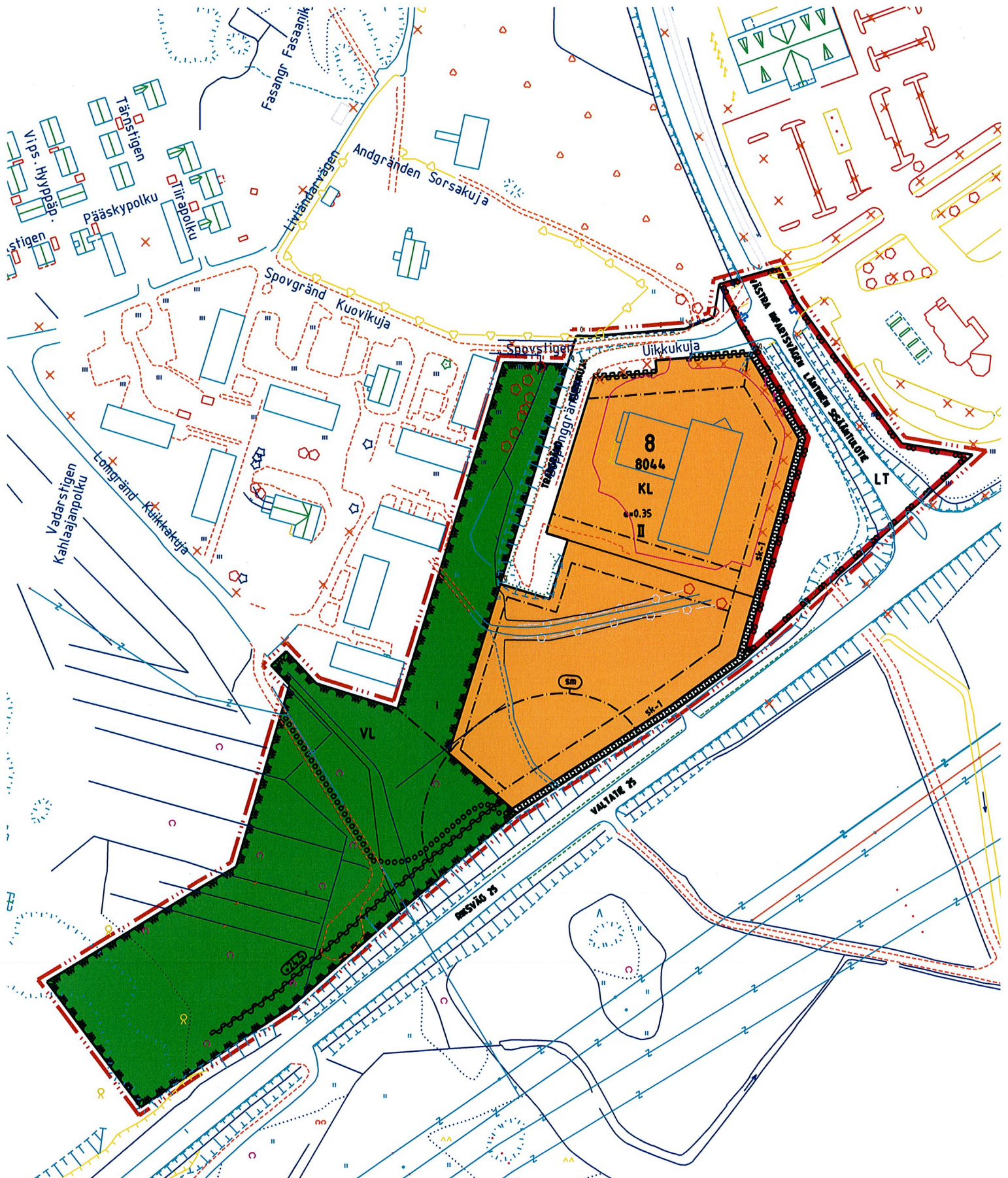


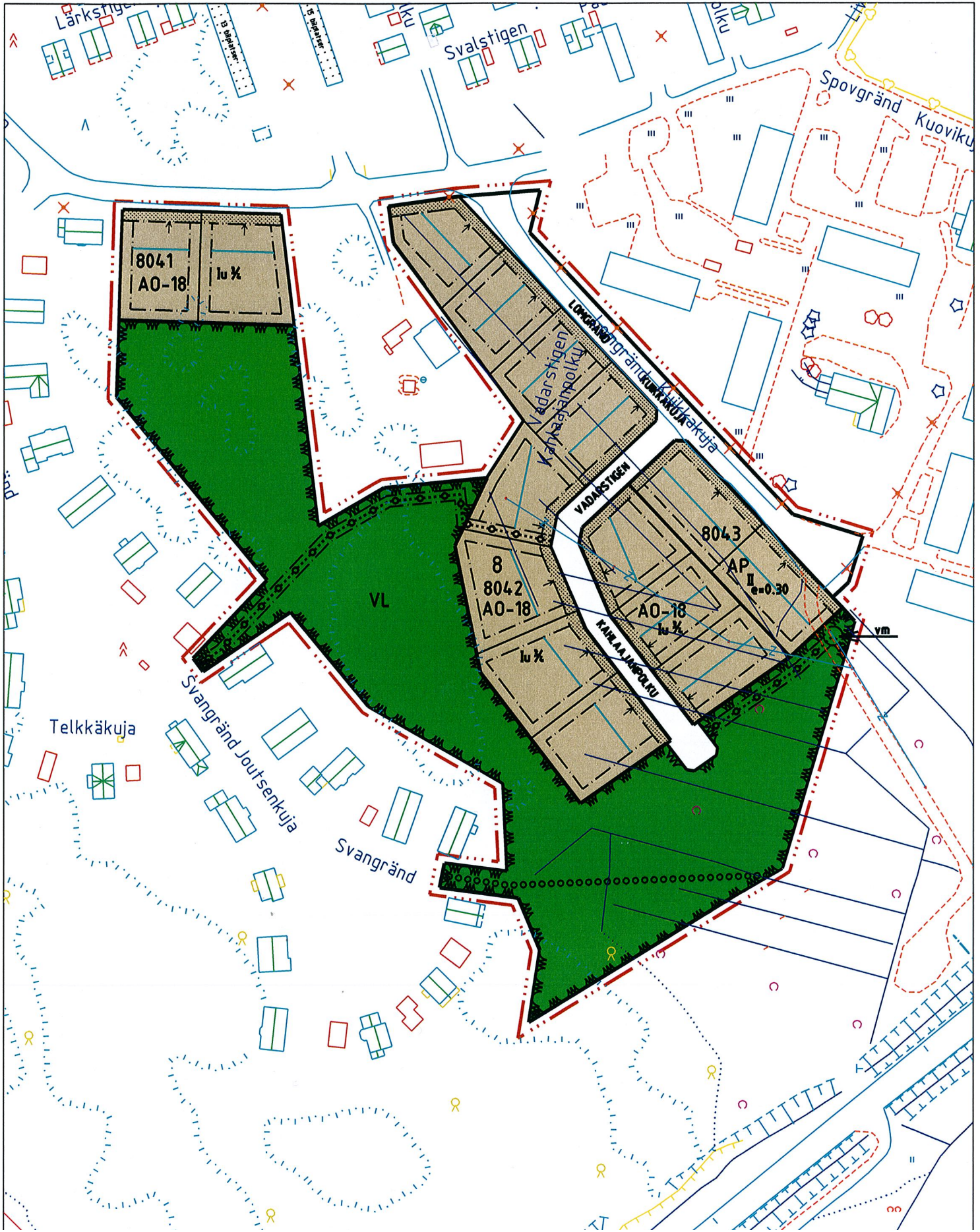
Tämä asemakaava on vahvistettu 1984/06-29/119.
Asemakaavan vahvistaminen on tarkoituksenaan
lisätä asuunkäyttöä ja palvelu- ja liikenneliikettä.
Kaavan tarkoituksena on parantaa kaupungin
ilma- ja äänisuhuetta ja maankäytön
muuttamista.
Kartta on laadittu 1984/06-06
Viran puolesta
TOM GRANSTRÖM
Kaupunginjohtaja

