

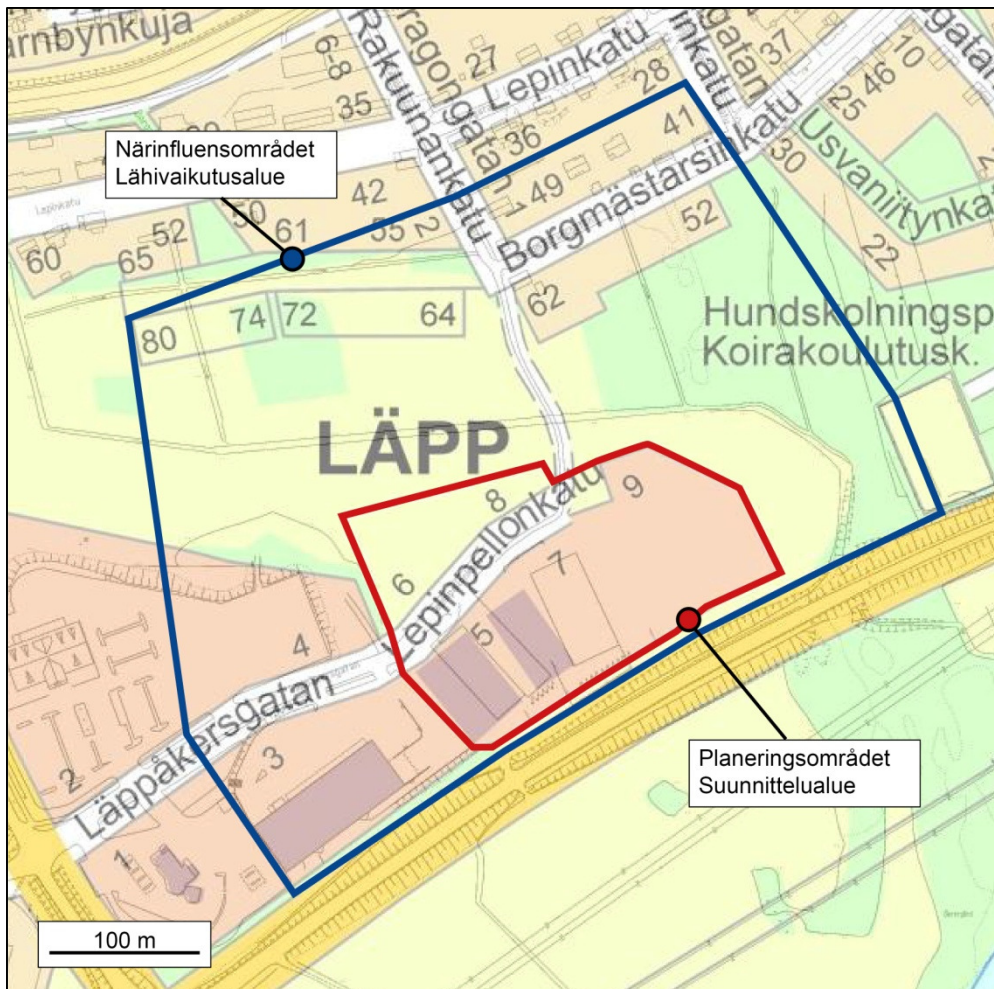
RASEBORG RAASEPORI

Lepin liikealue, Itäinen osa

Asemakaavan muutos, kaavahanke 7713

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



*Kaava-alue on osoitettu ehyellä leveällä punaviivalla.
Lähivaikutusalue on osoitettu ehyellä sinisellä viivalla.*

