



## Asemakaavan selostus

Kunta Raasepori

Kaavan nimi **Lepin liikealue, länsiosa**

### Asemakaavan muutos

**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 korttelit 8044 ja 8045, katualue ja maantien alue sekä lähivirkistysalue.**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7604

Vireilletulo Kuulutus 5.12.2008

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntatekninen lautakunta 19.3.2009 § 65  
Asemakaavan muutosehdostus  
Yhdyskuntatekninen lautakunta 10.11.2010 § 374  
Alueen rajauksen muuttaminen  
Yhdyskuntatekninen lautakunta 15.6.2011 § 211, kaupunginhallitus 22.8.2011 § 338

## **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 ollaan 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
- 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

## 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

## 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 käsittelee kaavaehdotuksen 12.12.2012.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön **KM**. Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja, josta muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enint. 20% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosneliömetrimäärästä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on  $e = 0,40$
- liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön **KM-1**. Alueelle saa rakentaa huoltoasemaa ja siihen liittyviä korjaamotoimintaa

palvelevia rakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuusluku on  $e = 0,35$ . Muun erikoistavaran kaupan tiloja saa olla enint. 20% tontin toteutuneesta kokonaiskerrosneliömetrimäärästä, sen lisäksi saa myyntipinta-alasta enintään 200 k-m<sup>2</sup> käyttää elintarvikkeiden myymälätiloina

- Uikkukujan pidentämistä noin 95 metrillä, joka yhdistetään Kuikkakujaan 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 kuin korttelialue KM otetaan käyttöön on liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaan risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu joka varmistaa että liikennejärjestelyt toimii. 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. Kortteli 8045 on pääosin koivua kasvavaa entistä niittymaata. 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 kortteliin 8045 kohdalla on 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.