Godkänd av stadfullmäktigt i Karls
Kerläm kaupunginvaltuuston hyväksymä 1984-06-29/119
Karls Kerläm 1984/06-06
Pä tjänstens vägnar
Viran puolesta
TOM GRANSTRÖM
Stadssekreterare
Kaupunginsihteeri

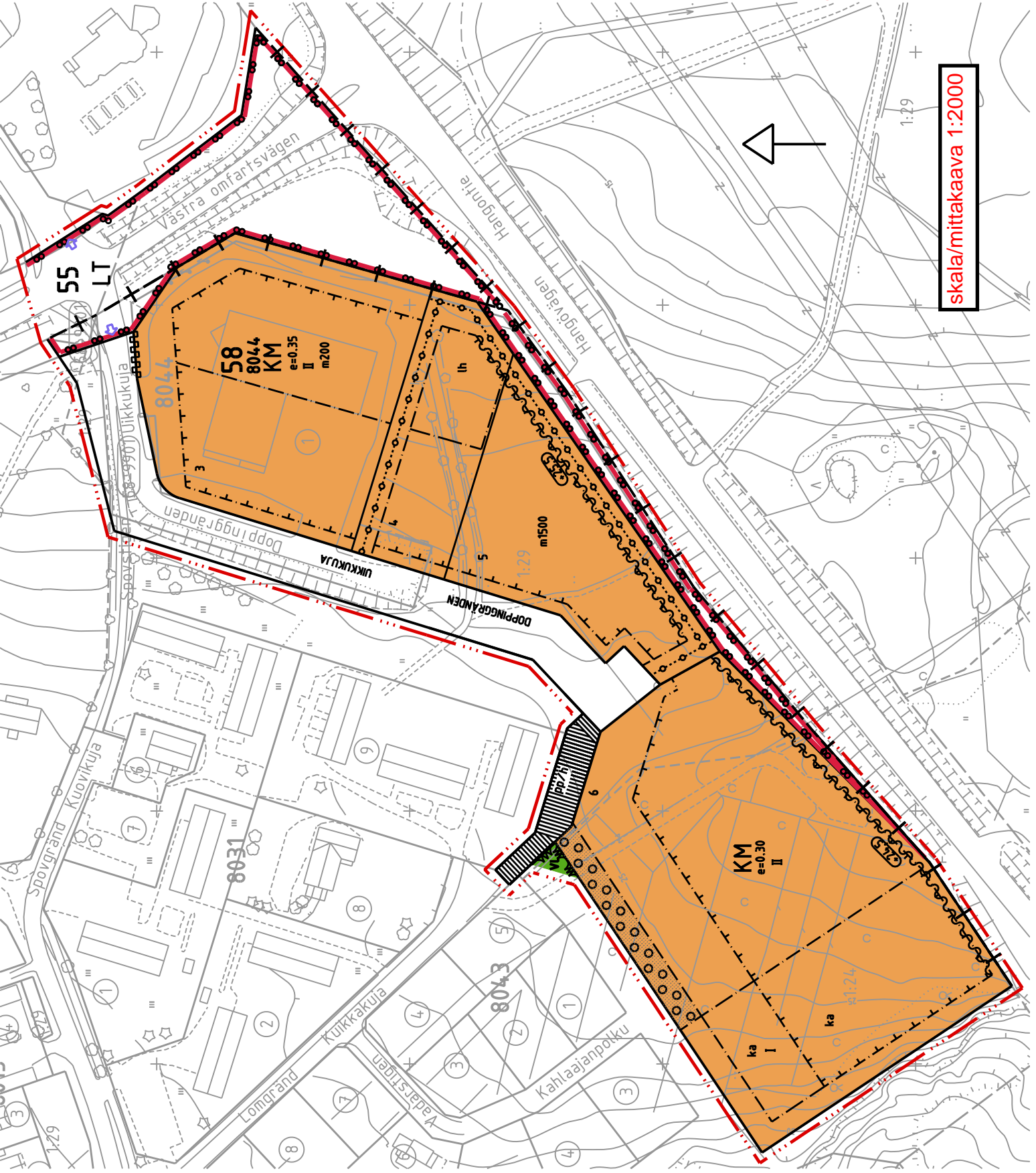
751







skala/mittakaava 1:2000



RASEBORGS STAD
LÄPP AFFÄRSOMRÅDE
VÄSTRA DELEN
Detaljplan

Ändring av detaljplan 154-100,
58 STADSDELEN, del av kvarter 8032

Ändring av detaljplan 236-100,
58 STADSDELEN, kvarter 8044

Ändring av detaljplan 249-100,
58 STADSDELEN, del av område
för närrekreation

Ändring av detaljplan 227-100,
55 STADSDELEN, del av gatuområde

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

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

RAASEPORIN KAUPUNKI
LEPIN LIIKEALUE LÄNSIOSA

Asemakaava

58 KAUPUNGINOSA, 154-100 asemakaavan
muutos, osa korttelista 8032

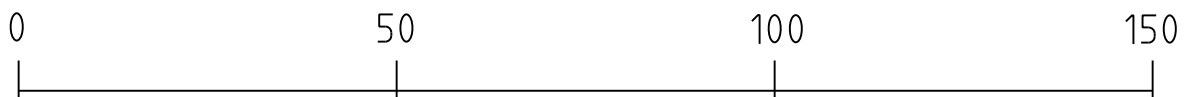
58 KAUPUNGINOSA, 236-100 asemakaavan
muutos, kortteli 8044

58 KAUPUNGINOSA, 249-100 asemakaavan
muutos, osa lähivirkistysalueesta

55 KAUPUNGINOSA, 227-100 asemakaavan
muutos, osa katualuetta

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

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



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där
en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Område för närrekreation.



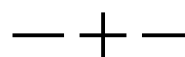
Område för landsväg.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Stadsdelsgräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Lähivirkistysalue.

Maantien alue.

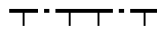
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

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



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

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Stadsdelsnummer.

58

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

8044

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

3

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata.

DOPPINGGRÄNDEN

Kadun nimi.

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

II

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.35

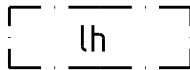
Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



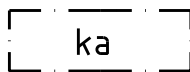
Rakennusala.

Byggnadsyta, inom vilken får placeras servicestationsbyggnader och försäljningsplats för drivmedel.



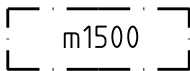
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksia ja polttoaineen jakeluaseman.

