



Beskrivning över detaljplan

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Läpp affärsområde, västra delen**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör i Läpp by en del av Bäljars lägenhet R:nr 1:29 och en del av Koivukallio lägenhet R:nr 1:24, tomt 1 i kvarter 8044 samt Doppinggränden, område för landsväg och område för närrekreation.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 58 kvarter 8044, gatuområde och område för landsväg samt område för närrekreation.

Planens uppgörare Stadsplaneringsavdelningen

Plan nummer 7604

Ritningsnummer 2-14 (detaljplan)

Anhängiggjord Kungörelse 5.12.2008

Behandling Program för deltagande och bedömning
Samhällstekniska nämnden 19.3.2009 § 65
Förslag till ändring av detaljplan
Samhällstekniska nämnden 10.11.2010 § 374
Ändring av områdets avgränsning
Samhällstekniska nämnden 15.6.2011 § 211, stadsstyrelsen 22.8.2011 § 338

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planområdet ligger norr om Riksväg 25 och västerom regionväg 111.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Läpp affärsområde, västra delen. För planen har under tidigare behandling använts namnet Karis Koivukallio 1:24, Läpp. Namnändringen har beslutats i Planlägningsprogrammet 2013-2015 som godkänt av stadsstyrelsen 19.11.2012 § 499.

Detaljplaneändringens syfte är att möjliggöra bildande av kvartersområden för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

- 1. BASUPPGIFTER**
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
 - 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen
- 2. SAMMANDRAG**
 - 2.1 Skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Detaljplanens förverkligande
- 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.2 Planeringssituation
- 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**
 - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Mål för detaljplanen
 - 4.4 Förändrade målsättningar under planläggningens gång
- 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet
 - 5.3 Generalplanemässig granskning
 - 5.4 Planens konsekvenser
 - 5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.6 Namn
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Detaljplan som upphävs
4. Detaljplaneförslagets karta samt bestämmelser

1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen

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

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på initiativ av Karis stad.
- Anhängiggjord i och med Karis tekniska nämnds beslut 5.12.2008.
- Karis tekniska nämnd behandlade planskissen och beslöt om påbörjandet av planeringen 20.11.2008.
- Karis stadsstyrelse behandlade planskissen 1.12.2008.
- Samhällstekniska nämnden bekantade sig med deltagande- och bedömningsprogrammet samt skissen och godkände dessa som grund för vidareutveckling av detaljplaneändringen 19.3.2009
- Programmet för deltagande och bedömning samt planskissen har varit till påseende från och med 26.3.2009.
- Programmet för deltagande och bedömning samt planskissen har skickats till de berörda och grannar man har kännedom om och andra intressenter 26.3.2009.
- Samhällstekniska nämnden behandlade planförslaget 13.10.2010 och remitterade det för korrigerings.
- Samhällstekniska nämnden behandlade planförslaget 10.11.2010 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 20.12.2010 – 28.1.2011.
- Samhällstekniska nämnden beslöt 15.6.2011 om ändring av planområdets avgränsning.
- Stadsstyrelsen beslöt 22.8.2011 om ändring av planområdets avgränsning.
- Samhällstekniska nämnden behandlade planförslaget 12.12.2012 och beslöt att vid kvarter 8044 utförs en korrigerings så, att på kartan intas en riktgivande tomtgräns och att förslaget framläggs till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 14.1.2013 – 15.2.2013.
- Samhällstekniska nämnden behandlar planförslaget 29.1.2014 och beslutar framlägga förslaget till offentligt påseende.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras **KM**.
Kvarter 8044 tomterna 3 och 4: På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymmen får vara högst 20% av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta. På tomt 3 får placeras affärsutrymmen för dagligvaruhandel högst 200 v-m². Största tillåtna våningsantal är två och tomtexploateringsstalet är $e = 0,35$.
Kvarter 8044 tomterna 5 och 6: På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymmen får vara högst 10% av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta. På tomt 5 får placeras affärsutrymmen för dagligvaruhandel högst 1500 v-m². Största tillåtna våningsantal är två och tomtexploateringsstalet är $e = 0,40$
- förlängning av Doppinggränden med ca 95 meter, som sammanbinds med Lomgränd genom en lätttrafikled där servicetrafik är tillåten **pp/h**
- område för landsväg **LT** vid korsningsområdet Doppinggränden-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan, samt mellan korsningsområdet och riksväg 25 och mellan kvartersområdena och riksväg 25
- område för närrekreation **VL** som sammanhänger med ett större område för närrekreation.

2.3 Detaljplanens förverkligande

Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044 tas i bruk ska trafikarrangemang enligt förbättringsplan eller vägplan förverkligas i korsningsområdet Doppinggränden-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan. I övrigt kan detaljplanen förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Planområdet är beläget i Läpp, invid riksväg 25, regionväg 111 och Doppinggränden. Planområdets areal är ca 5,6 hektar.

Naturmiljön

Tomt 1 i kvarter 8044 är bebyggd med en affärsbyggnad och gårdsplanen är anlagd. Kvarterets västra del är i huvudsak björkbevuxen före detta ängsmark. På området finns inga miljövärden.

Museiverket har utfört arkeologiska grävningsundersökningar 29.8 – 12.9 och 29.9 – 10.10.2008, på boningsplats från järn- och bronsåldern, fredad enligt fornminneslagen (295/63). Hinder finns inte längre enligt fornminneslagen för bebyggande av området. Området sluttar i huvudsak mot sydost. Avståndet till Läppträsket är ca 600 meter. I söder, på andra sidan riksväg 25 öppnar sig ett åkerlandskap mot Läppträsket och en skogbevuxen kulle.