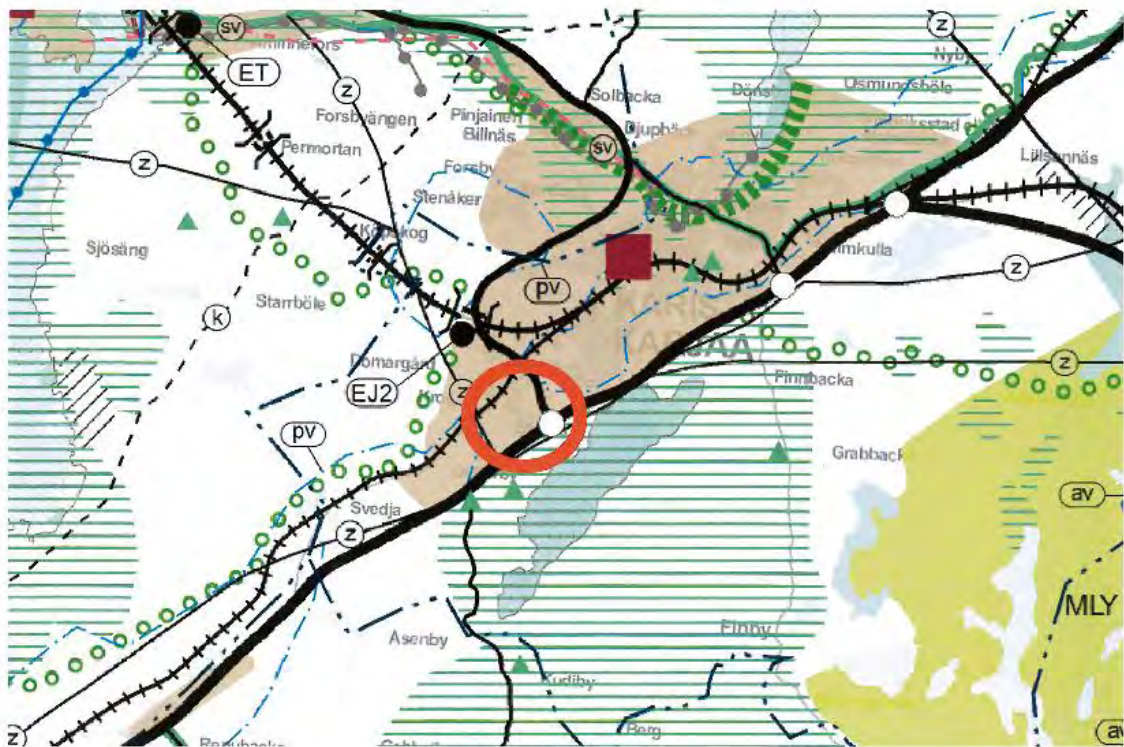
#### Nykyisen kaavan toteutuminen

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

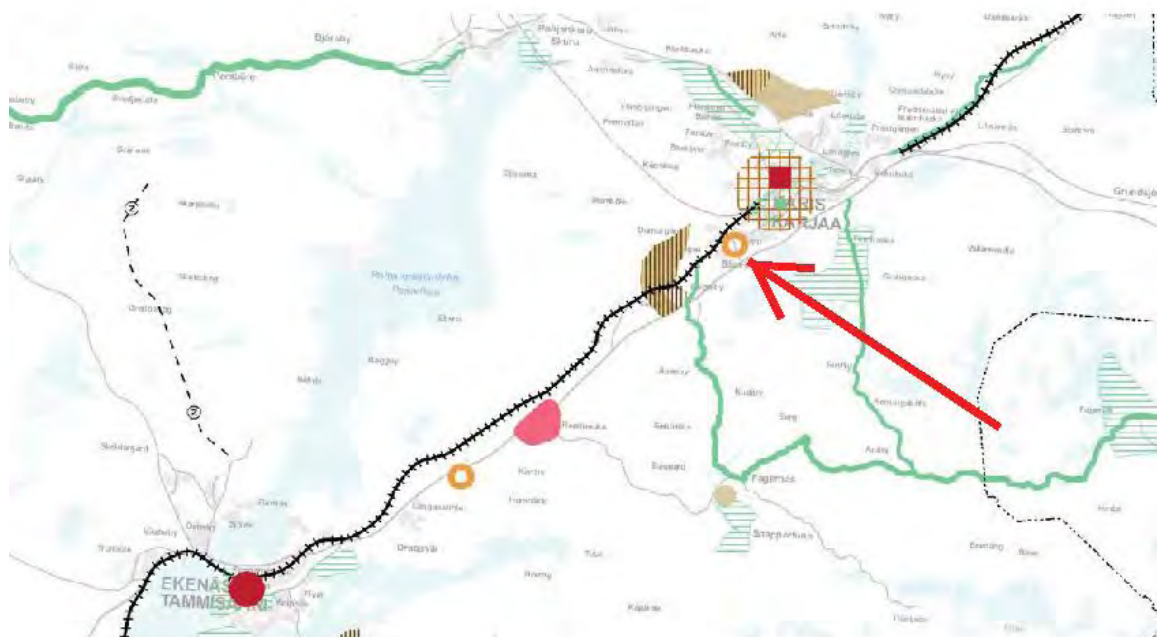
### 3.2. Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu Uudenmaan maakuntavaltuustossa 14. joulukuuta 2004. Sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

