



Asemakaavan selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Oikotien liikealue**

Asemakaava

Asemakaavamuuotos koskee teollisuusrakennusten korttelialuetta lähivirkistysaluetta ja puistoaluetta, kiinteistötunnukset 710-404-1-0, 710-402-1-10, 710-8-117-3 ja 710-8-117-4.

Asemakaavamuuotoksella muodostuu kaupunginosassa 12 liikerakennusten korttelialue (KM-1), johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, liikerakennusten korttelialue (KM-2), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) sekä lähivirkistysalue (VL), suojeluviherialue (EV) ja katualuetta.

Kaavan laatija
Kaava numero
Piiustusnumero
Vireilletulo
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto
xxx
xxx
Kuulutus 9.6.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavamuuotoksen luonnos
Asemakaavamuuotoksen ehdotus
Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 21.9.2016 § 103
Kaavoituslautakunta 25.5.2016 § 67
Kaavoituslautakunta xx.xx.2016 §
Kaavoituslautakunta xx.x.2016 §
Kaupunginhallitus xx.x.2016 §
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2016 §

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Oikotien liikealue.

- Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle liiketontteja ja teollisuustontteja. Vähittäiskaupan suuryksikön liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 3000 kerrosala-m² ja päivittäiskaupalle 400 k-m².
- Liikerakennusten korttelialueelle, joka voimassa olevassa kaavassa on pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 9350 k-m².
- Alueen koillisosaan osoitetaan nykyiselle puistoalueelle ja yleiselle pysäköintialueelle uusi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue tehokkuusluvulla $e=0,15$.
- Rautatien varteen osoitetaan suojaviheralue ja lähivirkistysalue.

Kaavamuutoksella kumotaan nykyinen teollisuusrakennusten korttelialue ja puistoaluetta.

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
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 Kaavan sisältö
 - 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.4. Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen
 - 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. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 25.5.2016 § 67 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman merkitty tiedoksi. Samalla lautakunta käsitteli myös kaavaluonnosta ja päätti asettaa se julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.
- Kaava-aluetta laajennettiin päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 25.9.2016, joka merkittiin tiedoksi kaavoituslautakunnassa, § 103.
- Kaavoituslautakunta on käsitellyt kaavaehdotusta xx.x.2016 § x ja päätti asettaa se nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x - x.x.2016.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xx.x.2016 §, että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-16, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.
- Kaupunginhallitus ehdottaa xx.xx.2016 § kaupunginvaltuustolle, että kaavaehdotus hyväksytään.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen xx.xx.2016 §.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)
- liikerakennusten korttelialueen (KM-2)
- ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen (TY)
- lähivirkistysalueen (VL)
- suojaviheralueen (EV).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustan yhteydessä. Se rajoittuu etelässä Oikotiehen, pohjoisessa rautatiehen ja idässä Trollbergintiehen. Länsipuolella on Lidl:n liiketontti. Suunnittelualan eteläosa on rakentamaton ja kokonaisuudessa umpeenkasvanutta rehevää sekametsää. Voimassa olevan kaavan mukaiset TY-tontit 710-8-117-3 ja 710-8-117-4 on pääosin rakennettu, alunperin teollisuus- ja liikerakennuksilla. Varsinainen teollinen toiminta on loppunut ja on nykyisin liiketoimintaa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Alueen lounaisosaa ja pohjoisinta osaa kasvaa ryteikköistä metsää. Rakennettujen tonttien ja radan välinen alue on pääasiassa kangasmaista mäntymetsää. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Alueesta on tehty erillinen luontoselvitys, Carpelanin taskut, luontoselvitys 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.



Luonnotilassa olevaa maastoa KM-1-korttelin alueella.



Kaavan lähivirkistysalueen männikköä.

Rakennettu ympäristö

Voimassa olevan kaavan mukaiset TY-tontit 710-8-117-3 ja 710-8-117-4 on pääosin rakennettu, alunperin teollisuus- ja liikerakennuksilla. Pohjoisemmalla tontilla 3 on aikaisemmin toiminut Sporrong Oy:n tehdas, yrityksellä on enää vuokrattuna joitakin liiketoimintatiloja. Tehdasarakennuksen tiloja käytetään nykyisin yksinomaan liiketiloina. Tontilla 4 sijaitsee entinen ns. painotalo (Tryckeriet), joka on lopettanut toimintansa. Rakennuksessa toimii edelleen Västra Nyland lehden toimitus. Muilta osin rakennus on useiden liiketoimintaa harjoittavien yritysten toimipaikkana, mm. Posti, kuntosali ja rengasliike. Tonttien käytetty kerrosala on vajaat 6500 m².



