



Läpp affärsområde, östra delen II, detaljplaneändring
Lepin liikealue, itäosa II, asemakaavan muutos
04.01.2022, 10.06.2022

Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakarta
04.01.2022
skala 1:1000 koord.system ETRS-GK24 hiihdytys N2000
mittakaava 1:1000 koord.[jär] kark.[jär]

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet kaupungeingeodeti PENTTI VILJANMÄÄ 04.01.2022

RASEBORGS STAD

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II

Ändring av detaljplan
Ändringen av detaljplanen gäller istadsdel 55 kvarter 480, 481, 5203, 5207 och del av kvarter 5202 samt rekreations- och gatuumråden och allmänt parkeringsområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 480 och 5303, del av kvarteren 5200 och 5202 samt rekreations- och gatuumråden i stadsdel 55.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den samlanlagda totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel. Ifall den underjordiska ledningen som anvisats genom KM-kvartersområdet flyttas bort från den del som reserverats för den till en annan plats, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågakvarterande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt.
Parktransformatorer får byggas i KM kvartersområdet.
I byggovalsked ska vägghärlaren höras som granne särskilt när det gäller reklamordningar som syns mot vägen, dagvattenranngemens kring vägen och grundbyggnadsåtgärderna.

Kvartersområde för fristående småhus.
Antalet tomter som anvisats som riktgivande får inte överskridas. I varje delområde ska ett enhetligt byggsätt iakttas.

Område för närekreation.

Linje 3 m utanför planområdets gränns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgränns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserte, där det första talet anger den maximala bostadsbyggrätten i kvadratmeter våningsyta på en tomt och det andra talet anger den maximala byggrätten för ekonomibyggnader.

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

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tängas.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Parkeringsplats.

RAASEPORIN KAUPUNKI

LEPIN LIKEALUE, ITÄOSA II

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee 55. kaupunginosan korttelia 480, 481, 5203, 5207 ja osaa korttelista 5202 sekä virkistys- ja katualueita ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 55. kaupunginosan korttelit 480 ja 5303, osa kortteleista 5200 ja 5202 sekä virkistys ja katualueita.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueella saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelin 5202 kokonaisrakennuskoosteesta saadaan huom merkitykseltään paikallisen erikoistavarankaupan liikeilona rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Korttelin 5202 kokonaisrakennuskoosteesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloita.
Mikäli KM korttelialueella läpi kulkevat osittelu maanalaista johto silmätään silhen varatulta alueenosalta folsaale, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto silmätään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttöarkoituksen, sekä saman toin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia.
KM korttelialueelle saadaan rakentaa pulsu-toumuuntaloja.
Rakennuslupavaiheessa tienpitäjä tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainostait-ten ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta.

AO Erillispientalojen korttelialue.
Alueella ohjeellisesti esitettyä tonttimäärää ei saa ylittää. Rakentamisessa tulee noudattaa osa-alueittain yhtenäistä rakentamistapaa.

VL Lähivirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

55 Kaupunginosan numero.

5200 Korttelin numero.

3900 Rakennuskoike kerrosalaneliömetreinä.

250+80 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa tontin asuinrakennuskoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku osoittaa talousrakennusten rakennuskoikeuden enimmäismäärän tontilla.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen talsen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

365 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköintipaikka.



Parkeringsplats.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Ifall den underjordiska ledningen flyttas bort från den del som reserverats för den till en annan plats, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågakvarterande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Del av gatuumrådes gränns där in- och utfart är förbjuden.

Riktgivande damm för dagvatten och nytt läge för öppet dike.

Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för väntekärl.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.

Grundvattensområdena /pv

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts åtgärder som åventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Ännen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släpas ut på eller ledas till ett sådant skätle eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmänt eller någons annans enskilda intresse.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet krävs tillstånd, om projektet för-sämrar sfatusen på grundvattenförkomsten, orsakar hälsorisker, leder till att en för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförkomst blir väsentligt mindre riklig eller projektet på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Byggnade, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Inom grävningens område inleds ska områdets markgrunds bygghet och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska utarbetas en plan för kontroll av grundvattnet. Vid försörjning av botten bör inte användas borrh- eller grävplöjar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan genomföras utan att sänka grundvattennivån så, att byggnaden genomförs minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förse med skyddsstrukturer för grundvattnet och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Uptagning av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Gisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en väntekärl skyddsbasäng, aningen inne i byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbasängens volym bör vara större än den upptagade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljesisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Byggnadsrätt på KM kvartersområdena

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadsrätt. I samband med bygglovet skall en plan för uterestiam uppgöras som teman som stöder arkitekturen. Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte står omgivningen.