Byggnadsyta, inom vilken får placeras skyddstak för utelagring som hänför sig till tomtens huvudanvändningsändamål.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkovarastoinnin suojakatoksia jotka liittyvät tontin pääkäyttötarkoitukseen.

På området får placeras affärsutrymmen för dagligvaruhandel högst den mängd kvadratmeter våningsyta som talet anger.



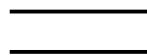
Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään lukua osoittava neliömetrimäärä kerrosalaa.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.



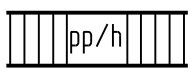
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Gata.



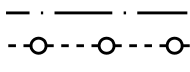
Katu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



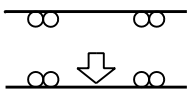
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



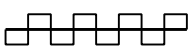
Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



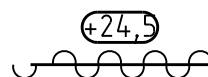
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet är det ungefärliga höjdläget för dess övre kant. Bullerskyddet bör förverkligas som bullerstaket, som är enhetligt med byggnaderna, där byggnader ej utgör bullerskydd.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Melueste tulee toteuttaa meluaitana, joka on yhtenäinen rakennusten kanssa, missä rakennukset eivät muodosta meluestettä.

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

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvarter 8044 tomterna 3, 4 och 5

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka våningsytorna för den övriga specialhandeln utrymmen får vara högst 10 % av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta. Ifall underjordisk ledning flyttas bort från del av område avsett för denna, förutsetts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågavarande område byggas byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt, dock minst på fyra meters (4m) avstånd från tomtgränsen.

Kvarter 8044 tomt 6

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka våningsytorna för den övriga specialhandeln utrymmen får vara högst 10 % av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta. Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymmen bör placeras vid den sida av byggnad som är mot riksväg 25 och skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser. För eventuella bergsskärningar inom kvartersområdet bör göras separat plan i samband med bygglov.