Nykyisin liiketilana toimiva Sporrong Oy:n entinen tehdasrakennus Trollbergintien varrella.



Liikekorttelin tontilla 4 olevassa liikerakennuksessa toimii mm. Posti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto, johon rakennetut tontit on liitetty.

Liikenne

Liikenne alueelle kulkee Oikotietä ja Trollbergintietä pitkin.

Maanomistus

Tontit 710-8-117-3 ja 710-8-117-4 ovat KMK-Invest Oy:n, muu osa kaava-aluetta Raaseporin kaupungin omistuksessa.

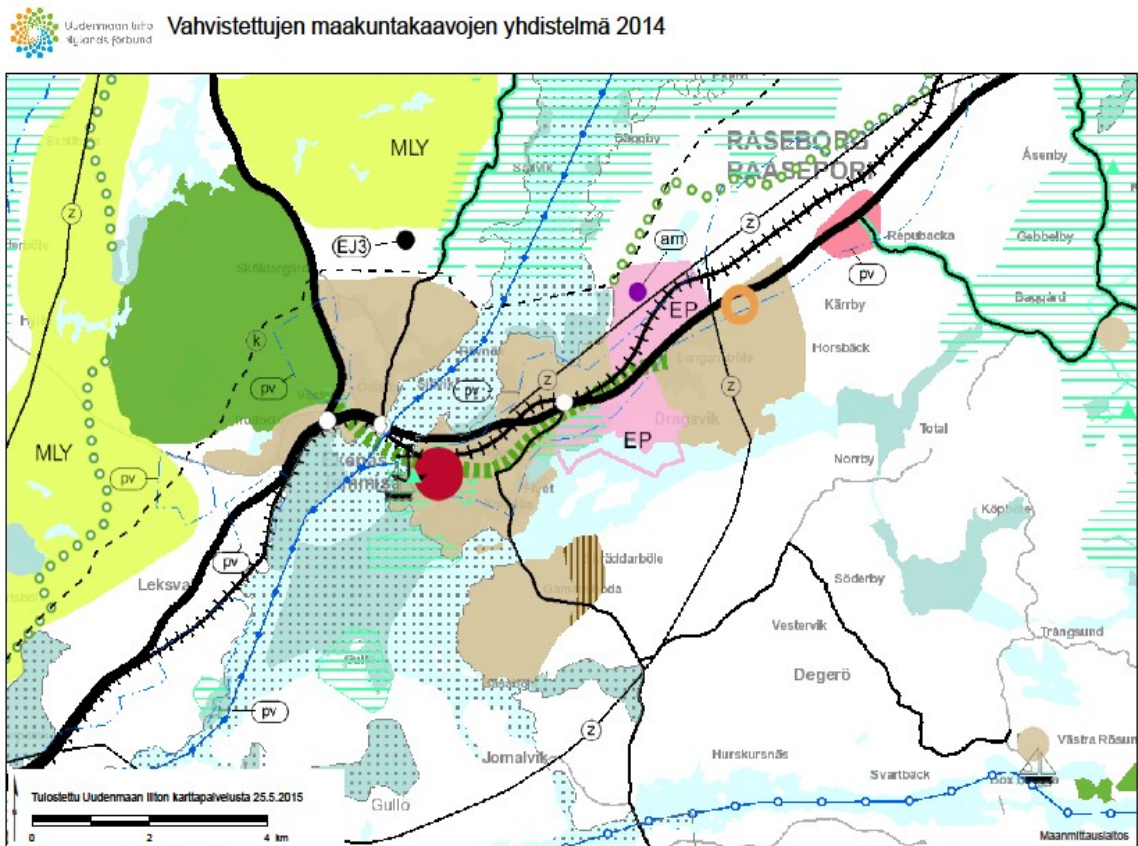
Nykyisen kaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan viheralueet ovat luonnontilassa eikä niitä ole erityisesti rakennettu. Asemakaavan mukaiset TY-tontit on pääosin rakennettu, alunperin teollisuustontteina. Nykyinen käyttö on kokonaan muutettu liiketoiminnaksi.

