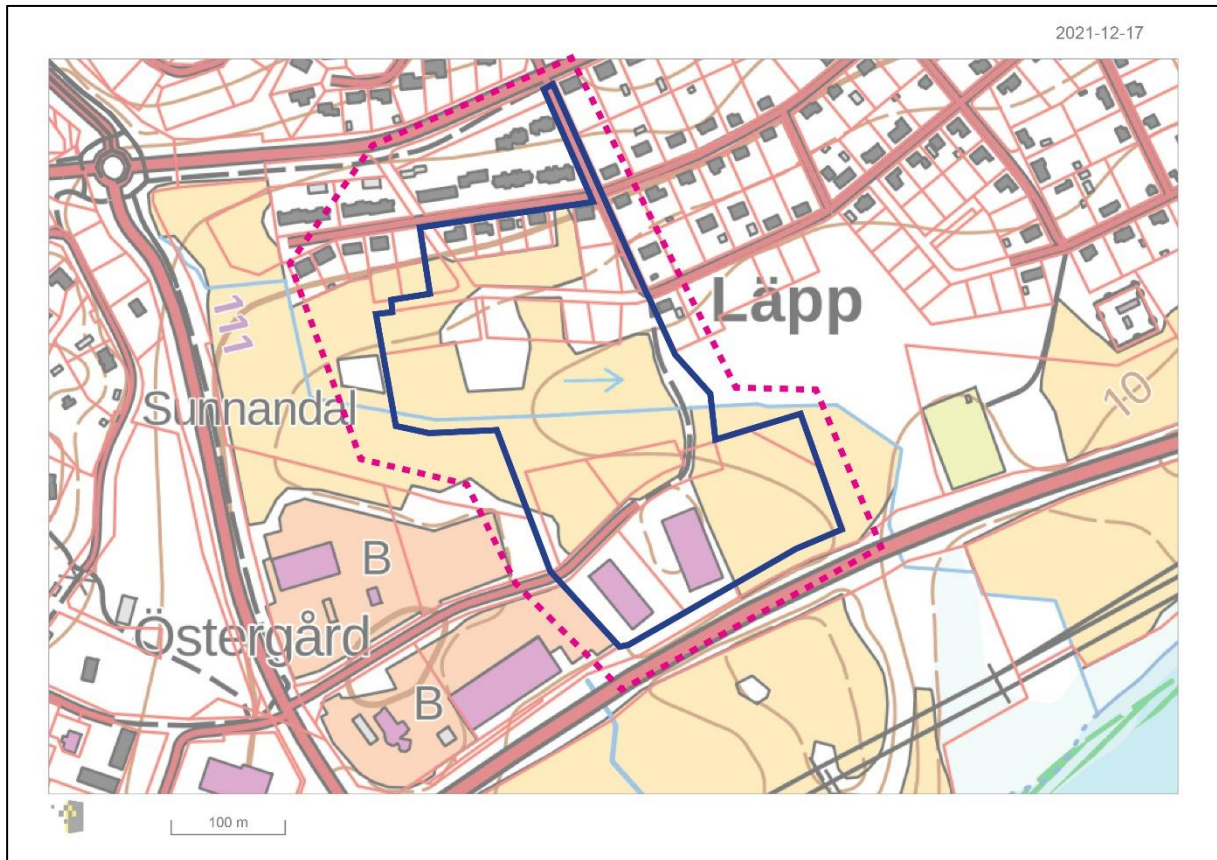


## RAASEPORIN KAUPUNKI

### LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II



#### ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS 04.01.2022, 10.06.2022

#### KAAVASELOSTUS

Asemakaavamuutos koskee 55. kaupunginosan korttelia 480, 481, 5203, 5207 ja osaa korttelista 5202 sekä virkistys- ja katualueita ja yleistä pysäköintialuetta (LP).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 55. kaupunginosan korttelit 480 ja 5303, osa korttelista 5200 ja 5202, 481, 5200 sekä virkistys- ja katualueita.

Kaavaselostus koskee kaavakarttaa piir.no. 13-22

#### Käsittely:

Vireilletulo: 03.07.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: Kaavoituslautakunta 17.06.2020, § 95

Kaavaehdotus: Kaavoituslautakunta 20.01.2022, §  
Nähtävillä 14.02. – 17.03.2022

Kaavan hyväksyminen: Kaavoituslautakunta 22.06.2022  
Kaupunginhallitus ---  
Valtuusto