Bebyggd omgivning

Området omgivs i norr och öster av förverkligad stadsstruktur. I nordväst finns höghuskvarteret 8031 bebyggt med bostadshöghus i tre våningar under åren 1981 – 1983. I norr finns Östergård lägenhets karaktärsbyggnad bakom en hög och tät granhäck. I öster på andra sidan Västra omfartsvägen finns Shell Simpukka och ABC-station.

Samhällsteknisk service

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsledningssystem.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs delvis av staden och är delvis i privat ägo.

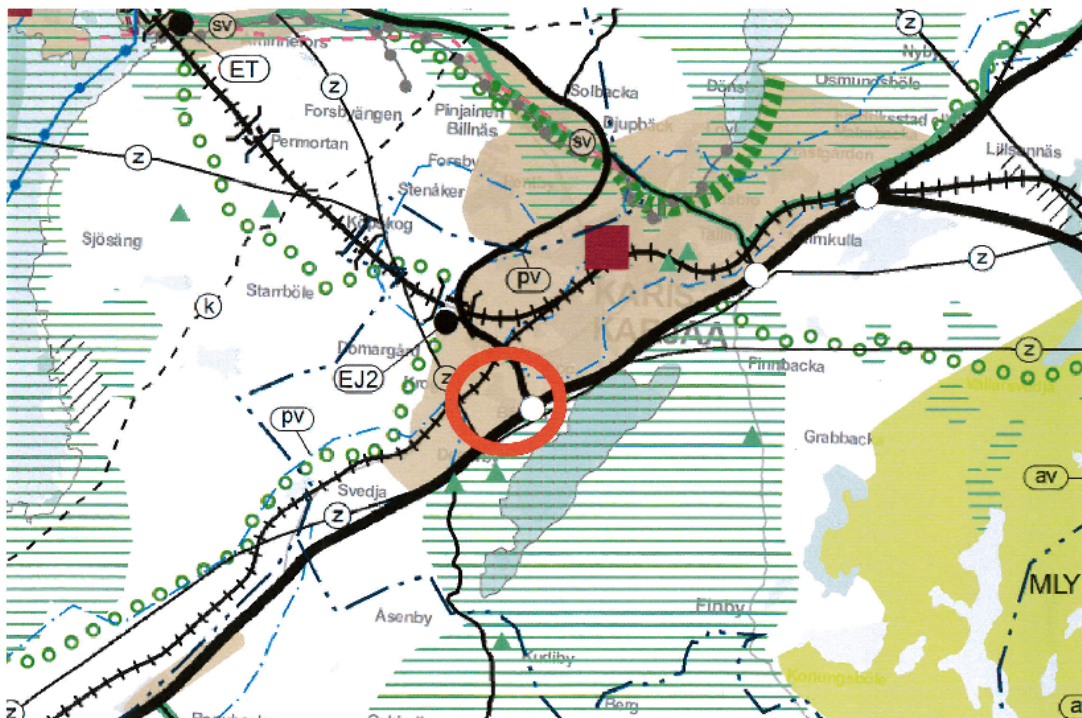
Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplaner har förverkligats angående tomt 1 i kvarter 8044 och Doppingränden.

3.2. Planeringsituation

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts i Nylands landskapsfullmäktige den 14 december 2004. Enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.

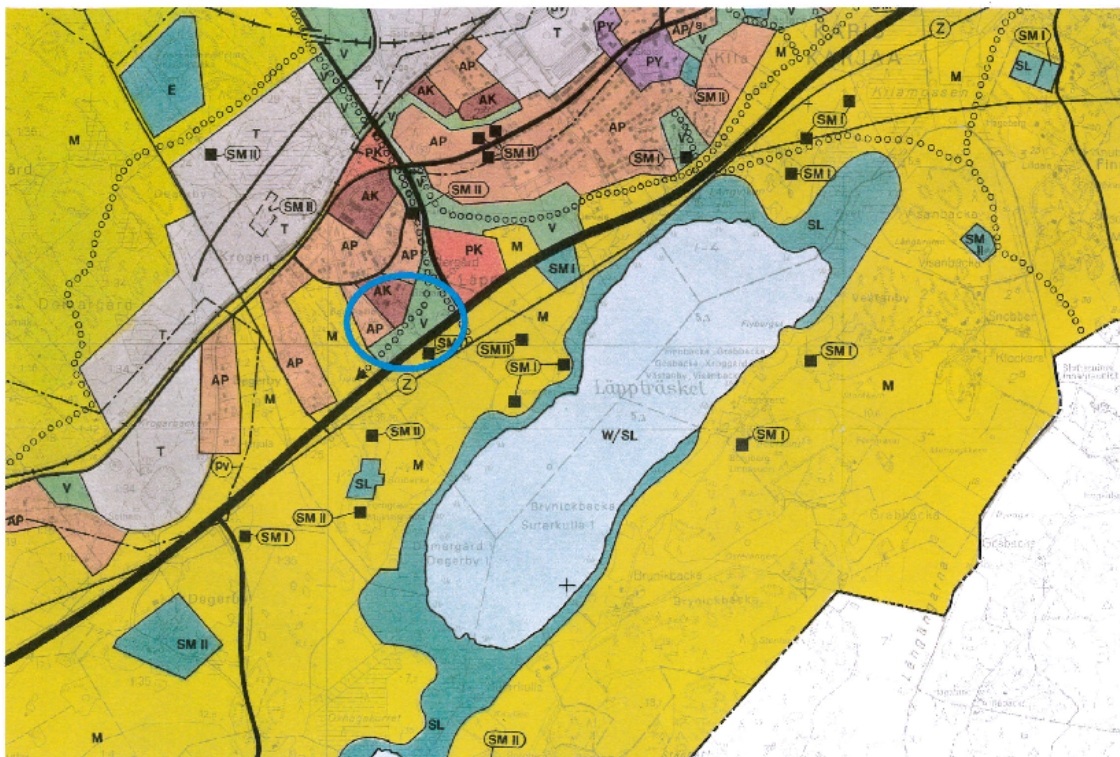


Förslag till landskapsplan



Generalplan

Området ingår i generalplanen för centrum, som godkännts av stadsfullmäktige den 16 februari 1987. Enligt planen är området reserverat som rekreationsområde. Generalplanen har inte rättsverkan.



Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 154, fastställd 9.11.1984
- detaljplan 227, fastställd 20.6.2005
- detaljplan 236, fastställd 13.3.2006
- detaljplan 249, fastställd 28.1.2008

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts av stadsfullmäktige 7.6.2010.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Karis stad.

Behov av affärstomter finns i området och området kan anses lämpa sig väl för ändamålet.

I kvarter 8044 tillåts enligt förslaget försäljning av drivmedel till motorfordon och biltvätt. Antalet försäljningsplatser för drivmedel har inom några år minskat från fyra till två i Karis-regionen. Den bemannade stationen Esso i centrum och kallstationen TB i Kila har upphört med verksamheten på grund av läge på grundvattenområde. Försäljning av drivmedel kan anses höra nära ihop med verksamheten i kvarter 8044.

Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen

- I tekniska nämnden i Karis 20.11.2008 § 172
- i stadsstyrelsen i Karis 1.12.2008 § 192

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

Ordnandet av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 26.3.2009
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens www-sidor xx.xx.20xx (MBF 27 §)

Myndighetssamarbete

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

4.3. Mål för detaljplanen

Planändringens målsättning är,

- att skapa nya tomter och utöka stadens tomtreserv för affärsbyggnader i Läpp området invid goda trafikförbindelser,
- att möjliggöra ett fungerande trafiknät i Läpp området,
- att uppdatera gällande detaljplan i enlighet med markanvändnings- och bygglagens nya bestämmelser om utrymmeskrävande handel,
- att säkerställa en god livsmiljö och stadsbild på planeringsområdet och i närmiljön.

4.4. Förändrade målsättningar under planläggningens gång

Efter framläggning av planförslaget har anvisats möjlighet att bygga 1500 v-m² för dagligvaruhandel på tomt 5 i kvarteret 8044.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av affärstomter, område för närrekreation, område för landsväg, samt gatuområde och lätttrafikled.

KM tomternas sammanlagda areal är ca 39298 m². Tomterna får bebyggas i två våningar. Tomtexploateringsstalet är för tomterna 3 och 4 $e=0,35$ och för tomterna 5 och 6 $e=0,40$. Areal för område för närrekreation är ca 110 m² och areal för område för landsväg är ca 9914 m². Gatuområdets samt lätttrafikledens areal är ca 6630 m².

5.2. Uppnående av målen för miljöns kvalitet

Detaljplaneförslaget stöder åtgärder att koncentrera kvartersområden för affärsbyggnader i närheten av huvudtrafikleder.

5.3. Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav.

| Generalplanemässig granskning | |
|--|---|
| <i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i> | <i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen</i> |
| 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, | Läpp affärsområde ligger tätt intill Karis tätortsområde med ett idealiskt läge med tanke på planområdets användningsändamål. Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet. |
| 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas, | Genom planen sker en förtätning av befintlig samhällsstruktur. Ibruktage av området kräver inga betydande satsningar på infrastruktur utanför planområdets gränser utöver vanlig grundförbättring. Förtätningen sker på nuvarande bullerområde. |
| 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas, | I planen ingår inget boende. Planen möjliggör servicebyggande i närområdet till Karis tätort. |
| 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljö, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt, | Detaljplaneområdet ligger fördelaktigt med tanke på logistiken och trafiknätet. En fungerande gång- cykel och mopedtrafik är möjlig att genomföra. Planeringen och detaljlösningar sker genom förverkligande av gatuplaner. Området ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsnätet. Avfallshanteringen är |

| | |
|---|--|
| | möjlig att skötas på ett rationellt sätt. En minimering av miljöolägenheter orsakade av avfallshanteringen har beaktats i skilda planbestämmelser för KM –kvartersområdet. |
| 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö, | Planen möjliggör förbättrade lättrafikleder och en mer definierad tätortsbild i Läpp –området. Livsmiljön för invånare i grannskapet säkerställs genom skilda bestämmelser i planen om bl.a. trafikbuller, tungtrafik och planteringar. |
| 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv, | Planlösningen främjar etableringsmöjligheterna för företag och affärsverksamhet i Raseborg. Områdesreserveringen möjliggör moderna affärskoncept inom den utrymmeskrävande handeln. Planen förbättrar konkurrensläget i Raseborg. Syftet är att genom en synlig marknadsplats kunna utnyttja köpkraften från fritidsinvånare. |
| 7) att miljöolägenheterna minskas, | Byggnaderna och andra konstruktioner planeras med syftet att minska på bullerolägenheter från riksvägen i bostadsområdena invid planområdet. |
| 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt | I området finns inga betydande naturvärden. En hög kvalitet på landskapsbilden säkerställs genom planbestämmelser angående bl.a. reklamanläggningar och parkeringsområden. I planen har beaktats arkeologiska värden i samråd med Museiverket. |
| 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. | Området planeras på ett i nuvarande detaljplan anvisat närrekreationsområde (VL). På grund av att området de facto är ett bullerområde alldeles invid riksvägen minskar inte rekreationsområdena som lämpar sig för rekreation. I samband med kommande delgeneralplanering kan tillräckliga och ändamålsenliga rekreationsområden anvisas i området kring Läpp-Bäljars. Ett genomförande av detaljplanen skulle minska på bullerolägenheter på andra närrekreationsområden i närområdet. |

5.4. Planens konsekvenser

Stadsbild och -struktur

- På området planerad nybyggnation anpassas till omgivande stadsbild och -struktur.