19.09.2016, 02.01.2017

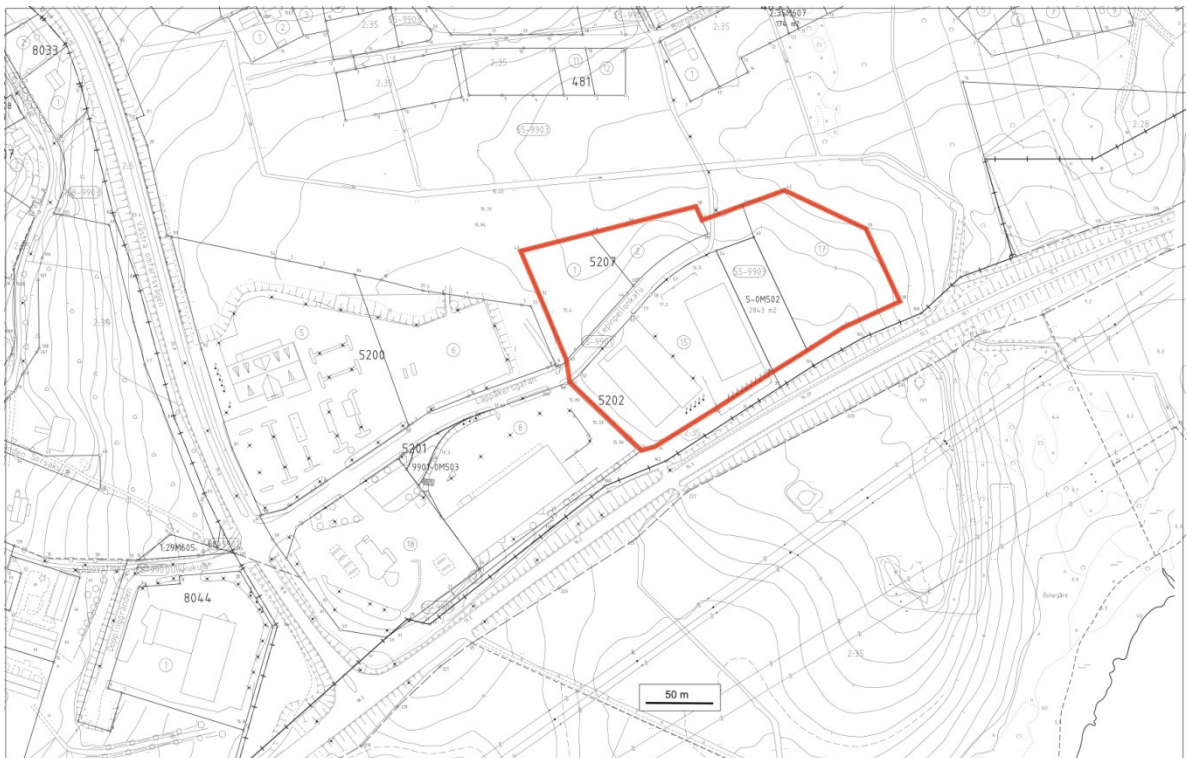


1. Aloite ja suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Karjaan kaupunkikeskuksen lounaisosassa koostuen Lepin liikealueen itäosan nykyisen asemakaavan KL korttelialueista ja Lepinpellonkadun itäpäästä. Kaava-alue rajoittuu eteläosastaan Hangontiehen, itä- ja pohjoisosastaan peltoalueisiin ja länsireunastaan Lepin liikealueen muihin korttelialueisiin. Karjaan kaupunkikeskusta kiertävä Läntien ohikulkutie erkane Hangontiestä Lepin liikealueen kohdalta. Lepin liikealueelta matkaa Tammisaaren keskusta on noin 15 km ja Karjaan keskusta runsas 3 km. Helsingistä Lepin liikealueen kohdalle on matkaa noin 78 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvissa 1 ja 2.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Lepin liikealueen itäisellä osalla on tehnyt tonttien 710-55-5202-15 ja 710-55-5207-1 omistaja (myös määräalan 710-55-9903-0-M502 osakas) on jättänyt kaava-aloitteen koskien Raaseporin kaupungin korttelien 5202 (osa) ja 5207 asemakaavojen muuttamista.

Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 11 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2020 (Lepin liikealue, itäosa, kaavahanke 7713).