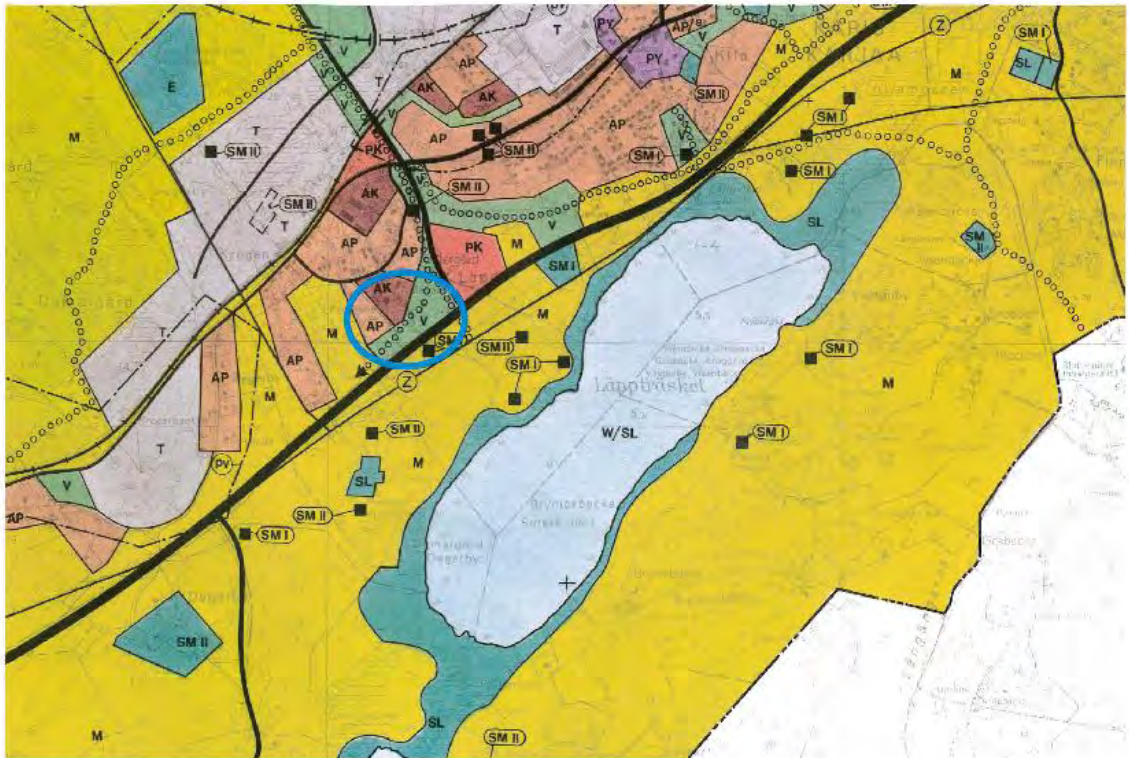


#### Ehdotus maakuntakaavaksi



## Yleiskaava

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



## 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.

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 kylmäsema 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 xx.xx.20xx (MRA 27 §)

### Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle

## 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.

## 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 24997 m<sup>2</sup>. Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa ja tonttitehokkuusluku on  $e = 0,40$ . **KM-1** tontin pinta-ala on noin 14301m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa kahdessa kerroksessa ja tonttitehokkuusluku on  $e=0,35$ . Lähivirkistysalueen pinta-ala on noin 110 m<sup>2</sup>. Maantien alueen pinta-ala on noin 9993 m<sup>2</sup>. Katualueen sekä kevyenliikenteen väylän pinta-ala on noin 6607 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavaehdotus 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.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee edullisesti, ottaen huomioon logistiikka ja liikenneverkko. Toimiva joukkoliikenne- ja kevyenliikenteenverkko on mahdollinen toteuttaa. Suunnittelu ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu katusuunnitelmien toteutuksen kautta.  Alue sijaitsee vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueella. Jätehuolto voidaan toteuttaa tehokkaalla tavalla. Jätehuollosta aiheutuvien ympäristöhaittojen minimointi on huomioitu KM-alueen erityisissä asemakaavamääräyksissä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa paremmat kevyen liikenteen väylät sekä selkeämmän taajamakuvan Lepin alueella. Asuinmiljöön laatu naapurustossa varmistetaan erityisillä kaavamääräyksillä koskien mm. liikennemelua, raskasliikennettä ja istutuksia.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	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.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Rakennukset ja muut rakenteet suunnitellaan tarkoituksella vähentää maantieltä aiheutuvia meluhaittoja kaavan lähialueilla olevilla asuinalueilla.



8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Mm. mainoslaitteita ja pysäköintialueita koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva.  Kaavassa on huomioitu arkeologiset arvot Museoviraston kanssa käydyssä neuvotteluissa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	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.