Landskap, miljön

- Planen påverkar inte angränsande planers kvartersgränser.
- Doppinggränden förlängs med ca 95 meter och breddas så att den ger utrymme för trygg gång- och cykeltrafik invid körbanan.
- En ca 75 meter lång lättrafikled sammanbinder Lomgränd med Doppinggränden.

Den sociala verkan

- De östra delarna av området är obebyggt. Förverkligandet av planen påverkar inte de närliggande kvarterens boningstrivsel negativt.
- Planens inverkan på trafikmängd framgår ur Vt 25 ja st 111 liikennetarkastelu.

Trafiklösning

Som grund för planens trafiklösning har uppgjorts en förplan för gatu- och vägområden (A-Insinööri Suunnittelu Oy, 1.4.2010) som uppdaterats angående vägområdesgränser väster om rv 111, 18.9.2012. Dessutom har det gjorts en simulering av trafikstyrningen och kapaciteten i anslutningarna till huvudlederna (FCG Oy, 15.2.2012). I granskningen har även redogjorts för förbättringsåtgärder genom etappvist förverkligande.

Alternativa handelslösningar som använts som utgångspunkt

I konsekvensbedömningen av trafiken har beaktats två alternativa markanvändningsmodeller. (Granskningen innefattar en befintlig byggrätt på 3 600 v-m² för detaljhandel som kräver mycket utrymme)

- 1) i området anvisas 9 400 v-m² nya byggnader för detaljhandel som kräver mycket utrymme
- 2) i området anvisas 1 800 v-m² nya byggnader för detaljhandel som kräver mycket utrymme samt 7600 v-m² byggnader för en stor detaljhandelsenhet (även dagligvaruhandel och övrig specialhandel)

Undersökta alternativ för trafikstyrningen

Den valda trafikstyrningen i korsningen mellan Doppinggränden och regionalväg 111 (nya omfartsvägen) sker med trafikljus.

I nämnda anslutning utreddes också en möjlighet att använda rondell. Ett för kort avstånd mellan anslutningarna och relativt sett stora trafikmängder kan orsaka skada för funktionaliteten av anslutningen vid huvudvägen, då kölängderna inte går att reglera. I ett system med trafikljus kan riktningarnas kapacitet bättre hanteras så att köbildningen inte orsakar skada.

Trafikprognos och trafiklösning

- *år 2012*
I nuläget föreligger det i de granskade anslutningarna inte betydande problem med tanke på funktionaliteten av trafiken.
- *år 2015*
Enligt trafikprognosen för 2015 skulle det inte uppstå betydande kapacitetsproblem i det fall Doppinggrändens markanvändning förverkligats som utrymmeskrävande handel. Ifall området skulle byggas för stor handelsenhet för t.ex. dagligvaruhandel borde en grundförbättring av filarrangenmangen ske.
- *år 2020*
I det fall området byggs som utrymmeskrävande handel bör anslutningen vid Doppinggränden och regionalväg 111 vid år 2020 vara förverkligat med trafikljusstyrning medan huvudvägens anslutning inte är i behov av trafikljus. Ifall kvarteretsområdet byggs med en stor handelsenhet på 7 600 v-m² bör även huvudanslutningen till riksväg 25 grundförbättras samt förses med trafikljus.
- *år 2030*
Ifall kvarteret byggs för en stor dagligvaruhandelsenhet för annat än utrymmeskrävande handel bör huvudanslutningen till riksväg 25 ändras om till en tvåplanslösning.

Sammandrag

Den valda planlösningen med utökad byggrätt med huvudsakligen utrymmeskrävande handel möjliggör relativt sett måttliga förbättringsåtgärder i anslutningarna och i gatu- och vägnätet. Före ibruktagande av kvarter 8045 ska anslutningen mellan Doppinggränden och väg 111 vara byggd i enlighet med områdesreserveringsplanen. Trafiklösningen möjliggör samtidigt en framtida utveckling av Läpp affärsområdets östra del.

Handelslösning

I samband med planläggningen har utarbetats en utredning över handeln, vars mål är att bedöma Läpp affärsområde, västra delens konsekvenser för dagligvaruhandeln och specialhandeln i Karis –området (FCG Oy, Strafica Oy 10.5.2012).

Köpkraft och affärsutrymmenas tillväxtbehov

Enligt utredningen är behovet av nya utrymmen för specialhandel i Karis –området är vid 2020 ca 7 500 v-m² och vid 2030 ca 18 000 v-m². Enligt Nylands förbunds utredning (Santasalo Oy, 15.11.2012) är tilläggsbehovet för specialhandeln per år 2035 i hela Raseborg 56 000 v-m² av vilket 35 000 utgör utrymmeskrävande specialhandel.

Utgångspunkt

I granskningen har beaktats områdets gällande detaljplan som innefattar en byggrätt på ca. 7250 v-m². Den nya byggrätten som har anvisats som beräkningsgrund för bedömningen av handels konsekvenser utgör 4 200 v-m². I utredningen har studerats två alternativ för stora handelsenheter:

- 1) kvarteret utvidgas med 4 200 v-m² för utrymmeskrävande handel,
- 2) kvarteret utvidgas med 2 000 v-m² för dagligvaruhandel samt 2 200 v-m² för specialhandel som till sin art är centrumorienterade

Konsekvenser för detaljhandeln

Konsekvensbedömningen koncentrerar sig främst på specialhandeln i och med att den valda planlösningen baserar sig på denna. I planlösningen tillåts endast 200 v-m² dagligvaruhandel på tomt 3 och 1500 v-m² på tomt 5, vilket inte kan anses försvåra servicestrukturens funktionalitet inom dagligvaruhandeln i Karis centrumområde. I utredningen för handeln konstateras allmänt att Läpp affärsområde lämpar sig bättre för utvecklande av utrymmeskrävande specialhandel än Karis centrum. I enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är området del av befintlig samhällsstruktur, men på logistiskt sett placerad mer fördelaktigt än Karis centrumområde, med tanke på handels art och utrymmesbehov. Dessutom ligger området ypperligt i förhållande till lätttrafik- och kollektivtrafiknätet.