3.1. Suunnittelutilanne suunnittelualueen oloista

Maakuntakaava

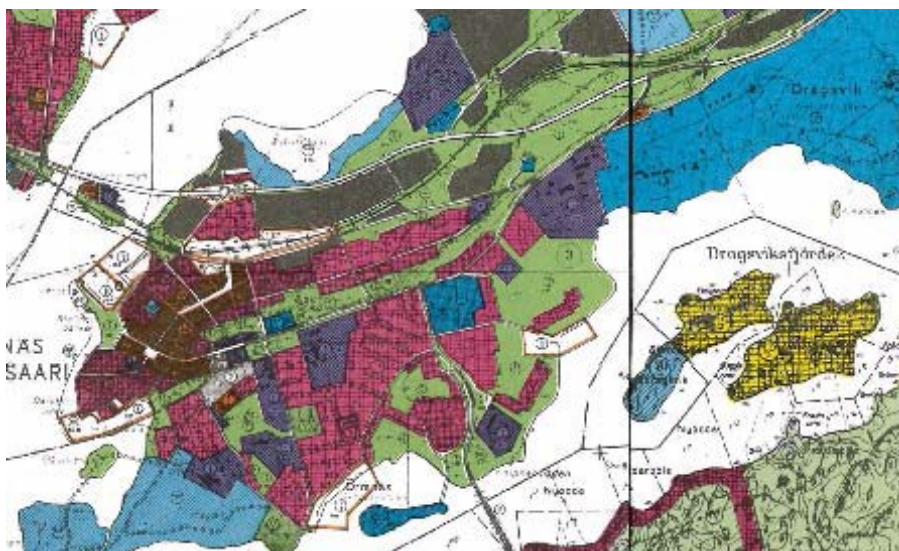
Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä.



Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Yleiskaava

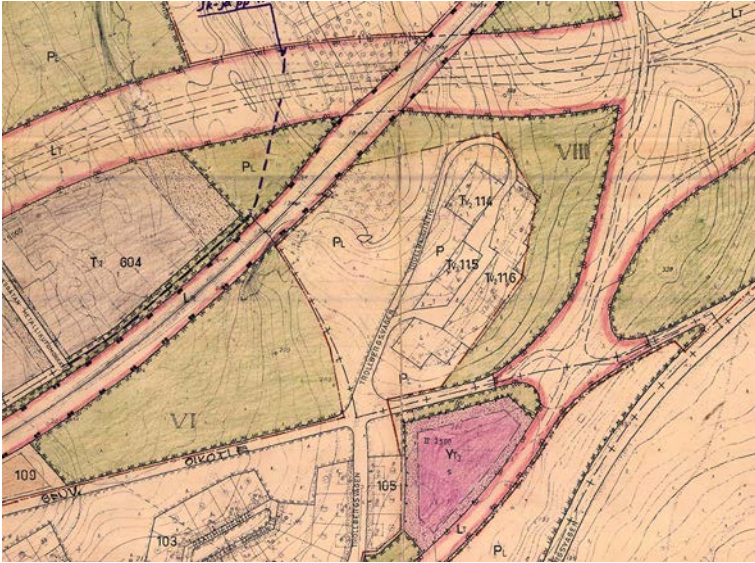
Alue sisältyy Tammisaaren lähiseutukaavaan, yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