#### 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 Uikkukujan.

##### Sosiaaliset vaikutukset

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

##### Liikenneratkaisu

Kaavan liikenneratkaisuuden 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 liikenneratkaisu

- *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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>: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. Liikeneratkaisu 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-m<sup>2</sup> ja vuonna 2030 n. 18 000 k-m<sup>2</sup>. Uudenmaan liiton teettämän selvityksen mukaan (Santasalo Oy, 15.11.2012) on lisätarve erikoiskaupan tiloille vuodelle 2035 koko Raaseporissa on 56 000 k-m<sup>2</sup>, josta 35 000 k-m<sup>2</sup> on tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

### Lähtökohdat

Tarkastelussa on otettu huomioon alueen voimassa oleva asemakaava, joka käsittää n. 7 250 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden. Mitoitusperustana kaupan vaikutusarvioinnille käytetty uusi rakennusoikeus on 4200 k-m<sup>2</sup>. Selvityksessä on tutkittu kaksi vaihtoehto kaupan suuryksiköille:

- 1) kortteli laajennetaan 4 200 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativalle kaupalle,
- 2) kortteli laajennetaan 2 000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavaran kaupalle sekä 2 200 k-m<sup>2</sup> erikoiskaupalle, joka laatunsa puolesta on keskustahakuista.

#### Vaikutuksen vähittäiskauppaan

Vaikutusarvioinnissa on keskitytty erikoiskauppaan, koska valittu kaavaratkaisu perustuu tähän kaupan tyyppiin. Kaavaratkaisussa sallitaan vain 200 k-m<sup>2</sup> päivittäistavaran kauppaa, 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-alueeseen, 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-m<sup>2</sup>:llä tilaa vaativalle kaupalle. Vaihtoehtoisesti nk. muun erikoiskaupan mitoitus olisi 2 200 k-m<sup>2</sup>. 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 enintään 20% 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 merkittävästi osin eivät ole vähittäiskaupan käytössä.

### **5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot 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 soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

### **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaava voidaan toteuttaa, kun kunnallistekniset liityntätyöt on tehty ja kadunrakentaminen on suoritettu tarvittavin osin. Ennen korttelialueen KM käyttöönotto on liikennejärjestelyt

toteutettava tiesuunnitelman mukaan risteysalueella Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu, joka varmistaa että liikennejärjestelyt toimii. Muuten asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 12.12.2012

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	03.12.2012
Kaavan nimi	Lepin liikealue, länsiosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.12.2008
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,6008	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,6008

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,6008</b>	<b>100,0</b>	<b>15004</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>7761</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9298	70,2	15004	0,38	1,8603	7761
T yhteensä						
V yhteensä	0,0110	0,2			-3,0968	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6600	29,6			1,2365	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