Kaavan projektnumero: 7801, Dnr RBG/1095/10.02.03.01/2020

Piirustusnumero: Kaavakartta 13-22

Kaavan laatija: Raaseporin kaupunki / Konsultti Seppo Lamppu Tmi

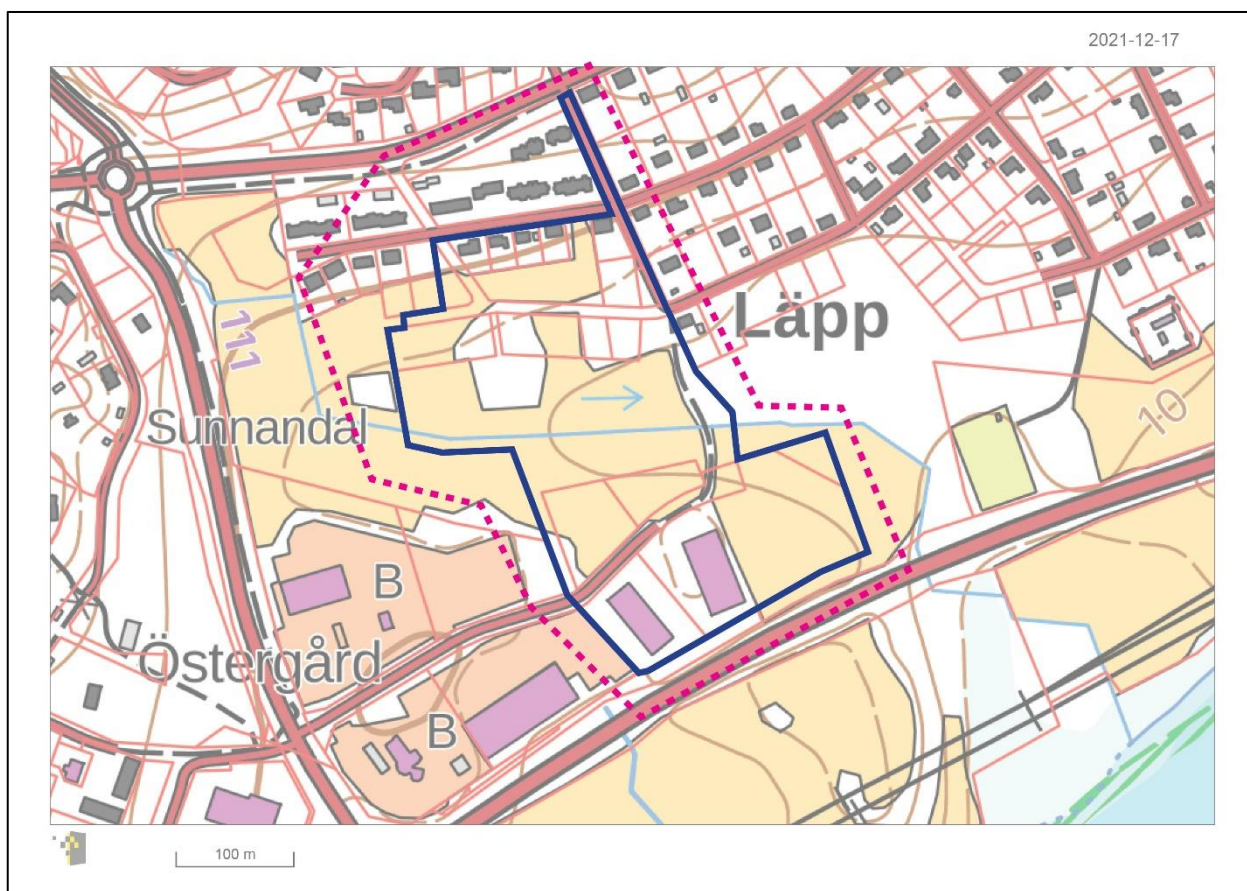


# 1 PERUSTIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Karjaan taajaman länsiosassa Lepin alueella, valtatie 25 ja Läntisen ohikulkutien (seututie 111) risteysalueen itäpuolella ja on pinta-alaltaan noin 8,1968 ha. 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 (karttaote: MML/Paikkatietokkuna) sekä kuvassa 1.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (musta aluerajaus) ja lähivaikutusalue (punainen katkoviiva). Karttaote: MML/Paikkatietokkuna.

## 1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on Lepin liikealue, itäinen osa II. Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja perustelut on esitetty kattavasti selostuksen kappaleessa 4.3.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUSTIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaava-alueen nimi ja tarkoitus .....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä .....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.3	Asemakaavan tavoitteet ja perusteluja .....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	13
5.1	Kaavan rakenne ja tilastotiedot .....	13
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa .....	13
5.3	Yleiskaavallinen tarkastelu .....	14
5.4	Kaavan vaikutukset .....	16
5.5	Lainvoiman 18.09.2017 saaneen asemakaavamuutoksen erityismääräykset .....	18
5.6	Vaikutukset asukkaisiin .....	19
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	19
5.8	Nimistö .....	19
5.9	Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset .....	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
6.2	Toteutuksen ajoitus .....	24
6.3	Toteutuksen seuranta .....	24

### 1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös.

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LEPPI II-kaavaehdotus-lausunnot-muistutukset-vastineet-100622-suomi
- Lepin liikealue, kaavavarantoeselvitys 06.2022

Muut selvitykset ja oheissuunnitelmat:

- Raasepori Karjaa, Läpp. Lepin Liikealue, Itäosa II asemakaavan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Mikroliitti OY
- POHJATUTKIMUS, pientalotontit, Borgmästarsinkatu 30.5.2022, Uudenmaan pohjatutkimus Oy

- Uudenmaan pohjatutkimus 2021. Rakennettavuusselvitys, Lepinpellonkatu.
- FCG 2018. Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja.
- FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck- Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, Kaupallinen selvitys
- FCG 2017, Liikenneselvitys (Horsbäck-Läpp osayleiskaava)
- Raaseporin kaupunki. 2015. Kehityskuva. Karjaan keskus.
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevaraussuunnitelma, 2010, ELY-keskus.
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435
- FCG 2015. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaupunki on solminut kiinteistökaupan (kiinteistöjen vaihto) esisopimuksen Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy kanssa. Kiinteistöjen vaihdon pohjana on, että yhtiöt maksavat kaupungille välirahan. Sopimuksessa on huomioitu kaavamuutoksen tuoma arvonnousu, eikä maankäyttösopimuksia ole tarpeen laatia asemakaavan muutoksen yhteydessä.
- Kaupunginhallitus on 2.9.2019 § 305 hyväksynyt Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy kaavoitusaloitteen korttelin 5207 voimassa olevan asemakaavan muuttamiseksi.
- OAS on ollut kaavoituslautakunnassa 17.6.2020 § 95.
- Kaavamuutos sisältyy kaupunginvaltuuston 25.1.2021 § 6 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2021–2025 (Lepin liikealue, itäosa II, kaavahanke 7801).
- Asemakaavamuutoksen ehdotus on ollut kaavoituslautakunnassa 20.01.2022 ja nähtävillä lausuntoja ja mahdollisia muistutuksia varten 14.02. – 17.03.2022. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot osallisilta viranomaistahoilta.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää:

- Liikerakennusten korttelialueet, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön (KM).
  - Alueelle sijoittuu kaksi KM korttelialuetta, joiden yhteispinta-ala on 3,5972 ha ja rakennusoikeus yhteensä 11680 k-m<sup>2</sup> (nähtävilläolon jälkeen tarkistettuna yhteensä **12250 k-m<sup>2</sup>**).