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti



Kuva 2: Kaava-alueen sijainti

2. Tavoitteet

Maanomistajien huhtikuussa 2016 esittämän kaavoitusaloitteen mukaan tavoitteena on nykyisten kortteleiden kehittäminen kaavamuutoksen avulla alueen vetovoiman parantamiseksi ja korostamiseksi nykyisten ja uusien toimijoiden näkökulmasta. Keskeinen asemakaavan muutoksen tavoite on KL -merkinnän muuttaminen KM -

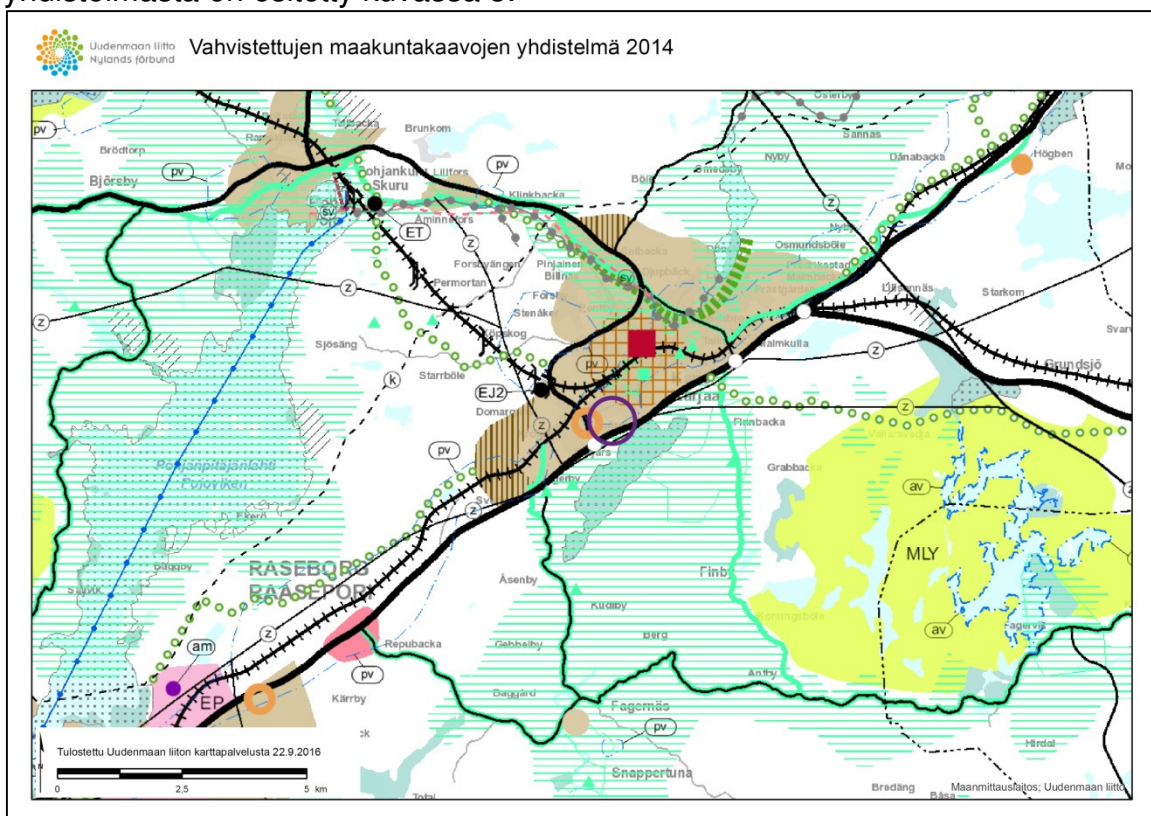
merkinnäksi.

Raaseporin kaupungin tavoitteena on Lepin alueen kehittäminen kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden suhteen laadukkaaksi ympäristöksi, jossa huomioidaan sekä laadittavana oleva osayleiskaava että hyväksytty maakuntakaava. Tavoitteena on lisätä tonttivarantoa monipuolisen, ns. tilaa vievän vähittäiskaupan edistämiseksi Karjaan alueella. Liikennejärjestelyt ja vähittäiskaupan mitoitus perustuvat Lepin alueen läntisen osan asemakaavassa tehtyihin aluevarauksiin. Lepin läntisen osan asemakaava on saanut lainvoiman 6.9.2016. Kaavamutoksen myötä varaudutaan muuttuvaan, lainsäädännön ohjaamaan vähittäiskaupan suuryksiköiden toimintaympäristöön.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan vuonna 2006 ja lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007. Suunnittelualue on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi ja alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavaan osoitettu pohjavesialue sivuaa kaavamutosalueen pohjois-koillisreunaa. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alue on esitetty violetilla ympyrällä.