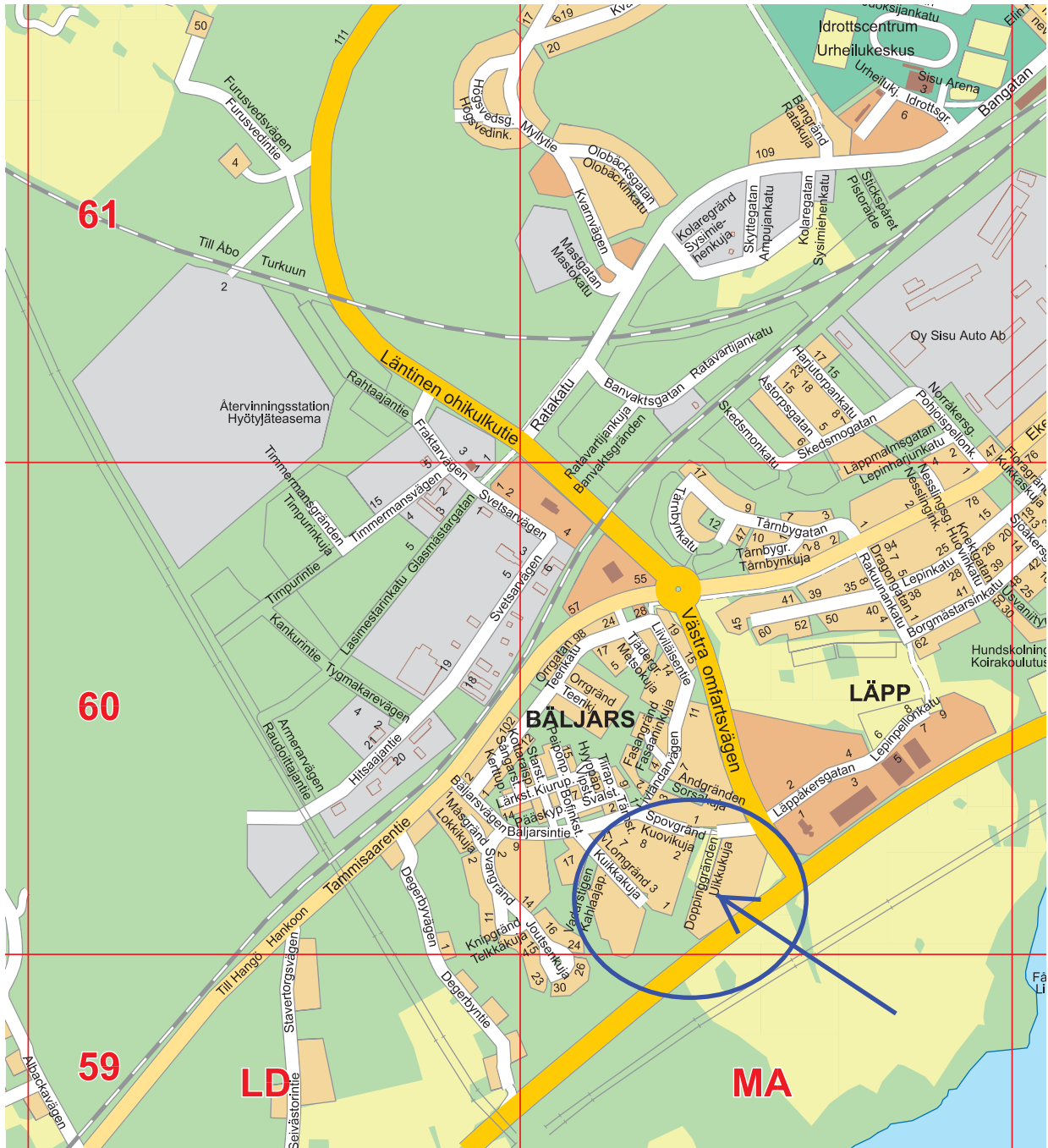
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,6008</b>	<b>100,0</b>	<b>15004</b>	<b>0,27</b>	<b>0,0000</b>	<b>7761</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	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
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0110	0,2			-3,0968	0
VL	0,0110	100,0			-3,0968	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,6600	29,6			1,2365	
Kadut	0,5809	35,0			0,2372	
Kev.liik.kadut	0,0798	4,8			0,0000	
LT	0,9993	60,2			0,9993	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Områdets läge: Läpp affärsområde, västra delen