- Erillispientalojen korttelialueet (AO).
  - Alueelle sijoittuu AO (erillispientalojen korttelialueet) korttelialueita, joiden pinta-ala on yhteensä 1,9908 ha ja rakennusoikeus on 4450 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisia AO tontteja on yhteensä 17 kpl. Keskimääräinen tonttikoko on noin 1170 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus keskimäärin 262 k-m<sup>2</sup> (sisältäen talousrakennukset).
- Lähivirkistysalueen (VL).
  - Kaavamuutosalueen eteläosan liikerakennusten korttelialueiden ja pohjoisosan erillispientalojen alueiden väliin sijoittuu lähivirkistysalue (VL). VL alueen koko on noin 1,8303 ha. Alueita yhdistää jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu kevyenliikenteen tie.
- Katualueita
  - Lepinpellonkatu on alueen eteläosan ainoa katu, ja pohjoisosassa ovat Rakuunan-  
katu ja Borgmästarsinkatu. Borgmästarsinkatua ei vielä ole rakennettu. Muut kadut  
on pääosin rakennettu katukäyttöön. Kaavassa on katualueita yhteensä 0,7785 ha.
- Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8,1968 ha.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen edellyttää sitovan tonttijaon laatimista.

Korttelin 5202 tontille 2 sijoittuva K-Raudan uusi liikerakennus on valmistunut vuoden 2022 alkupuolella ja on otettu jo käyttöön

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

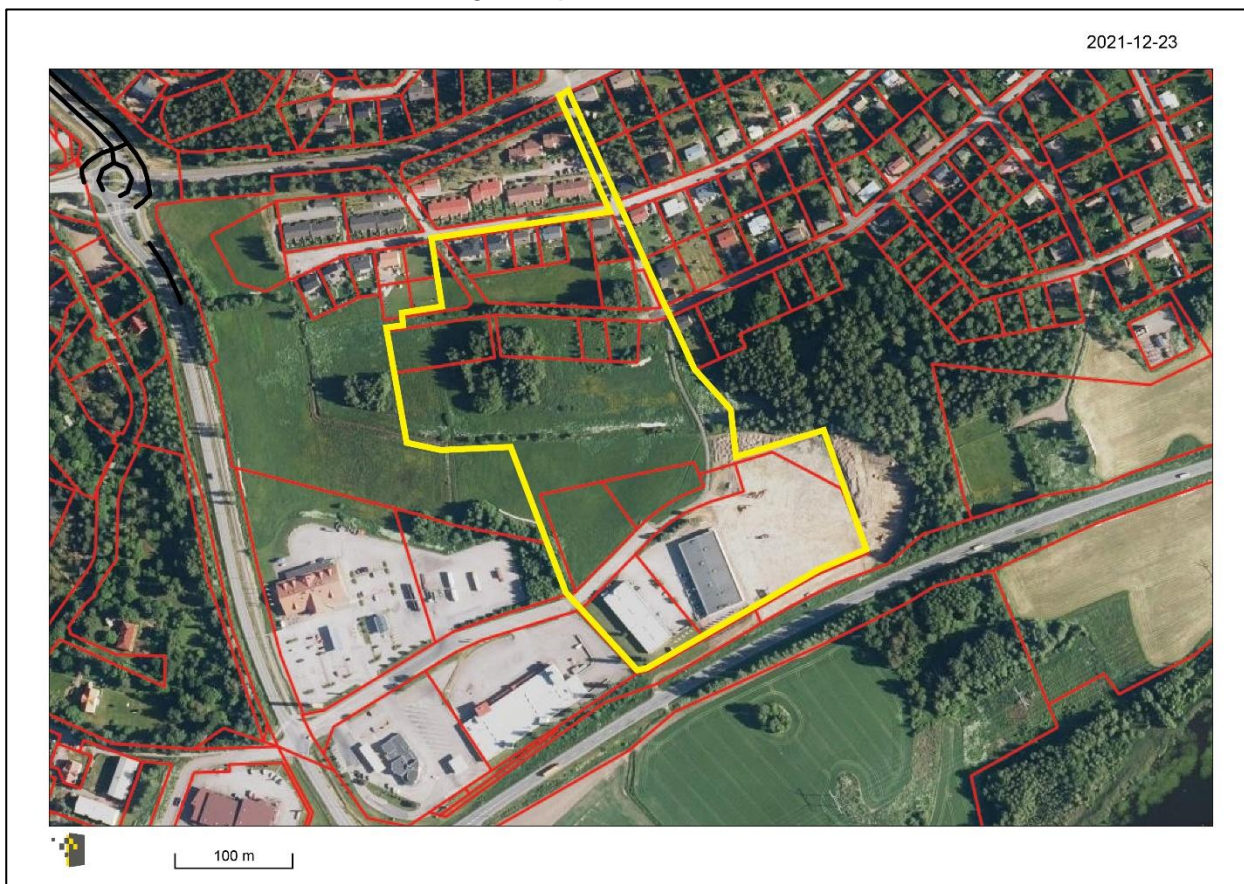
##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Leppiin Karjaan kuntakeskuksen lounaispuolelle. Suunnittelualue on pääosin peltoaluetta ja osin rakennettu. Liikealue (KM) sijoittuu valtatie 25 ja Läntisen ohikulkutien (seututie 111) risteysalueen itäpuolelle. Asuinrakentaminen (AO) sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan ja peltoalue metsäsaarekkeineen alueen keskivaiheille. Pellolle sijoittuu itä-länsisuuntainen avo-oja.