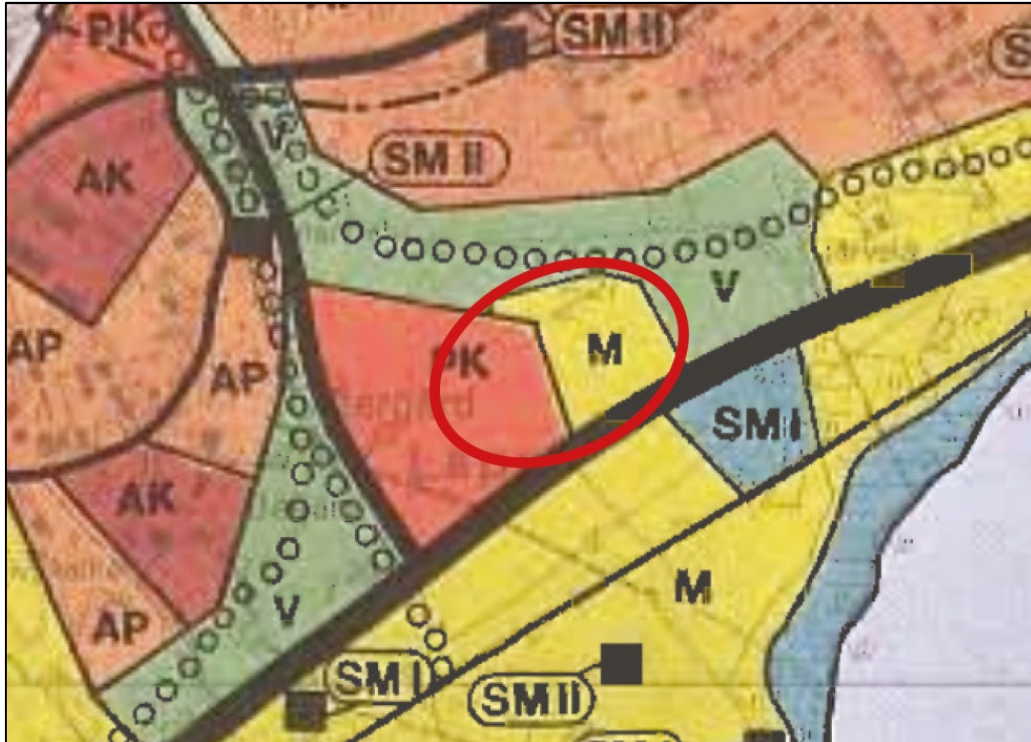
Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla alkuvuodesta 2016. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentui kaavaehdotukseksi, joka oli julki-



sesti nähtävillä marras-joulukuussa 2016. Uudenmaan liiton mukaan kaavaehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana (http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_neljas_vaihemaakunta_kaava). 4.vaihemaakuntakaavassa ei Lepin alueelle ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaava

Alue on osa voimassa olevaa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta

Alueelle on laadittavana uusi osayleiskaava, jossa kaavamuuotosalue on merkitty KM alueeksi. Ote laadittavana olevasta osayleiskaavasta on esitetty kuvassa 5.