I utredningen har beaktats att planområdet genom ändring i Läpp affärsområde skulle utvidgas med 4 200 v-m² avsett för utrymmeskrävande specialhandel. Alternativt skulle specialhandelns dimensionering vara 2 200 v-m² för sk. övrig specialhandel. I konsekvensbedömningen konstateras att båda alternativen skulle fungera med tanke på konsekvenserna för handels servicenät i Karis -området.

I planförslaget har anvisats möjlighet till att bygga utrymmen för övrig specialhandel som komplement till huvudanvändningsändamålet, d.v.s. den utrymmeskrävande specialhandeln. Enligt planbestämmelserna gäller för tomt 3 att högst 20 % och för tomt 5 att högst 10% får vara övrig specialhandel och med villkor att de räknas utgående från det förverkligade sammanlagda våningsytan. Planen styr således den övriga specialhandeln till att snarare komplettera den utrymmeskrävande handeln än att konkurrera med centrumhandeln i Karis centrum.

I konsekvensbedömningen och i planlösningen beaktas att blivande kvarteret 8044 redan är bebyggt med utrymmen som till en betydande del i nuläget inte används för detaljhandel.

Totala konsekvenserna blir i stort sett oförändrade då den utrymmeskrävande specialhandelns andel minskats till 10% och 1500 v-m² dagligvaruhandel tillåtits på tomt 5.

5.5. Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och dom har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.6. Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2. Genomförande och tidsplanering

Planen kan förverkligas, då de kommunaltekniska anslutningsarbetena gjorts och gatubyggandet utförts till behövliga delar. Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044 tas i bruk ska trafikarrangemang enligt förbättringsplan eller vägplan förverkligas i korsningsområdet Doppinggränden-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan. I övrigt kan detaljplanen förverkligas då planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 29.1.2014

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|--|---------------------------------|---|------------|
| Kommun | 710 Raseborg | Datum för ifyllning | 17.01.2014 |
| Planens namn | Läpp affärsområde, västra delen | | |
| Datum för godkännande | | Förslagsdatum | |
| Godkännare | | Dat. för meddel. om anh.gör. | 05.12.2008 |
| Godkänd enligt paragraf | | Kommunens plankod | |
| Genererad plankod | | | |
| Planområdets areal [ha] | 5,5952 | Ny detaljplaneareal [ha] | |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | | Detaljplaneändringens areal [ha] | 5,5952 |

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 5,5952 | 100,0 | 15004 | 0,27 | 0,0000 | 7761 |
| A sammanlagt | | | | | | |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | 3,9298 | 70,2 | 15004 | 0,38 | 1,8603 | 7761 |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,0110 | 0,2 | | | -3,0968 | 0 |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 1,6544 | 29,6 | | | 1,2365 | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | | | | | |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring i skyddade byggnader | |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
| | [antal] | [m ² vy] | [antal +/-] | [m ² vy +/-] |
| Sammanlagt | | | | |