Kaavan eteläosa on osa kasvavaa Lepin liikealuetta, joka levittäytyy Läntisen ohikulkutien itä- ja länsipuolille VT 25:n pohjoiselle puolelle. Alueella on useita eri toimijoita (ks. tarkemmin kohta *Rakennettu ympäristö*). Kaava-alueen pohjoisosan pientalokorttelialue on Lepinkadun varren osalta rakennettu, mutta muutoin AO-alueet ovat rakentamattomia. AO-alueet sekä osa peltoalueesta (suunnittelualueen pohjoisosa avo-ojaan asti) sijoittuvat pohjavesialueelle.

##### Luonnonympäristö ja maisema

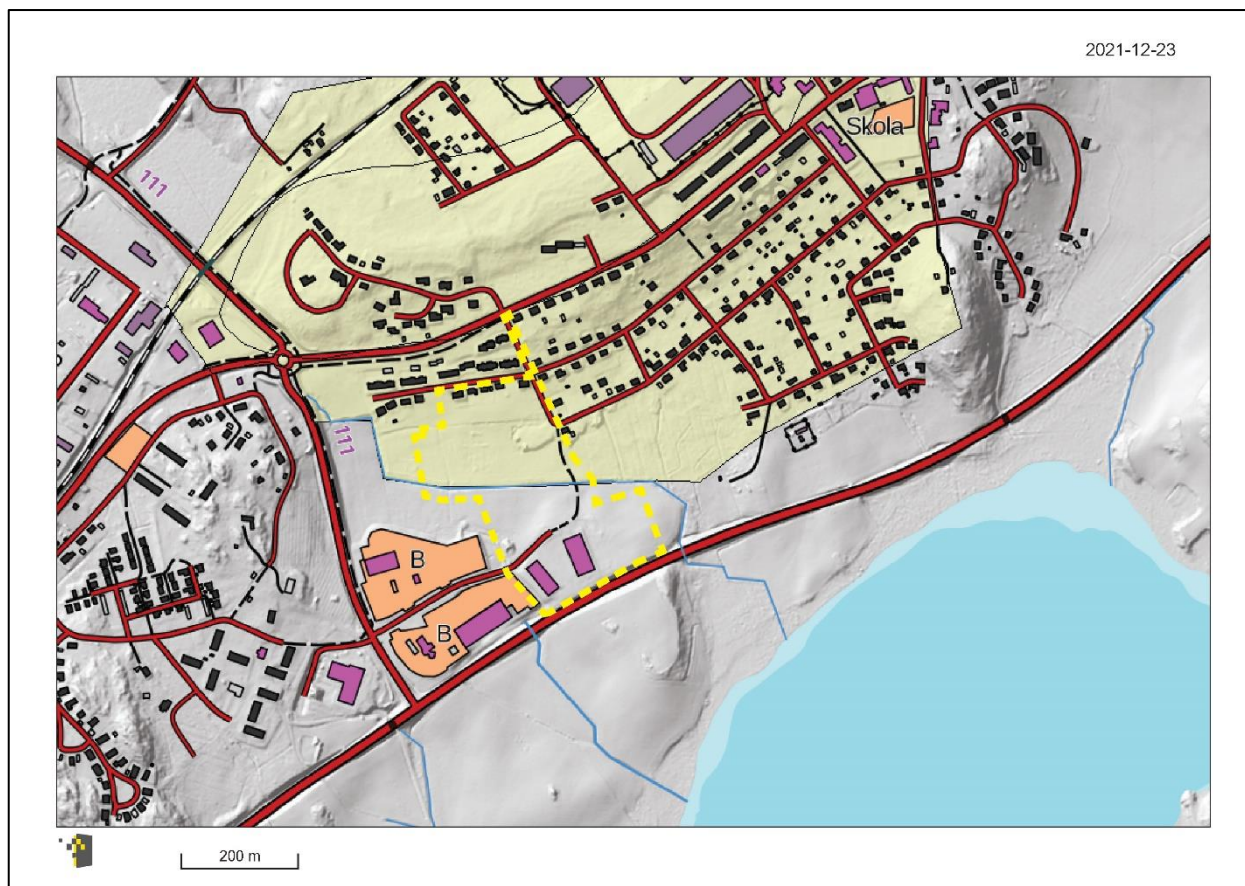
Maisema on rakennettujen kortteleiden osalta suurehkojen liikerakennusten hallitsema avoimine pihapiireineen ja parkkipaikkoineen. Muu suunnittelualue on rakentamattonta peltoa, jossa näkymälinjat rajautuvat pohjoisessa omakotitaloalueeseen ja sen taustamaastoon sijoittuvaan metsään. Koillisessa ja idässä näkymät rajautuvat peltojen taakse sijoittuvaan, pääosin tiheään metsän osuuteen. Etelässä kulkee Hangontie peltoaukeiden välissä.



Kuva 2: Ilmakuva. Kaava-alue on rajattu karttaotteeseen keltaisella. Karttaote: Paikkatietoikkuna.fi/MML.

### Rakennettu ympäristö

Lepin liikealue on osittain rakentunut. Läntisen ohikulkutien (seututie 111) ja Lepinpellonkadun risteuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ABC ja Shell liike- ja huoltoasemarakennukset. Lepinpellonkadun eteläpuolelle on rakennettu kaksi suurempaa liikerakennusta, joissa toimivat Jysk, Sotka, ja RTV. Itäisimmällä tontilla on käynnissä K-raudan myymälän rakentaminen.