Ordningsföljd för detaljplanens förverkligande

Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044

tas i bruk skall trafikarrangemang enligt förbättringsplan eller vägplan förverkligas i korsningsområdet Doppinggrändens-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan.

Upplagring utomhus

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

Byggnadssätt

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

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

Parkering

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

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel

1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror och övrig specialhandel

1 bilplats / 50 m² kontorsvåningsyta

1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kortteli 8044 tontit 3, 4 ja 5

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tilojen kerrosala saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta.

Mikäli maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueen osalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien asemakaavamääräysten mukaisia rakennuksia, kuitenkin vähintään neljän metrin (4m) etäisyydelle tontin rajasta.

Kortteli 8044 tontti 6

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tilojen kerrosala saa olla enintään 10% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosalasta.

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on sijoitettava sille puolelle rakennusta joka on kohti Valtatietä 25 ja näkösuojattava sekä estettävä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin. Mahdollisia kallioleikkauksia varten korttelialueella on tehtävä erillissuunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Ennen tonttien 5 ja 6 korttelissa 8044

käyttöönottoa on liikennejärjestely parantamissuunnitelman tai tiesuunnitelman mukaisesti toteutettava risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu.

Ulkovarastointi

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

Rakentamistapa

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

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

Pysäköinti

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m² päivittäistavarakaupan liiketilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran ja

muun erikoistavaran kaupan liiketilojen kerrosalaa



1 autopaikka / 50 m² toimistotilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut . .20__ under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan . .20__, §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare THOMAS FLEMMICH
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa . .20__

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		18-14	28.1.2015
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		2-14	12.2.-31.3.2014
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		2-14	29.1.2014
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			14.1.-15.2.2013
Stn/Ykl			12.12.2012
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			20.12.2010-28.1.2011
Stn/Ykl			10.11.2010
Stn/Ykl			13.10.2010
		<p>LÄPP AFFÄRSOMRÅDE VÄSTRA DELEN, DETALJPLAN</p> <p>LEPIN LIIKEALUE LÄNSIOSA, ASEMAKAAVA</p>	
Konsult/Konsultti		 stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 28.1.2015
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero 512/2009	Planbeteckning/Kaavatunnus 7604
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero 18-14



OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE DÄR EN STORDETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS. På området får placeras stora detaljhandelsenheter eller butikskoncentrationer. I detaljplanen får anvisas utrymmen för detaljhandel på området som till arten är olämpliga för området för centrumfunktioner. Både på det västra samt på det östra KM-området i Läpp är det tillåtet att bygga utrymmen för övrig specialhandel högst 3000 v-m² och utrymmen för dagligvaruhandel högst 2000 v-m². Byggandet skall basera sig på en detaljplan.

KM

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA, SJOITTAÄ VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN. Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyiä. Asemakaavassa saa alueelle osoittaa vähittäiskaupan tiloja, jotka laatunsa puolesta eivät sovellu keskustatoimintöjen alueelle. Sekä Lepin läntiselle että itäiselle KM-alueelle saa rakentaa muun erikoiskaupan tiloja enintään 3000 k-m² sekä päivittäistavarakaupan tiloja enintään 2000 k-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE.

På området får placeras offentliga eller privata servicefunktioner som betjänar huvudsakligen närområdet och som används dagligen. Vid detaljplanläggningen placeras de utrymmen som de olika serviceformerna behöver så att de stöder varandra och så att utrymmena kan användas gemensamt eller furvis.

PL

LÄHIPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa pääasiassa lähialuetta palvelevia, päivittäiskäytössä olevia julkisia tai yksityisiä palveluja. Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan niin että ne tukevat toisiaan ja tilöjen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista.

OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER.

På området får placeras servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt mindre affärslokaler och lagring i anslutning till dem.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa palvelutyöpaikkoja, ympäristölle häittää aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyviä vähäisiä myymälätiloja sekä varastointia.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE (GRUNDVATTENOMRÅDE).