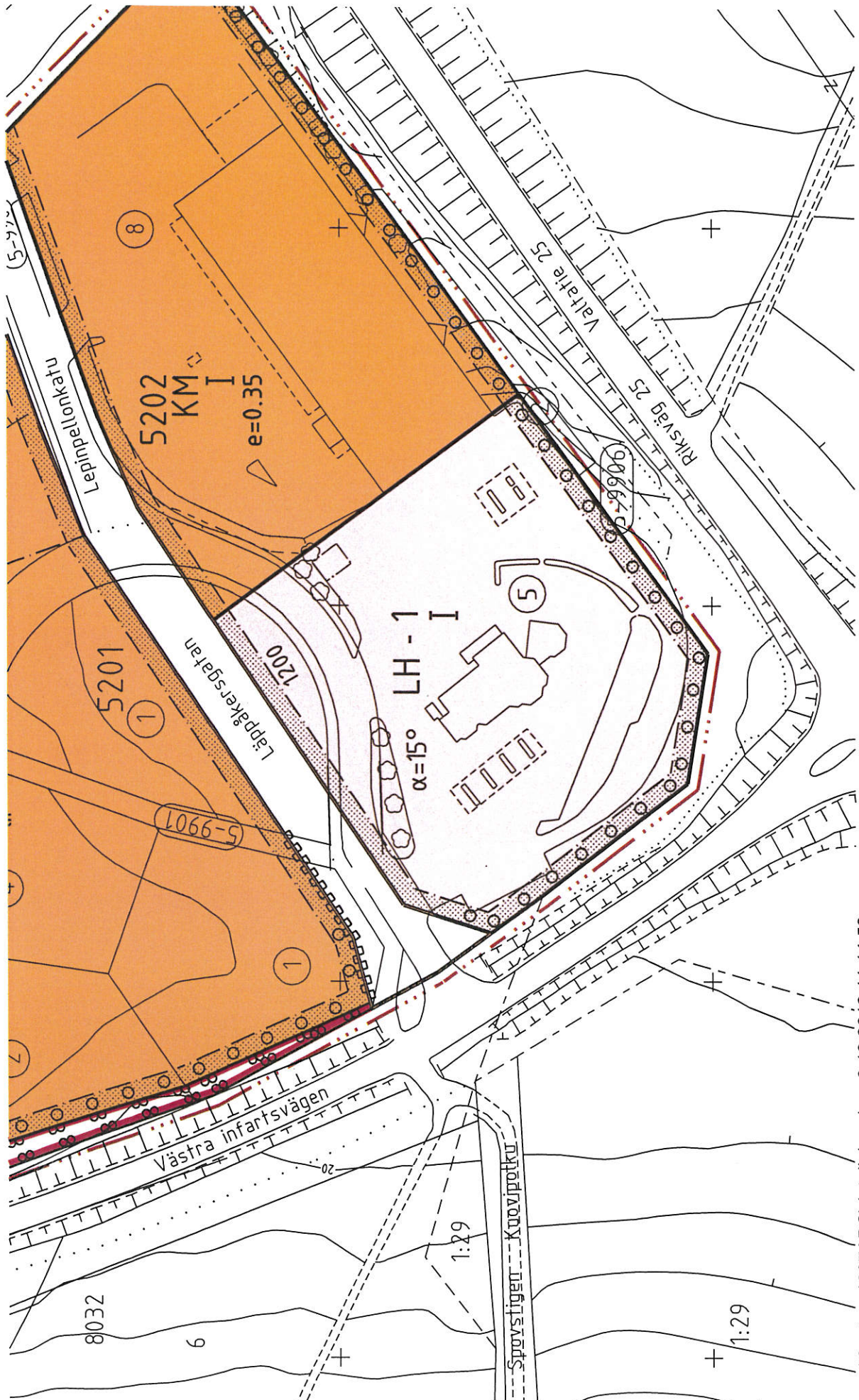
Underbeteckningar

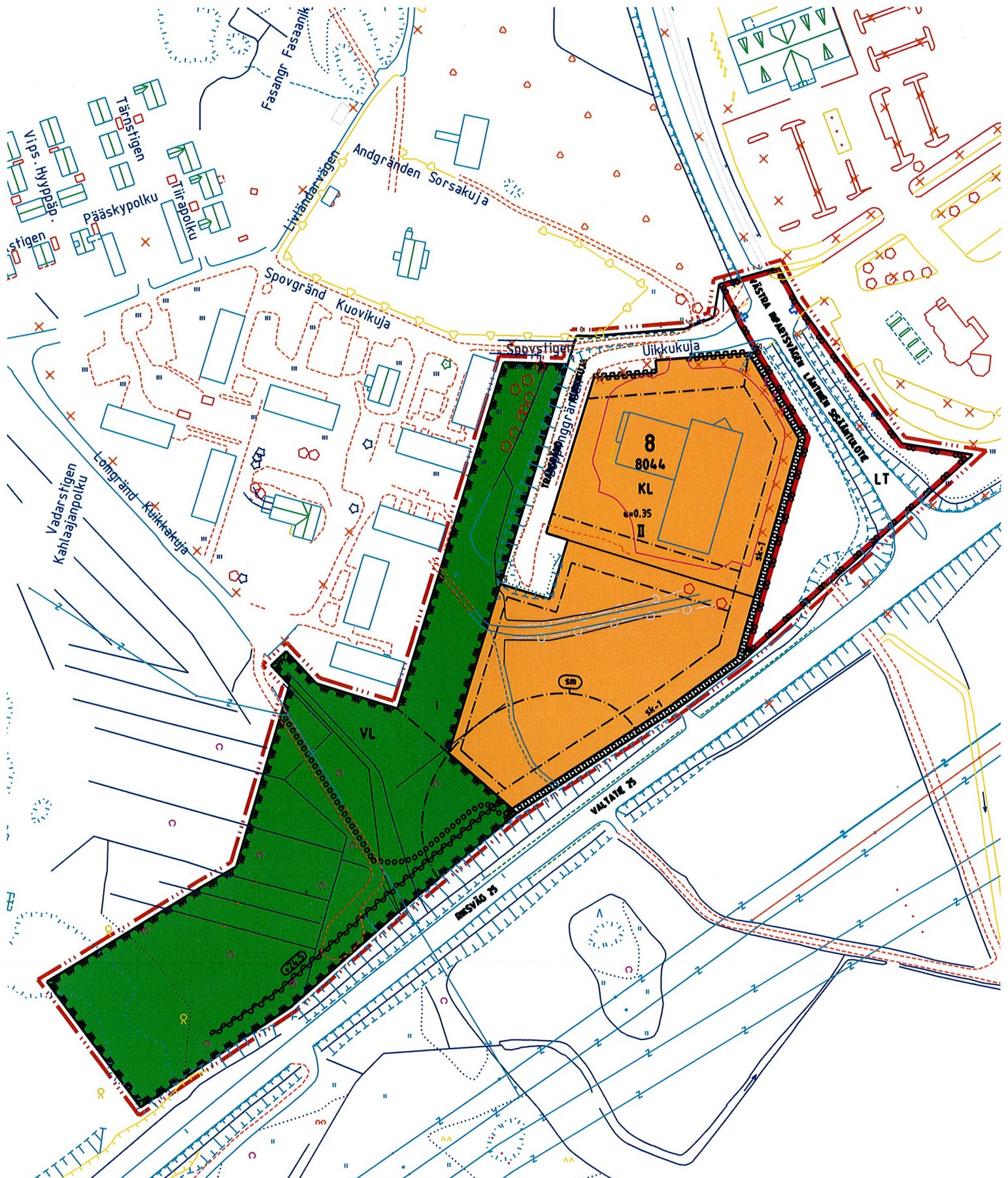
| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|
| Sammanlagt | 5,5952 | 100,0 | 15004 | 0,27 | 0,0000 | 7761 |
| A sammanlagt | | | | | | |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | 3,9298 | 70,2 | 15004 | 0,38 | 1,8603 | 7761 |
| KL | | | | | -2,0695 | -7243 |
| KM | 3,9298 | 100,0 | 15004 | 0,38 | 3,9298 | 15004 |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,0110 | 0,2 | | | -3,0968 | 0 |
| VL | 0,0110 | 100,0 | | | -3,0968 | 0 |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 1,6544 | 29,6 | | | 1,2365 | |
| Gator | 0,5832 | 35,3 | | | 0,2451 | |
| Lättrafikgat. | 0,0798 | 4,8 | | | 0,0000 | |
| LT | 0,9914 | 59,9 | | | 0,9914 | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