Kuva 3: Vinovalvarjoste ja rakennettu ympäristö. Pohjavesialue näkyy keltaisella läpikuultavalla täytöllä, kaava-alueen suurpiirteinen rajausta keltaisella katkoviivalla Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna.fi.

### Yhdyskuntatekninen huolto

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

### Maanomistus

Kaupunki omistaa katualueet ja virkistysalueet eli kiinteistöt 55-9901-0 ja 55-9903-0 ja maanvaihdoissa kaupungille tullevat erillispientalojen tontit (maanvaihdon esisopimus: kaupunki / Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy). Muut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa tai liikeyritysten omistuksessa.

### Nykyisen kaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavaan (ks. kuva 6.) KM korttelialue korttelissa 5207 on kokonaan toteutumatta. KM korttelialueesta korttelissa 5202 on läntinen pää rakentunut. Koko itäisempään



osaan on kaavatyön aikana käynnistynyt K-Raudan uuden liikekiinteistön rakentaminen. Liikekiinteistö on valmistunut vuoden 2022 alkupuolella.

Asemakaavamuutoksen pohjoisosassa Lepinkadun varren AO korttelialueen osa on yhtä tonttia lukuun ottamatta rakentunut. Muut pohjoisosan AO tontit ovat rakentamattomia samoin Borgmästarsinkadun asemakaavamuutokseen sisältyvä osuus on rakentamatta.

#### VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kautta.

#### MAAKUNTAKAAVA

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

Hallinto-oikeus kumosi luonnonsuojeluyhdistysten valitusten perusteella ne maakuntakaavoja koskevat päätökset, joilla oli kumottu aiemmissa maakuntakaavoissa olevia Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Edellä mainitut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyt suojelumerkinnot jäivät siten voimaan.

Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uudenmaan ELY-keskuksen valituksen perusteella kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. Maakuntakaavalla oli määrätty, että näillä alueilla seudullisia vaikutuksia on vain vähintään 10 000 kerrosalaneliömetrin suuruisella vähittäiskaupan myymälällä.

Lepin alueelle maakuntakaavassa on esitetty ruskealla ympyrällä merkintä ”kaupan kohde”. Merkin kuvauksen mukaan: *”Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.*

*Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.*

*Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.”*

Suunnittelumääräyksen mukaan: *”Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.*

*Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa.*

*Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.*

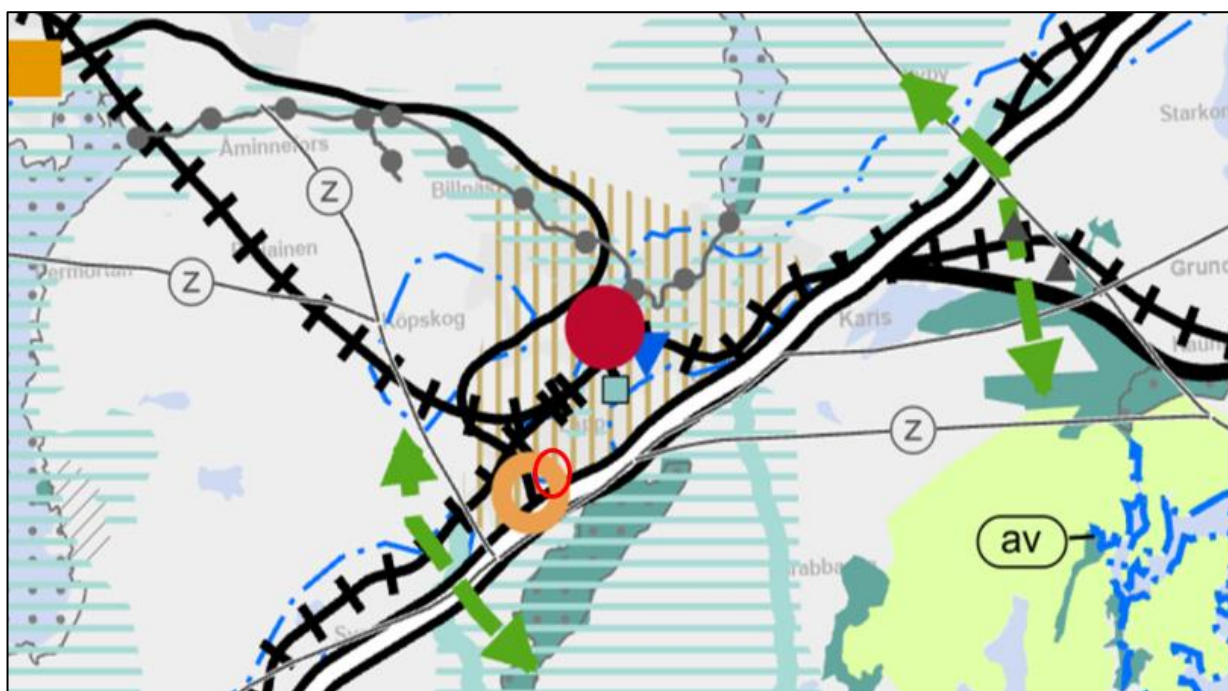
*Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.”*

Suunnittelumääräyksessä mainitun taulukon mukaan Raaseporin, Karjaan lounaisosan alueen (Lepin liikealue) kaupan alueiden enimmäismitoitus on 40000 k-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaavan sisältöä ja tulkintaa on avattu myös kohdissa 5.3 ja 5.4.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on laadittu selvitys, jossa on kattavammin tutkittu Lepin liikealueen kaupan rakennusoikeuksien sijoittuminen ja käytetty rakennusoikeus. Selvitys ”LEPIN LIIKEALUE: KAAVAVARANTOSELVITYS” on kaavan oheisaineistona ja selvitys on kuvattuna myös kohdassa 5.9.