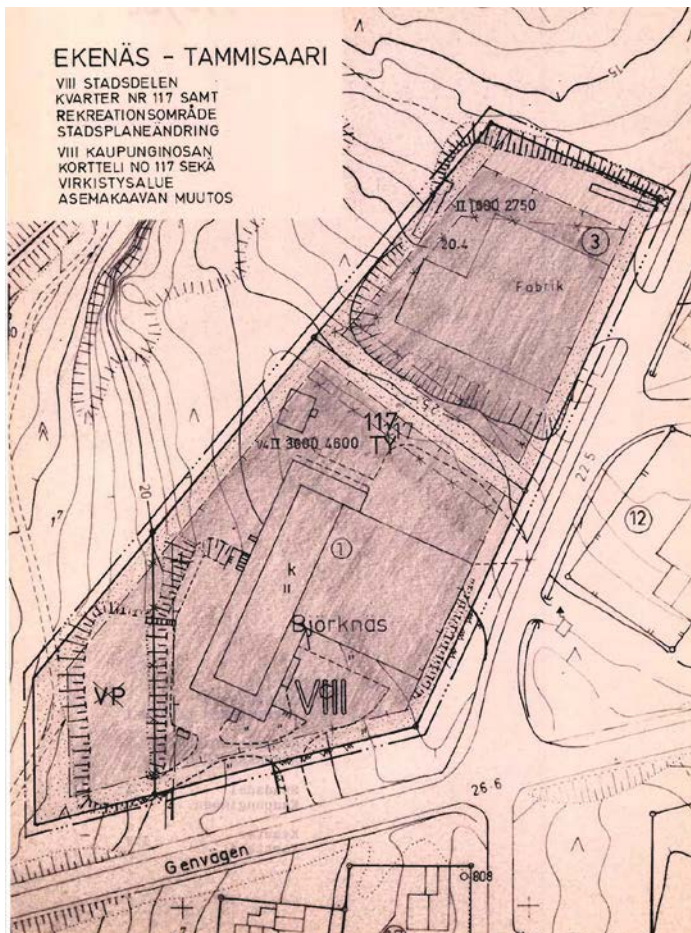
Asemakaava

Alueella seuraavat asemakaavat ovat voimassa:

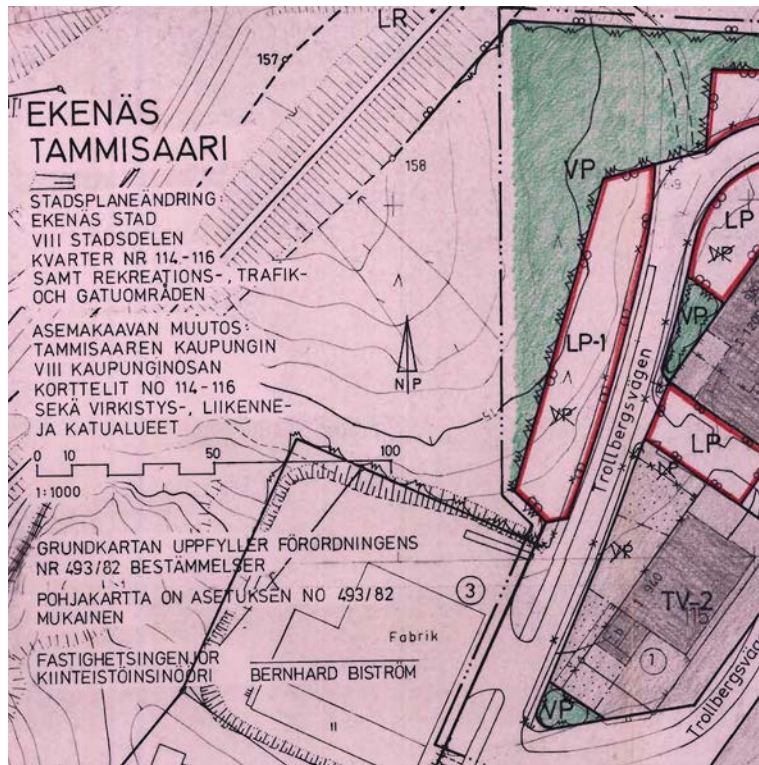
- asemakaava 141-25, hyväksytty 9.11.1968 (itäosa)
- asemakaava 490-60, hyväksytty 7.1.1991 (teollisuustontit)
- asemakaava 533-62, hyväksytty 25.2.1991 (pohjoisin puisto ja pysäköintialue)
- asemakaava 909-72, hyväksytty 29.9.2008 (länsiosa)



Vanhimman voimassa olevan asemakaavan (141-25) alue on osoitettu puistoksi (PL).



Asemakaavassa 490-60 alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi.



Asemakaavan 533-62 puistoalueen osa ja pysäköintialue sisältyvät kaavamuutokseen.



Voimassa olevan asemakaavan (909-72) itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jonka kautta kulkee yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen varaus. Varaus jatku rautatien ylitse.

Rakennusjärjestys

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

Kaavan laatimisessa on käytetty ajantasaista kaupungin pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.

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 xxx.
- Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 10.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla x.x.2016 (MRA 27 §).

Viranomaisyhteistyö

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

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle liikerakennusten korttelialue sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Osa liikekorttelista varataan vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Kokonaisrakennusoikeutta osoitetaan liikekorttelille 12750 k-m². Teollisuuskorttelin tehokkudeksi osoitetaan e=0,15. Radan varrella olevat alueet jäävät viheralueiksi, suojaviheralueena ja lähivirkistysalueena.