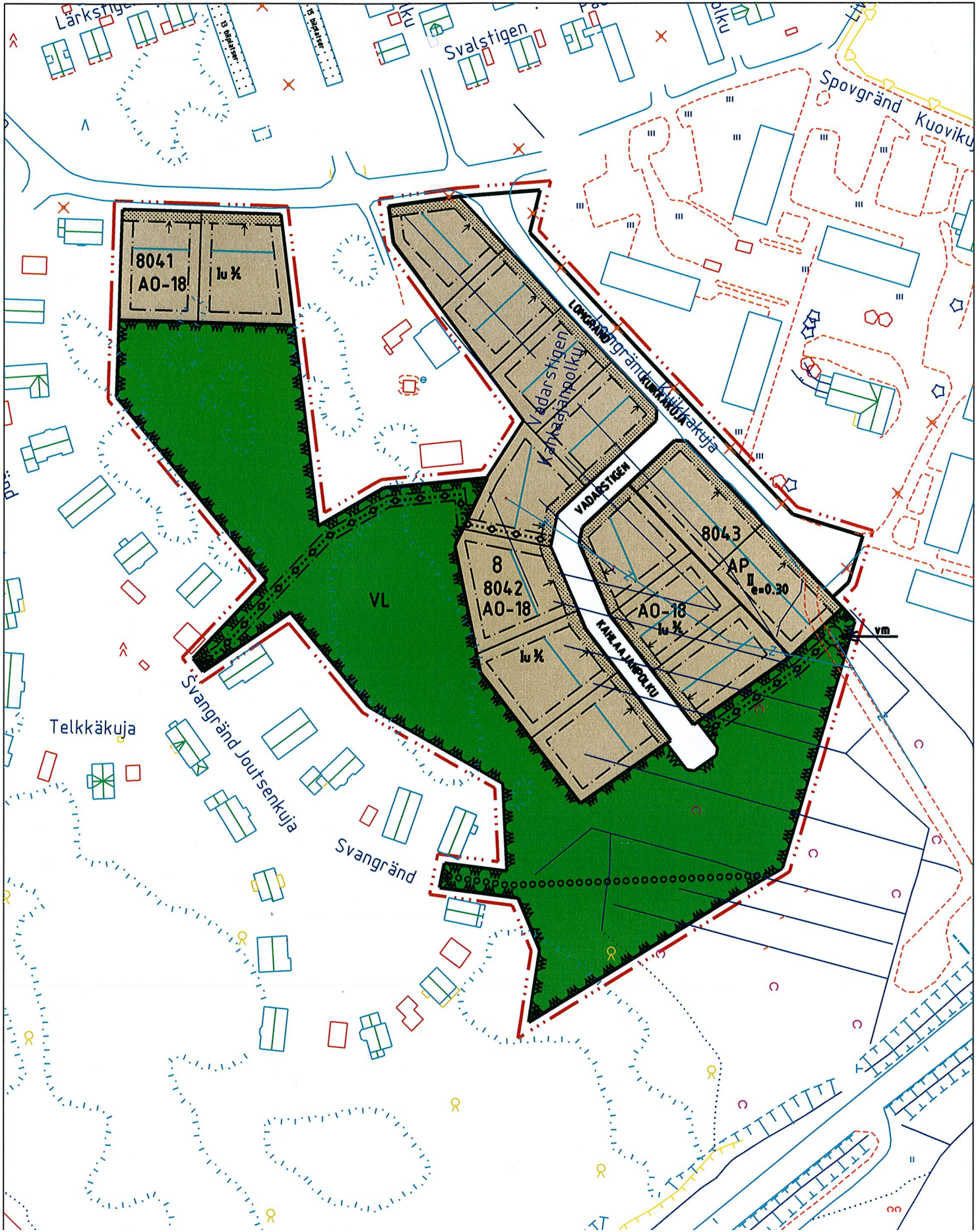
Områdets läge: Läpp affärsområde, västra delen