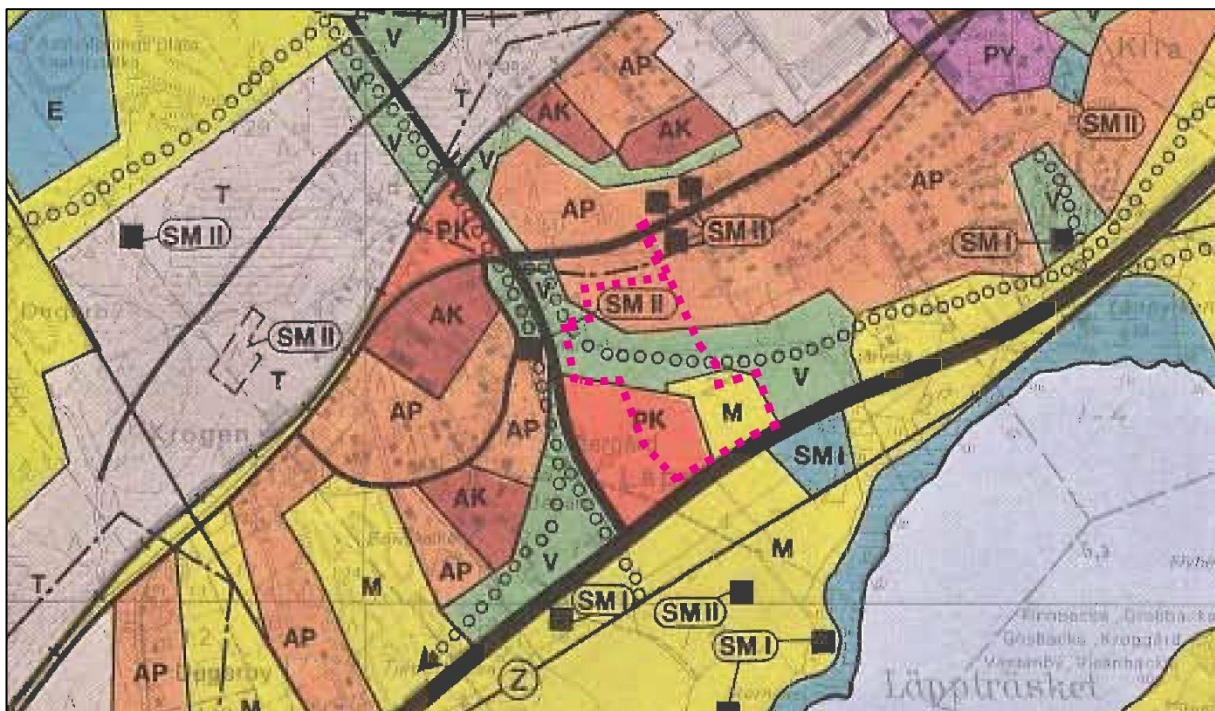
Maakuntakaavaote on esitetty seuraavassa kuvassa 4.



*Kuva 4: Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Kaavamutosalue on merkitty punaisella soikiolla.*

## YLEISKAAVA

Alue on osa voimassa olevaa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Ote yleiskaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, joten siltä osin maakuntakaavalla on merkittävä ohjausrooli myös asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Lepinpellonkadun alueella on voimassa vastikään laadittu asemakaava, joten siltä osin voimassa olevalla asemakaavalla on myös merkittävä rooli asemakaavamuutosta laadittaessa, mikäli voimassa olevasta asemakaavasta ei merkittävästi poiketa.



Kuva 5: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on merkitty pinkillä katkoviivalla. Kartta: Raaseporin kaupunki.

## ASEMAKAAVA

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- nro 83-100, lainvoimainen 25.2.1970
- nro 154-100, lainvoimainen 9.11.1984
- nro 227-100, lainvoimainen 20.6.2005
- nro 1125-73, lainvoimainen 26.6.2017

Asemakaavassa nro. 1125-73 kortteli 5207 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelien 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> toteuttaa päivittäistavarakaupan tiloina.

Borgmästarsinkadun etelä- ja pohjoispuoleisilla erillispientalojen korttelialueilla ovat voimassa asemakaavat nro 83-100 ja 154-100. Erillispientalojen korttelit 480, 481 ja 5203 ovat osittain tai kokonaan rakentamattomia.

Rakuunankatu on varattu kevyelle liikenteelle.

Erillispientalojen ja Lepin liikealueen välissä on lähivirkistysalueita (VL) ja urheilualue (VU).



Kuva 6: Epävirallinen kaavayhdistelmä. Kaava-alue rajattu punaisella. Karttaote: OAS.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi Lepin liikealueen itäisellä osalla on tehnyt alueen maanomistajat.

Maanomistajien esittämän kaavoitusaloitteen mukaan tavoitteena on nykyisten kortteleiden kehittäminen kaavamutoksen avulla alueen vetovoiman parantamiseksi ja korostamiseksi nykyisten ja uusien toimijoiden näkökulmasta. Lepinpellonkadun itäpäähän asemakaava (KM korttelialueet) on hyväksytty valtuustossa 26.06.2017, §311 ja on saanut lainvoiman 18.09.2017.

Kaavaratkaisu ei nykyään kaikilta osin riittävästi vastaa muuttuneita liiketilojen rakentamistarpeita ja toteuttamistapoja.

Kaavan alkuselvittelyjen jälkeen asemakaavamuutokseen on kaupungin toimesta liitetty myös Lepin liikealueen pohjoispuolella olevat puisto- ja asuinalueet sekä katualueet.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### Osallisia kaavaprosessissa ovat

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

#### **Seudulliset viranomaiset**

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

#### **Kaupungin viranomaiset**

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

#### **Muut toimijat**

- Karjaan Keskustayhdistys ry
- Raaseporin yrittäjät ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Leppi II asemakaavan muutoksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotettiin Västra Nyland lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

OAS asetettiin nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

### Viranomaisyhteistyö

Leppi II asemakaavan muutos ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää.

Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestettiin työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet ja perusteluja

Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy ja Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy tavoitteena on, että kaavamuutoksella mahdollistettaisiin liikerakennusten (KM) korttelin 5207 laajentaminen kaupungin omistamalle alueelle. Samalla maanomistaja luovuttaa kaupungille vastineeksi asuinpientalojen tontteja. Lepinpellonkadun pohjoispuolisen KM korttelialueen laajennus on noin 0,61 ha ja kaavaehdotukseen esitettävä KM korttelialueen rakennusoikeustavoite olisi 3900 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa korttelialueen numero on 5200 ja KM korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 1,25 ha. Rakennusoikeudeksi on esitetty 3900 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosalueen pohjoisemmassa osassa päivitetään katuverkostoa niin, että Rakuunankatu toimii alueen uutena sisäänajokatuna ja Borgmästarsinkatu on alueen sisäinen itä-länsisuuntainen tonttikatu. Borgmästarsinkatu sisältyy voimassa olevaan asemakaavaan, mutta sitä ei kaavamuutosalueen osalta ole vielä rakennettu. Rakuunankatu on nykyisellään katukäytössä mutta asemakaavaan mukaan se on jalankulkatuna. Rakuunankatu muuttuu nyt virallisesti katualueeksi. Pohjoisosan AO korttelialueista muodostetaan ehyemmät kokonaisuudet ja tehdään mahdollisuuksien mukaan maanomistajien toiveiden mukaisia laajennuksia tonteille. Tarkistetaan rakennusalat ja rakennusoikeudet.

Lepinpellonkadun eteläpuolen KM korttelialueen asemakaavan muutos pohjautuu hyvin suoraan voimassa olevaan asemakaavaan. K-Rauta on kaavatyön aikana käynnistänyt alueen itäisempään osaan (kiinteistö 710-55-5202-21) uuden liiketilatontin rakentamisen. Rakentaja on saanut kaupungilta luvan laajentaa katos-/piha-alueita itä-/koilliseen kaupungin omistamalle puistoalueelle. Korttelialueen rajauksessa otetaan huomioon kaupungin ja maanomistajan tekemä lisämaiden vuokrasopimus. KM korttelialue laajenee koilliseen noin 996 m<sup>2</sup> ja lisäksi KM alueeseen liitetään Lepinpellonkadun päästä noin 200 m<sup>2</sup>. KM korttelialueen (korttelissa 5202) itäpään tontin rakennusoikeustavoite on asemakaavamuutoksessa likimain sama kuin voimassa olevassa asemakaavassakin. Lopullisessa kaavassa (pvm. 10.06.2022) rakennusoikeus on 6290 k-m<sup>2</sup> ja tontin koko on noin 1,795 ha. K-Raudan rakennushanke on valmistunut alkuvuodesta 2022 ja liikeraennus on otettu käyttöön.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Lepinpellonalueesta laajan valikoiman erikoiskaupan/paljon tilaa vaativan erikoiskaupan muodostama vähittäiskaupan myymäläkeskittymän. Lepinpellonkadun ympäristön myymäläkeskittymä ja asemakaavamuutosalueen pohjoisosan asuinpientaloalue on erotettu toistaan alueiden väliin sijoittuvalla laaksomaisella lähivirkistysalueella.

Nykyisellään Lepinpellonkadun alueen kehittäminen perustuu toimiviin liikenneratkaisuihin, kun uusi Lepinpellonkadun länsipään rakenteilla oleva liikenneympyrä otetaan käyttöön.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja tilastotiedot

Asemakaavamuutosalueen rakenne säilyy käytännössä täysin nykyisellään. Laajan valikoiman ja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja muut kaupan liikerakentamisen alueet keskittyvät edelleen Lepinpellonkadun varteen kaava-alueen eteläosaan. Lepinpellonkatu säilyy nykyisellään. Lepinpellonkadun alueen kehittäminen perustuu yhtäältä toimiviin liikennetkaisuihin, kun uusi Lepinpellonkadun länsipään rakenteilla oleva kiertoliittymä otetaan käyttöön.

Koko kaavan pohjoisen osan rakentaminen koostuu erillispientalojen tonteista. Niistä noin 25 % osa on nykyisellään toteutunut. Pohjoisosan katuverkko pohjautuu olemassa olevien asemakaavojen mukaisiin katualueisiin. Pohjoinen rakentamisalue liittyy Rakuunankadun kautta Tammissaarentiehen, joka on kokoojakatu. Rakuunankatu muuttuu nykyisen käyttönsä mukaisesti ajoneuvokaduksi voimassa olevissa kaavoissa esitetyn kevyenliikenteen kadun sijaan. Borgmästarsinkatu on voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue. Sitä ei ole vielä kuitenkaan rakennettu.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisen asuntoalueen ja eteläisen liikekeskittymäalueen väliin sijoittuu laajahko lähivirkistysalue, joka jakaa alueet selkeästi toiminnallisesti kahteen osa-alueeseen. Osa-alueita yhdistää rakennettu jalankulku ja polkupyörätie.

Asemakaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 8,1968 ha. KM korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 3,5972 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 12250 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen korttelialueiden (AO) pinta-ala on yhteensä 1,9908 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 4450 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisia tontteja AO korttelialueilla on yhteensä 17 kpl ja tonttien keskikoko on noin 1170 m<sup>2</sup> ja keskimääräinen rakennusoikeus (talousrakennusala mukaan lukien) on noin 262 k-m<sup>2</sup> tonttia kohden.