Kaavamuutoksella kumotaan voimassa olevan asemakaavan teollisuustontteja, pysäköintialue sekä viheralueita.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)
- liikerakennusten korttelialueen (KM-2)
- ympäristöhaittoja aiheuttamattomin teollisuusrakennusten korttelialueen (TY)
- lähivirkistysalueen (VL)
- suojaviheralueen (EV)
- suojaviheralueen ja lähivirkistysalueen kautta osoitettava ulkoilureitti.

5.2. Kaavan sisältö

Liikerakennusten korttelialueen länsiosa osoitetaan alueeksi, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Rakennusoikeus on 3000 kerrosala-m². Alueelle saadaan erikoistavarakaupan tilojen lisäksi sijoittaa enintään 400 kerrosala-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Alueen pinta-ala on 10823 m². Alueen kautta osoitetaan kulkuoikeus (ajo-1) suojaviheralueelle sijoittuville hulevesialueille huoltoajoa varten. Alue on

rakentamaton. Sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelin pääosan muodostama itäosa osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2). Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia, joissa muun erikoistavaran kaupan tilojen kerrosala saa olla enintään 10 % kokonaiskerrosalasta. Alueen kerrosala on 9350 m² ja pinta-ala 26869 m². Korttelin kerrosalasta on käytetty vajaat 6500 m², mikä rakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan teollisuustonteille 3 ja 4. KM-1 rajoittuvalle alueelle varataan tilaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran liikerakennuksia varten. Kulku alueelle on suunniteltu tapahtuvaksi korttelin pohjoisreunaa pitkin joko Oikotie itäosasta tai Trollbergintien kautta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Liikekorttelin vaikutusten arviointia varten on laadittu kaupallinen selvitys, Oikotien liikekorttelin kaupallinen selvitys 17.10.2016. Selvityksen tuloksia esitetään alla kaavan vaikutukset kohdassa.

Alueen koillisosaan osoitetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY). Voimassa olevassa kaavassa alue on yleinen pysäköintialue ja puistoa. Korttelin pinta-ala on 5347 m² ja rakennusoikeus $e=0,15$, joten suurin sallittu kerrosala on 802 m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Kortteli sijoittuu Trollbergintien vastakkaisella puolella olevien varastorakennusten korttelialueiden viereen ja muodostaa niiden kanssa teollisen kokonaisuuden.

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue (EV). Suojaviheralueelle on osoitettu 3 hulevesiallasta, joita varten on varattu tilaa huoltokulkua (ajo-1) varten KM-1 korttelin kautta. Alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Alueen pinta-ala on 8400 m².

Suojaviheralueen ja korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Ulkoilureitti kulkee tämän alueen kautta pohjoiseen kevyen liikenteen väylälle. VL-alueen pinta-ala on 10640 m².

Pieni Trollbergintien alue osoitetaan katualueeksi, pinta-ala 6595 m².

5.3. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Oikotiehen liittyvä pohjoispuolinen viheralue poistuu, mutta väylä pohjoisempana radan varrella olevalle viheralueelle säilyy. Vaikutukset ovat vähäiset sillä kulkuyhteys säilyy nykyisenkaltaisena siten, että voimassa olevan kaavan Oikotiestä lähtevä kulkuvaraus jatkuu rataa pitkin suojaviheralueen ja lähivirkistysalueen kautta kaava-alueen pohjoispuolella kulkevaan valtatie 25:n alittavaan kevyen liikenteen väylään.

Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Korttelialueilta ja Oikotieltä kulkeutuvia hulevesiä varten on laadittu hulevesiselvitys, Hulevesiselvitys 13.10.2016. Korttelialueiden rakentamisen myötä otetaan huomioon selvityksessä esitetyt hulevesien johtamisratkaisut ja samalla rakennetaan kaavassa esitetyt altaat. Kaavalla ei ole muita vaikutuksia.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Ei vaikutusta.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaava parantaa keskustan palveluja ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suojaviheralueen kautta radan vartta pitkin kulkeva ulkoilureitti säilyttää yhteyden viheralueelle koilliseen. Vaikutuksia liikenteeseen kaavalla ei ole, koska Oikotiella on hyvä

näkymä ja liittymäliikenteeseen käytetään osittain olemassa olevia liittymiä.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Oikokadun suuntainen korttelirakenne Lidlistä ns, painotalokortteliin eheytyy. Rakennetun KM-2 korttelialueen ja Lidl:n korttelin väliset rakennusmassat täyttävät rakentamattoman katuosuuden rytmikkääksi kokonaisuudeksi katukuvaan kummastakin kulkusuunnasta. Rakennusten korkeussuhteet ovat sopusoinnussa olemassa olevan rakennuskannan kanssa kun uudisrakentaminen sijoittuu maaston alavalle alueelle katuun nähden. Seuraava kuvasarjaa esittää uudisrakennusten sijoittumista Oikotien varteen.