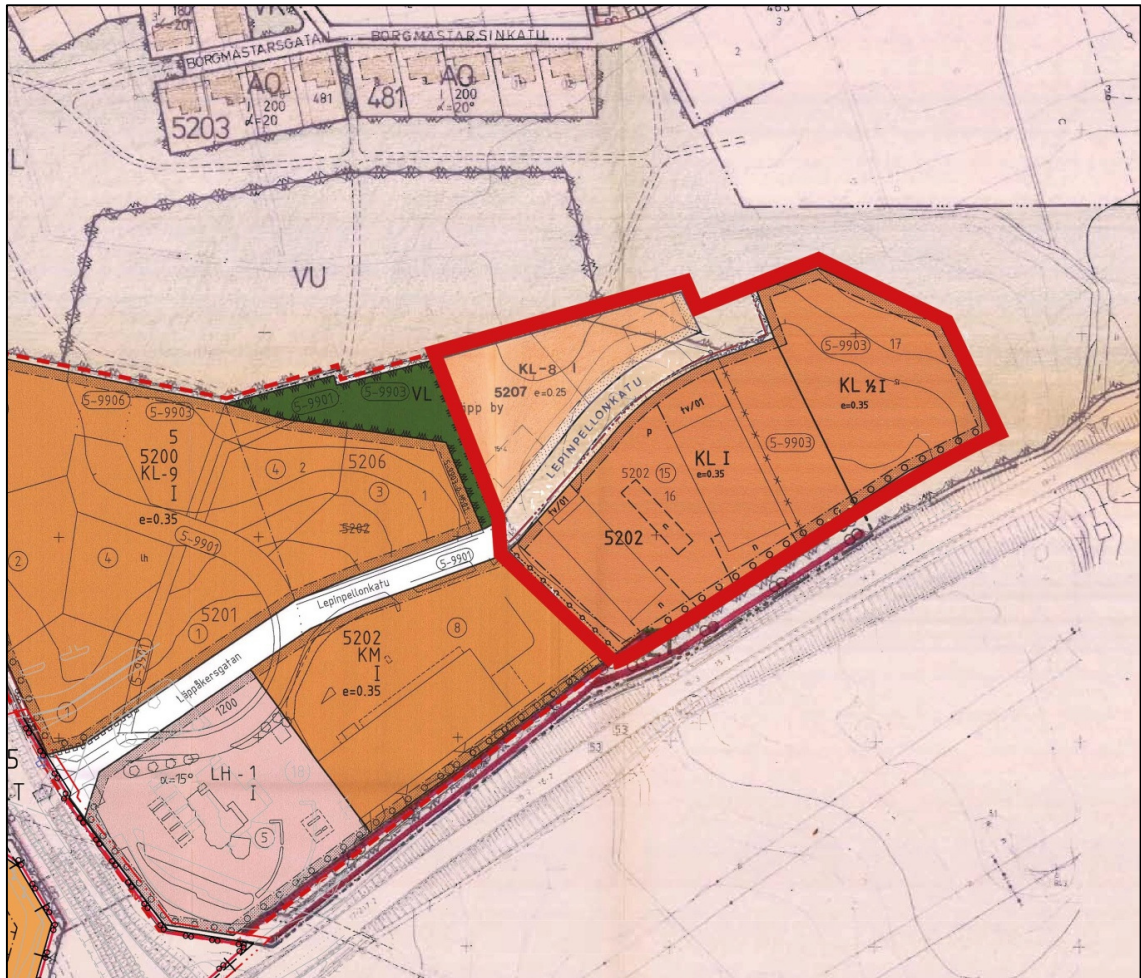
Kuva 5: Ote laadittavana olevasta osayleiskaavasta

Asemakaava

Seuraavat asemakaavat ovat voimassa asemakaavan muutosalueella.:

- 1) 29.04.1991 voimaan tullut asemakaava 220-185-100, joka koskee korttelin 5207 KL-8 -tontteja (710-55-5207-1 ja 710-55-5207-2). Tehokkuusluku (e) on 0,25, jolloin tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 636 k-m²
- 2) 26.07.2001 voimaan tullut asemakaava 220-213-100, joka koskee KL- tontteja (710-55-5202-15, 710-55-5202-17) sekä korttelin 5202 määräälaa 710-55-9903-0-M502. Määräälaa on myös asemakaavan mukaista KL korttelialuetta. KL korttelialueiden tehokkuusluku (e) on 0,35, jolloin tonttien ja määrääalan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 771 k-m².

Kaavamutosalueen voimassa olevien asemakaavojen mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 9 407 k-m². Koosteote asemakaavoista on esitetty yleispiirteisesti kuvassa 6.



Kuva 6: Yleispiirteinen koosteote voimassa olevista asemakaavoista.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueesta on kaupungin toimesta laadittu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) asemakaavan pohjakartalle asetettujen vaatimusten mukainen kartta.

Asemakaavamuutosalueen tontit (KL alueet) ovat kiinteistörekisterissä ja katualue on osa laajempaa Raaseporin kaupungin omistamaa puisto- ja katualueiden kokonaisuutta.

Rakennuskielto

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.