Alueen sijainti: Lepin liikealue, länsiosa





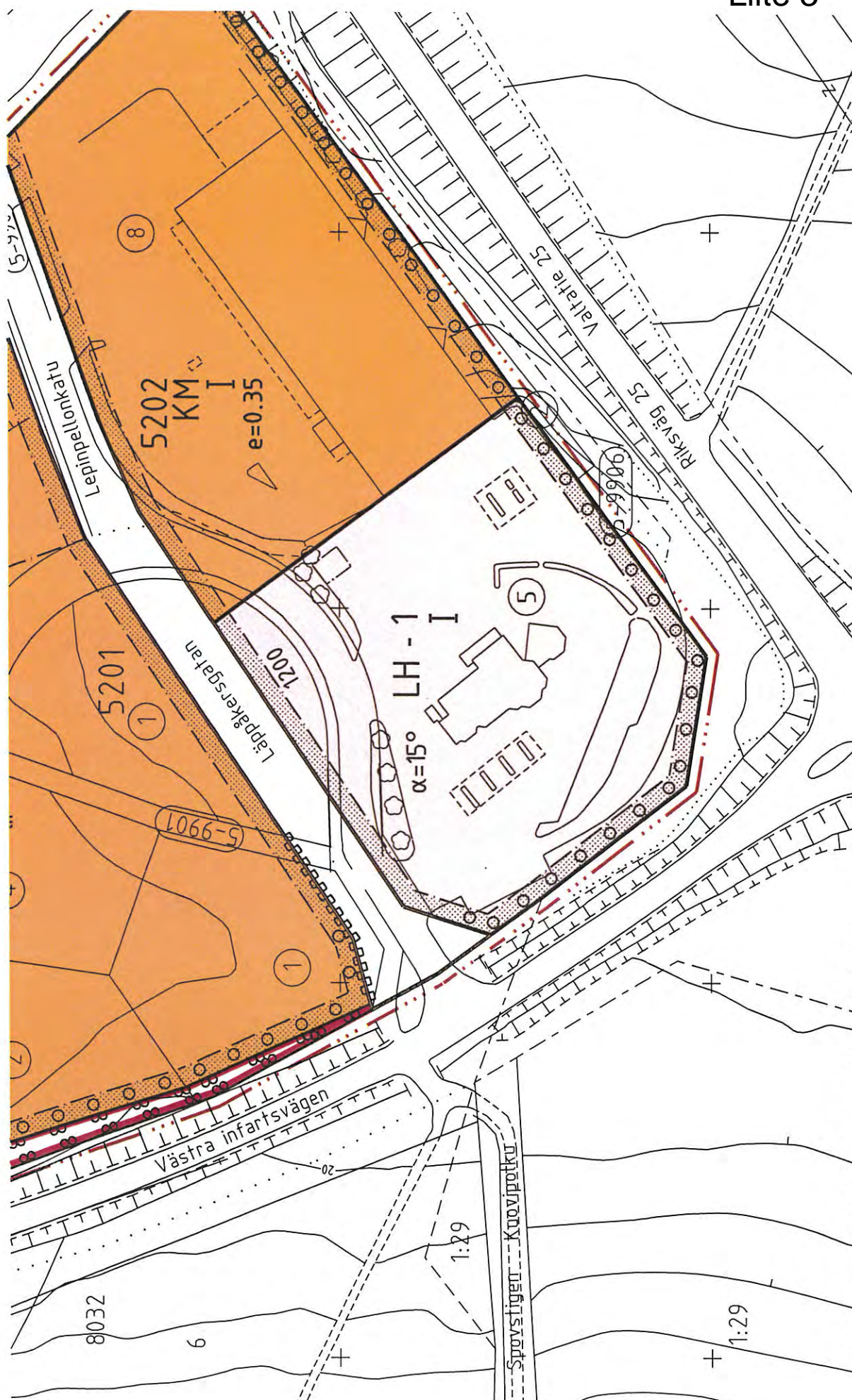
Maanmittauslaitoksen suunnittelema ja vahvistama asemakaava-alueen ja rakennus- ja ymparisto-ohjelman mukaisesti. Suunnitelman on laatinut ja vahvistanut kaupunkinsuunnittelija, joka on suorittanut asemakaavan ja rakennus- ja ymparisto-ohjelman mukaisesti. Suunnitelman on laatinut ja vahvistanut kaupunkinsuunnittelija, joka on suorittanut asemakaavan ja rakennus- ja ymparisto-ohjelman mukaisesti.