Kaupan olosuhteisiin

Kaupan olosuhteiden selvittämiseksi on laadittu Oikotien liikekorttelin kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Oikotien uusien kortteleiden kaupallisia vaikutuksia. Oikotien asemakaava mahdollistaa kaupan kehittämisen Tammisaaren keskustassa, mikä vahvistaa keskustan kaupallista rakennetta ja vetovoimaa. Oikotien alueelle sijoittuu pääosin tilaa vaativaa kauppaa ja jonkin verran muuta erikoiskauppaa. Oikotien asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ydinkeskustaan ja keskustakauppaan. Oikotiellä tarjonta tulee olemaan toisentyypistä kuin ydinkeskustassa, joten kauppapaikat eivät joudu kilpailutilanteeseen. Oikotien päämarkkina-alueena tulee olemaan Tammisaari ja Oikotien kaupan mitoitus vastaa hyvin markkina-alueen kysyntään. Näin ollen Oikotiellä ei ole vaikutuksia seudulliseen palveluverkkoon, koska läheisimmissä keskuksissa on jo vastaavan tyyppistä kaupan tarjontaa. Oikotien asemakaavan muutos ei siten pakota asioimaan kuluttajia asioimaan Tammisaaren ulkopuolelta. Kokonaisuudessaan kaupan tarjonnan kehittäminen Tammisaaren keskustassa ja sen reunoilla vahvistaa Tammisaaren keskustan kauppaa ja vetovoimaa. Oikotien asemakaavan muutos lisää kaupan kilpailunedellytyksiä Tammisaaren keskustassa.

5.4. Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Alueella voimassaoleva yleiskaava on oikeusvaikutukseton mutta on osaksi ollut ohjeena asemakaavatyössä. Asemakaava toteuttaa niissä määritellyjä alueidenkäytön periaatteita. Asemakaava noudattaa yleiskaavan sisältövaatimukset: Nykyistä yhdyskuntarakennetta vahvistetaan, olemassa olevia liikenneyhteyksiä hyödynnetään, olemassa olevia viheralueita kavennetaan mutta niiden toiminnallinen merkitys ei muutu, suojeluarvoja ei vaaranneta.

5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on 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 kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori xx.10.2016

Simon Store

kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	20.10.2016
Kaavan nimi	Oikotien liikealue, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	06.10.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7744
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,8674	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,8674

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	6,8674	100,0	13152	0,19	0,0000	5802
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7692	54,9	12350	0,33	3,7692	12350
T yhteensä	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
V yhteensä	1,0640	15,5			-3,4302	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6595	9,6			-0,0431	
E yhteensä	0,8400	12,2			0,8400	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