Alueen sijainti: Lepin liikealue, länsiosa

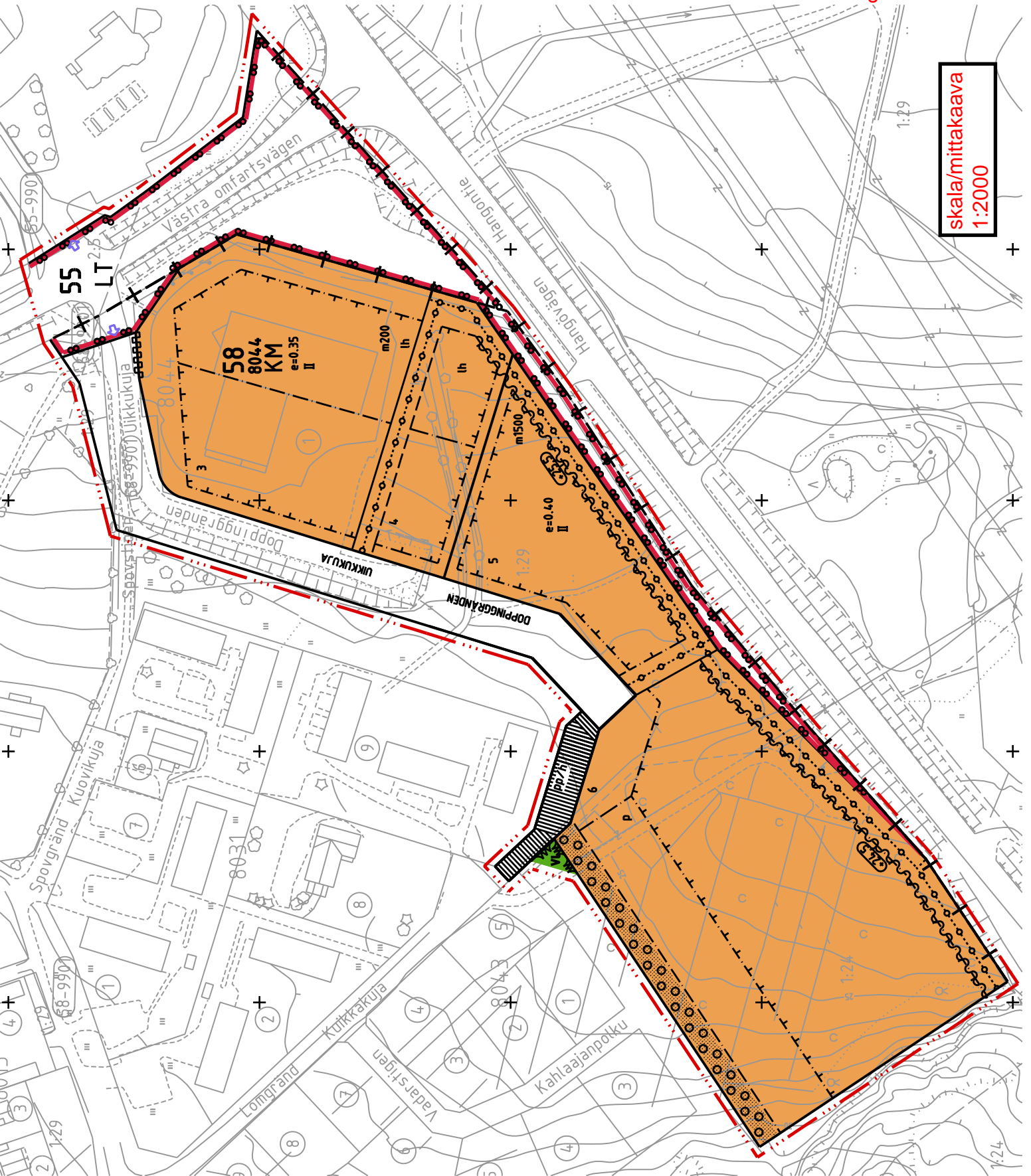








skala/mittakaava
1:2000



RASEBORGS STAD
LÄPP AFFÄRSOMRÅDE
VÄSTRA DELEN
Detaljplan

Ändring av detaljplan 154, 8 STADSDELEN,
del av kvarter 8032

Ändring av detaljplan 236, 8 STADSDELEN,
kvarter 8044

Ändring av detaljplan 249, 8 STADSDELEN,
del av område för närrekreation

Ändring av detaljplan 227, 5 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
närrekreations-, trafik- och
gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
LEPIN LIIKEALUE LÄNSIOSA

Asemakaava

8 KAUPUNGINOSA, 154 asemakaavan
muutos, osa korttelista 8032

8 KAUPUNGINOSA, 236 asemakaavan
muutos, kortteli 8044

8 KAUPUNGINOSA, 249 asemakaavan
muutos, osa lähivirkistysalueesta

5 KAUPUNGINOSA, 227 asemakaavan
muutos, osa katualuetta

sekä niihin liityvät 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.



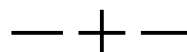
Område för landsväg.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Stadsdelsgräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av
område.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa
sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Lähivirkistysalue.

Maantien alue.

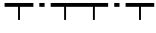


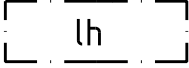
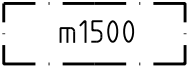


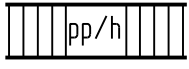
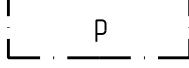
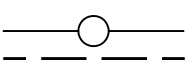
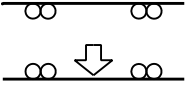
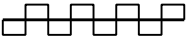
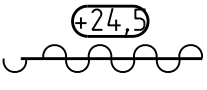
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai 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 kerrostuvun. |
| Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. | e=0.40 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. |
| Byggnadsyta. |  | Rakennusala. |
| Byggnadsyta inom vilken får placeras servicestationsbyggnad och försäljningsplats för drivmedel. |  | Rakennusala jolle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen ja polttoaineen jakeluaseman. |
| På området får placeras affärsutrymmen för dagligvaruhandel högst den mängd kvadratmeter som talet anger. |  | Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään lukua osoittava neliömetrimäärä. |
| 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. |
| Parkeringsplats. |  | Pysäköimispaikka. |
| Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning. Läget är riktgivande. |  | Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen. |
| 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 meluste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Meluste 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 och 4

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymme får vara högst 20 % 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 tomterna 5 och 6

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaror som kräver mycket utrymme, i vilka den övriga specialhandelns utrymme får vara högst 10 % av tomtens förverkligade sammanlagda våningsyta.

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymme 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.

Ordningsföljd för detaljplanens förverkligande

Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044 tas i bruk skall trafikarrangemang enligt förbättringsplan eller vägplan förverkligas i korsningsområdet Doppinggränden-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 avsedd 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 ja 4

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enintään 20% 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 tontit 5 ja 6

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tiloja 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.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Ennen tonttien 5 ja 6 korttelissa 8044 käyttöönottoa on liikennejärjestely parannussuunnitelman 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