Maanomistus

Asemakaavamuutosaloitteen tekijät omistavat suunnittelualueen tontit ja Raaseporin kaupunki omistaa katualueen ja kaavamuutosaluetta ympäröivät peltoalueet (asemakaavan puistoalueet).

Luonnonympäristö

Koko suunnittelualue on lähes puuton yhden tilan ollessa rakennettu liikekäyttöön ja muiden ollessa avointa peltoa (ks. kuva 7).

Maisema

Maisema on rakennetun liikerakennusten korttelin osalta kahden suurehkon rakennuksen hallitsema avoimine pihapiireineen ja parkkipaikkoineen. Muu suunnittelualue on rakentamatonta peltoa, jossa näkymälinjat rajautuvat pohjoisessa omakotitaloalueeseen ja sen taustamaastoon sijoittuvaan metsään. Koillisessa ja idässä näkymät rajautuvat peltojen taakse sijoittuvaan, pääosin tiheään metsän osuuteen. Etelässä kulkee Hangontie peltoaukeiden välissä ja lännessä sijaitsee liike- ja huoltoasemarakennusten alue. Kuvassa 7 näkyy hyvin liikerakennusten alueet, Hangontie sekä peltoalueet kaavamuutosalueen ympärillä. Asuntoalueet sijoittuvat suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella olevan peltoalueen ja metsävyöhykkeen pohjoispuolelle.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen lounaisosaan sijoittuu kaksi suurempaa liikerakennusta (Maskun Kalustetalo sekä Sotka, kiinteistö 710-55-5202-15), muuten alue on rakentamaton. Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa Lepinpellonkatu niminen katu.

KL -tontilla 710-55-5202-15 on kaksi liikerakennusta, joista toisen kerrosala on 2 090 k-m² ja toisen 1 470 k-m² (tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 4 130 m²). Kuvasta 7 näkyy hyvin nykyinen rakentamistilanne ja alueen kokonaisrakenne.

Kunnallistekniikka

Lepinpellonkatu on rakennettu kaavamuutosalueen puoleen väliin asti. Lepinpellonkadun itäpäästä on rakennettu pyörätie kaavamuutosalueen pohjoispuolella oleville asuntoalueille. Alueella on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee vilkas Hangontie. Hangontieltä tulevan liikennemelun lisäksi muita ympäristöhäiriökohteita alueelle ei sijoitu.



Kuva 7: Ympäristöolosuhteet.

4. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä

viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipi-



teensä tiedotetaan Västra Nyland lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

OAS asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

6. Viranomaisyhteistyö

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

7. Vaikutusten arviointi kaavaa laadittaessa

Kaavaa laadittaessa kaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset selvitetään maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen 1 §:n nojalla on kaavaa laadittaessa selvittävät vaikutukset riittävässä määrin, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- liiketaloudelliseen ja kaupalliseen toimintaan

8. Ohjeellinen suunnitteluajataulu

Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 11 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2020 (Lepin liikealue, itäosa, kaavahanke 7713). Raaseporin kaupunginhallituksen päätös 22.6.2016 § 243 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Tavoiteajataulu:

Raaseporin kaupunginhallituksen päätös 22.6.2016 § 243 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, Lepin liikealue, itäosa, kaavahanke 7713.	
OAS 19.9.2016, 02.01.2017	
Kaavaehdotus nähtäville ja lausunnot, muis- tutukset	Helmikuu 2017
Tarkistettu kaavaehdotus nähtäville	Tarpeen mukaan
Kaava kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi	02-03/2017



9. Suunnitteluvaraukset, sopimukset

Raaseporin kaupunginhallitus päätti 22.6.2016 § 243 solmia sopimusalueen maanomistajien kanssa sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä "Läpp af-färsområde, östra delen, ändring av detaljplan / Lepin liikealue, itäinen osa, asemakaavan muutos".

Asemakaavan hyväksyminen / toteuttaminen edellyttää maankäytösopimusten laatimista kaupungin ja maanomistajien kesken.

10. Yhteystiedot ja palaute

Kaavan laatijat:

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu

Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo

puh. 040-8674451, s-posti: seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Raaseporin kaupunki:

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store

Elina Kurjenkatu, 10300 Karjaa

puh. 019 289 3843, s-posti: simon.store@raasepori.fi