TOM GRANSTR M  
Kaupunkinsuunnittelija

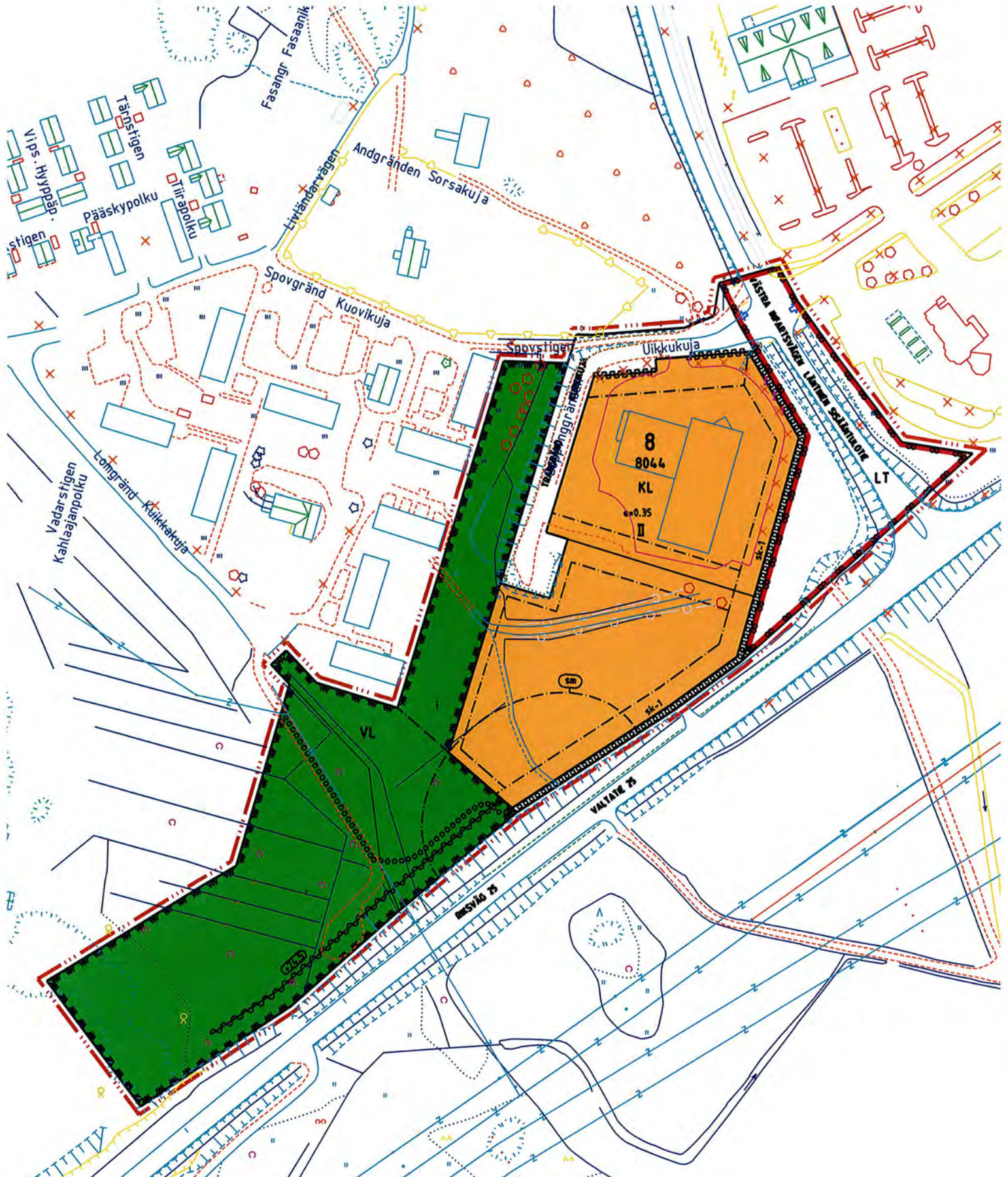
Godkenn av stadsfullm ktigt i Boris  
Karij n kaupunginvaltuuston hyv ksym  1984/06-20/119  
Karij n, Karjoalla 1984/06-06  
p  tjanstens v dnar  
Viran puolesta  
TASSI LINDVIST  
Stadssekreterare  
Kaupunginl heeri

751





Liite 3



Liite 3