På området får inte i detaljplanen anvisas sådan verksamhet som äventyrar kvaliteten på grundvattnet. Allt avloppsvatten från byggnaderna på området bör ledas till avloppsreningsverk för hantering. Oljecisterner skall placeras inomhus.

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE (POHJAVESIALUE).

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia toimintoja. Alueen rakennuksista tulee kaikki jätevedet saattaa käsiteltäväksi jäteveden puhdistamoon. Oljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE, DÄR EN AFFÄR FÖR DETALJHANDEL FÅR PLACERAS (GRUNDVATTENOMRÅDE).

På området får placeras detaljhandel högst 1000 v-m². Livsmedelsaffär tilläts inte på området. I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grundvattnet. Allt avloppsvatten från byggnaderna på området bör ledas till avloppsreningsverk för hantering. Oljecisterner skall placeras inomhus.

T-1

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLE SAA SJOITTAÄ VÄHITTÄISKAUPAN MYYMÄLÄN (POHJAVESIALUE).

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskauppaa enintään 1000 k-m². Elintarvikemyymälää ei alueella sallita. Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohjaveden laatua vaarantavia toimintoja. Alueen rakennuksista tulee kaikki jätevedet saattaa käsiteltäväksi jäteveden puhdistamoon. Oljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.

INDUSTRIOMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÄ VERKSAMHETENS ART.

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTÄÄ TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIA VAATIMUKSIA.

OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION.

I området får inte vidtas sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet utan tillstånd för miljöåtgärder.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alueella tehtävään maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimenpiteeseen tulee olla maisematyöluva.

Gång-och cykelväg.		Kevyen liikenteen reitti.
Elledning (110 kv/400 kv).		Sähkölinja (110 kv/400 kv).
Möjligt behov av vägtrafikförbindelse.		Mahdollinen tieliikenteen yhteystarve.
Behov av grönförbindelse.		Viheryhteystarve.
Grundvattenområde. Allt avloppsvatten från byggnaderna på området bör ledas till avloppsreningsverk för hantering. Byggnaderna bör i första hand anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Oljecisterner skall placeras inomhus.		Pohjavesialue. Alueen rakennuksista tulee kaikki jätevedet saattaa käsiteltäväksi jäteveden puhdistamoon. Rakennukset tulisi ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Oljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin.
Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald. Numret i beteckningen hänvisar till förteckningar som finns som bilaga till delgeneralplanens beskrivning.		Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Numero merkinnässä viittaa osayleiskaavan selostuksen liitteessä olevaan luetteluun.
Befintliga vägar och linjer.		Nykyiset tiet ja linjat.
Nya vägar och linjer samt vägavsnitt som behöver förbättras betydligt.		Uudet tiet ja linjat sekä merkittävästi parannettavat tieosuudet.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.3	Tehokkuusluku elikerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Siffran anger hur många byggplatser som det högst får bildas av en lägenhet, sådan den är vid tidpunkten för godkännandet av delgeneralplanen, på varje AO-1-område. En lägenhet där beteckningen saknas utgör en byggplats.		Luku ilmoittaa kuinka monta rakennuspaikkaa osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisesta tilasta saa kullekin AO-1-alueelle enintään muodostaa. Tila, jolta merkintä puuttuu on yksi rakennuspaikka.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I den mera detaljerade planläggningen av området samt vid byggnadsplanering bör stadsrådets riktvärden för bullernivåer beaktas enligt bullerutredningarna som skall göras i området.


YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa sekä rakennussuunnittelussa on otettava huomioon valtioneuvoston antamat melutasoja koskevat ohjeet alueelle laadittavien meluselvitysten mukaisesti.

Härmed intygar jag, att delgeneralplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut _____.20__ under __ § i protokollet.

Täten todistan, että osayleiskaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20__ , __ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

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			
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos			
STDS, utkast / KH, luonnos		34-14	15.12.2014
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		26-14	15.10.2014, 12.11.2014
 RASEBORG RAASEPORI		KARIS VÄSTRA TÄTORT, DELGENERALPLAN UTKAST KARJAAN LÄNTINEN TAAJAMA, OSAYLEISKAAVA LUONNOS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		15.12.2014	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija AA	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		1695/2011	7700
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 34-14	