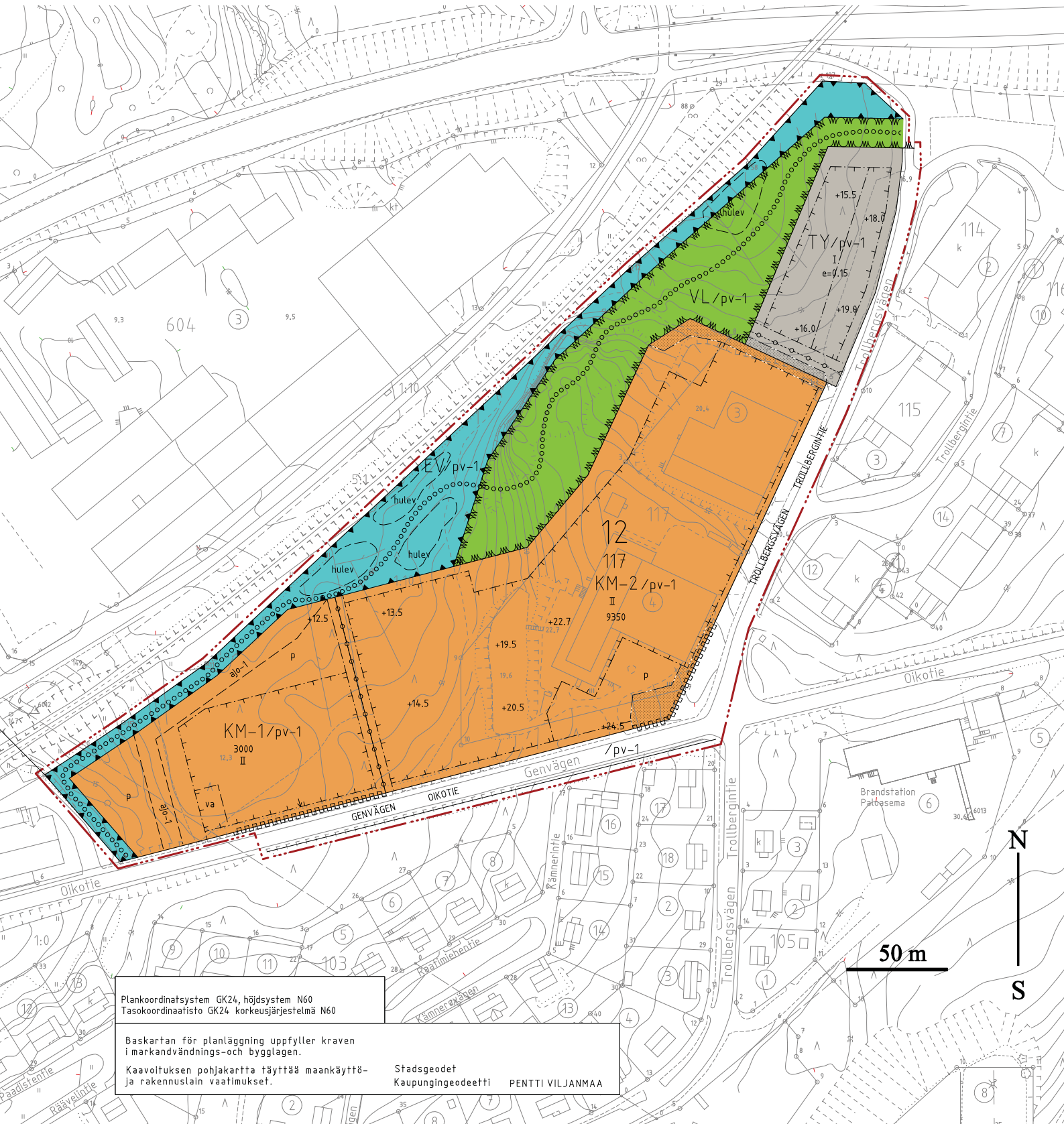
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	6,8674	100,0	13152	0,19	0,0000	5802
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7692	54,9	12350	0,33	3,7692	12350
KM	3,7692	100,0	12350	0,33	3,7692	12350
T yhteensä	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
TY	0,5347	100,0	802	0,15	-1,1359	-6548
V yhteensä	1,0640	15,5			-3,4302	
VL	1,0640	100,0			-3,4302	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6595	9,6			-0,0431	
Kadut	0,6595	100,0			0,0969	
LP-1					-0,1400	
E yhteensä	0,8400	12,2			0,8400	
EV	0,8400	100,0			0,8400	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Bilaga 2 / Liite 2
förminskning / pienennös



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven
i markandvändnings- och bygglagen.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-
ja rakennustain vaatimukset.

Stadsgeodet
Kaupungeodeetti PENTTI VILJANMAA

RASEBORGS STAD

GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan 141-25,
12 STADSDELEN, del av park- och
gatuområde

Ändring av detaljplan 490-60,
12 STADSDELEN, kvarteret 117

Ändring av detaljplan 533-62,
12 STADSDELEN, del av park- och
gatuområde samt parkeringsområde

Ändring av detaljplan 906-72,
12 STADSDELEN, del av parkområde

Genom ändringen av detaljplanen
bildas kvarteret 117 och park-
skydds- samt gatuområden

RAASEPORIN KAUPUNKI

OIKOTIEN LIIKEALUE

Asemakaavan muutos

12 KAUPUNGINOSA, 141-25 asemakaavan
muutos, osa puisto- ja katualueesta

12 KAUPUNGINOSA, 490-60 asemakaavan
muutos, kortteli 117

12 KAUPUNGINOSA, 533-62 asemakaavan
muutos, osa puisto- ja katualueesta sekä
pysäköintialue

12 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan
muutos, osa puistoalueesta

Asemakaavan muutoksella muodostuu
kortteli 117 ja puisto- erityis- sekä
katualuetta



SKALA 1:1000

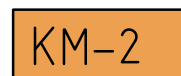
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en
stor detaljhandelsenhet får placeras.