Parkering
På byggnadernas parkeringsplats och ianslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

Minimiantal bilplatser
2 bilplatser / bostad
1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror
1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta
1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

Parkeringsplats.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Mikäli maanalaista johtoa silmätään silhen varatulta alueenosalta folsaale, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto silmätään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttöarkoituksen, sekä saman toin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

RAKUUNAN Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ohjeellinen hulevesilämmikkö ja ojan uusi sijainti.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET.

Pohjavesialueet /pv

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelelu. Alueella sallittu pohjaveden laatu tai määrä vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa aineita, energiaa tai pleneilöitä panna, päästää tai joutua sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraisista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakykyisön soveltuvan pohjavesiesiintymän antolueen olennaisista vähenemisistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai vedelle käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinkaluja. Maanalaista kellarikerroksia ei sallittu, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alenuttamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luoteesta vasti toden pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkistö- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulku-rakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen. Joko rakennuksen sisätiloihin tai erilliseen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljin tilavuus.

Maanalaista öljysäiliöt ja energikaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Rakentamistapa KM korttelialueella

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäisesti rakennustapaa noudattaen. Ulkomalossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavana aiheina. Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnitelman yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

Pysäköinti

Pysäköintialueita ja sisäkäytintien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteille tarkoitettuja autopaikkoja. Pysäköintialueet on ryhmiteltävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

2 autopaikka / asunto
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liikkeiden kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Vattenförsörjning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovskedet tillämpa ett vattenförsörjningssystem för att förhindra att flöden i nedre vattenförsörjningssystemet från den ena ytterligheten till den andra. Dagvattnet ska fördrjas 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten, och systemet bör ha kontrollerat överlopp. Systemet bör förmåas inom 12-24 timmar. Rent dag-vatten från tak kan inte användas för dagvatten från service- och lastningsgrändar ska förse med oljeavskiljningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riks väg 25 och planområdet.

Hantering av dagvatten

Dagvattnet som uppkommer i området ska fördrjas med fastighets- eller områdesvis system för att förhindra att flöden i nedre vattenförsörjningssystemet från den ena ytterligheten till den andra. Dagvattnet ska fördrjas 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten, och systemet bör ha kontrollerat överlopp. Systemet bör förmåas inom 12-24 timmar. Rent dag-vatten från tak kan inte användas för dagvatten från service- och lastningsgrändar ska förse med oljeavskiljningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riks väg 25 och planområdet.

Dagvattnet ska iden mån det är möjligt ledas bort till de dagvattensområden som förestagits i VL-området. Damarna ska planeras så att flödet avvattnas och sedimentet lägger sig på botten. Sediment ska avlägsnas tillräckligt ofta.

I AO-kvarteren ska man undvika att belägga gårdsplannerna med material som inte släpper igenom vatten.

Allmänna bestämmelser- byggnadsrätt

I kvarteren 480 och 5203 (AO kvartersområdena) ska grundvattenförhållandena undersökas närmare i byggovalskedet och en plan läggs fram för hur grundvattnet och särskilt eventuellt artesiskt grundvatten kommer att tas i beaktande vid byggandet.

Bostadshusen i AO-kvartersområdena och af försörjningsområdena i KM-kvartersområdena ska placeras på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen. Ekonomibyggnaderna får placeras på 2 meters avstånd från tomtgränsen, om inte annat har anvisats i planen över byggnadsytan.

Byggnaderna i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) ska placeras på tomtens sida, ett räddningsverkets tunga fordon kan manövreras från minst tre sidor av en byggnad.

Översvämningrisk

Med tanke på eventuella översvämningar ska den lägsta byggnadshöjden vara minst +12,5 m (N2000).

Inom detta detaljplanområdet skall tomtindelningen vara separat. Tätillt asemakaava-alueella tonttijoon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanen överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 14.06.2022, 5. protokollat. Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston päätökirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginshiteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritt.nr./Pllr.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	13-22	22.06.2022
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	3-22	14.02. - 17.03.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	3-22	20.01.2022

		LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II	
		LEPIN LIKEALUE, ITÄOSA II	
Konsult/Konsultti	stadsarkiteetti kaupunginarkitehti	Johanna Backas	Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu Di	Arkkitehti/Arkkitehtinäsi	Johanna Backas	04.01.2022, 10.06.2022
Beredare/Valmistaja	Arkkitehti/Arkkitehtinäsi	Planbeteckning/Kaavatuus	Riittönummer/Piirustönummeri
Ritad av/Piirtänyt	RBG/1095/10.02.03.01/2020	7801	13-22