Kvartersområde för affärsbyggnader där en
stor detaljhandelsenhet får placeras.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön
ställer särskilda krav på verksamhetens art.



Område för närrekreation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoit-
taa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoit-
taa vähittäiskaupan suuryksikön.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla
ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä
vaatimuksia.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Stadsdelsnummer.	12	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	117	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata.	OIKOTIE	Kadun nimi.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.		Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Friluftsled. Läge riktgivande.	○○○○○	Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka
Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde.	/pv-1	Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.
Del av område där man får bygga en bassäng/damm för hantering av dagvatten.		Alueen osa, johon saadaan rakentaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas/lammikko.
Markytans ungerfärliga höjd.	+16.0	Likimääräinen maanpinnan korkeusasema.
Riktgivande läge för ljusreklam.		Valomainoksen likimääräinen sijainti.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1).

På området får byggas affärsbyggnader för specialvaruhandel. På området får utöver butikslokaler för specialvaruhandel placeras högst 400 m² våningsyta butikslokaler för dagligvaruhandel. Förutom den byggrätt som anvisas på plankartan får i byggnadernas våningar byggas tekniska utrymmen. Upplagring utomhus är förbjuden.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-2).

På området får uppföras arbetsplats- och kontorslokaler, lokaler för servicefunktioner samt byggnader för utrymmeskrävande specialvaruhandel. Lokaler för övrig specialvaruhandel får byggas upp till högst 10 % av den genomförda våningsytan i kvartersområdet. Förutom den byggrätt som anvisas på plankartan får i byggnadernas våningar byggas tekniska utrymmen. Upplagring utomhus är förbjuden.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY).

Upplagring utomhus är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1).

Alueelle saa rakentaa erikoistavarankaupan liikeraennuksia. Alueelle saadaan erikoistavarankaupan tilojen lisäksi sijoittaa enintään 400 kerrosala-m² päivittäistavarankaupan tiloja. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2).

Alueelle saa rakentaa työpaikka- ja toimitiloja, palvelutoimintojen tiloja sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan rakennuksia. Muun erikoistavarankaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Ulkovarastointi on kielletty.

Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde (/pv-1).

Följande bestäms om grundvattenområdet:

- Avlopp ska byggas så tätta att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skydds-bassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattensystemen bör planeras så att allt dagvatten som ska avlägsnas från kvartersområdena och från park- och skyddsgrönområdena avleds till de i planen anvisade dammarna.

I kvartersområdena kan rent dagvatten (se även bestämmelsen pv-1) i den mån det är möjligt fördröjas, infiltreras i marken eller avledas via öppna sänkor och/eller diken till dagvattensystemet.

Ordningsföljd för detaljplanens förverkligande

De dammar som enligt planen är avsedda för behandling av dagvatten bör vara anlagda innan nya byggåtgärder vidtas i planområdet.

Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (/pv-1).

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saatavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesijärjestelmä on suunniteltava siten, että kaikki korttelialueilta sekä puisto- ja suojaviheralueilta pois johdettavat hulevedet johdetaan kaavassa esitettyihin hulevesilammikoihin.

Korttelialueilla puhtaat hulevedet (ks. myös pv-1 määräys) on mahdollisuuksien mukaan viivyttävä, imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta hulevesijärjestelmään.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Kaavassa esitetyt hulevesien käsittelyyn tarkoitettut lammikot tulee olla rakennettu ennen kuin uusia rakentamistoimenpiteitä kaava-alueella käynnistetään.

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

1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta

1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

Rakentamistapa

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

Rakennusten ulkovalaistus 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 liiketilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Andra bestämmelser

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymmen bör placeras vid den sida av byggnaden som är mot järnvägsområdet 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.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.

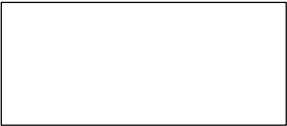
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerii THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Muita määräyksiä

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on sijoitettava sille puolelle rakennusta joka on kohti rautatiealuetta ja näkösuojattava sekä estettävä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 auto-paikan osiin puu- ja pensasistutuksiin.

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				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	35-16	26.10.2016		
	GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE, ÄNDRING AV DETALJPLAN OIKOTIEN LIIKEALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 06.10.2016		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		530/2016	7744	35-16