Lähivirkistysalueen pinta-ala on 1,8303 ha. Katualueita kaavamuutoksessa on yhteensä 0,7779 ha.

### 5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Kaavamuutoksen pohjoisempi osa puistoalueen eteläreunasta pohjoiseen sijoittuu pohjavesialueelle. Kaavaan on ehdotusvaiheessa annettu kattavat yleismääräykset pohjavesien suojelusta.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta korttelin 5203 alueella tehtiin pohjavesitutkimus, jossa seurattiin erityisesti mahdollisen paineellisen pohjaveden ilmenemistä. Pohjavesi nousi hiljalleen tarkkailuputkiin. Kaavan yleismääräyksiin pohjavesiolosuhteiden huomioon ottamiseksi AO-korttelialueiden osalta kaavaan on lisätty määräys: *Rakennusten luvitusvaiheessa on tarkemmin selvítettävä pohjavesiolosuhteet ja esitettävä suunnitelma, miten pohjavedet ja erityisesti mahdollinen paineellinen pohjavesi otetaan rakentamisessa huomioon.*

Kaavan keski- ja pohjoisemmalla osalla tehtiin keväällä 2022 arkeologinen tarkkuustutkimus. Tutkimuksen tulos oli: Alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä. Tutkimusraportti on kaavan oheisaineistoina.

Kaavan pohjoisosan erillispientalojen alueet säilyvät edelleen asuinkäytössä käytännössä kokonaan nykytilanteen mukaisesti. Tontteja on kaikkiaan 17 kpl joista 5 on rakennettu. Kaavamääräyksissä edellytetään osa-alueittain yhtenäistä rakentamistapaa.

Lepinpellonkadun alueen liikerakentamiselle on annettu ohjeita julkisivujen käsittelystä.

Hulevesien käsittelystä ja tulvatilanteisiin varautumisesta on annettu omat määräyksensä.

### 5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan: Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvai-  
kutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä  
yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Lepin läntisen osan 06.09.2016 lain voiman saa-  
neessa asemakaavahankkeessa on tarkasteltu yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen. Le-  
pin itäinen osa on samaa kiinteää Lepin liikealuetta ja yleiskaavallisen tarkastelun johtopäätökset  
ovat hyvin pitkälti samat kuin läntisessä osassakin. Lepin itäisen osan asemakaavamuutoksessa,  
joka on hyväksytty Raaseporin valtuustossa 26.06.2017, §311 ja on saanut lainvoiman  
18.09.2017 on yleiskaavan sisältövaatimusten osalta nostettu esiin mm. seuraavat tarkaste-  
lunäkökohdat:

- Kaupallisten palvelujen määrä

Maakuntakaavassa Lepin liikealueelle on esitetty kaavamerkintä ”kaupan alue”. Maa-  
kuntakaavan mukaan koko Lepin liikealueen (Karjaan lounainen osa) enimmäiskerrosala  
on 40000 k-m<sup>2</sup> Kuntakaavoituksessa maakuntakaavan enimmäiskerrosalasta noin  
13000 k-m<sup>2</sup> sijoittuu Lepin liikealueen länsiosaan ja loput voi pääosin sijoittua esim. Lepin  
liikealueen itäosaan. Lepin alueen kaavavaranto ja rakennusoikeuksien jakaantumien eri  
osa-alueille on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.9 ja kaavan oheisaineistoihin liitetystä  
kaavavarantoselvityksessä.

Maakuntakaavan merkinnän kuvauksen mukaan: Kohdemerkinnällä osoitetaan merki-  
tykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulko-  
puolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile kes-  
kustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkityk-  
seltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mu-  
kaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelumääräyksen mukaan: Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voi-  
daan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa,  
joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan alueet sekä  
niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lo-  
pussa. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yk-  
sityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen  
kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteutta-  
minen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuk-  
sien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

- Lepin itäosan asemakaavan muutos (Lepin liikealue, itäosa II) on kaupan tilojen  
osalta hyvin pitkälle voimassa olevana asemakaavan toteava korttelin 5202 KM  
korttelialueen osalta. Korttelin 5202 tontille 2 (rakennusoikeus lopullisessa kaa-  
vassa 6290 k-m<sup>2</sup>) on jo rakenteilla K-Raudan uusi liikekiinteistö. K-Rauta on val-  
mistunut alkuvuodesta ja on jo liikekäytössä. Korttelin eteläosassa (tontti1, ra-  
kennusoikeus 2060 k-m<sup>2</sup>) on myös jo rakennettu kaupan yksikkö. Korttelin 5202  
KM korttelialueen osalta asemakaavan muutos ei tuo muutosta voimassa olevan  
asemakaavan rakennusoikeuden määrään ja KM alueen käyttötarkoitukseen  
verrattuna. Käytännössä ainoa muutos kaavassa (kortteli 5202) on vähäinen  
korttelialueen laajennus ja rakennusalojen tarkistaminen K-Raudan hankesuun-  
nitelman mukaisesti.
- Korttelissa 5200 KM korttelialue laajenee (noin 6100 m<sup>2</sup>) kaupungin ja maan-  
omistajan kesken tehdyn sopimuksen mukaisesti. Kaupunki sai vastineeksi



useita asuinrakennustontteja kaava-alueen pohjoisosata. Korttelin 5202 KM korttelialueen rakennusoikeus lisääntyi noin 2250 k-m<sup>2</sup>:lla. Korttelin 5200 KM alueen rakennusoikeus on 10.06.2022 päivättyssä kaavassa 3900 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä korttelien 5200 ja 5202 KM korttelialueiden rakennusoikeus lisääntyi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna noin 25 %. Lisäys on kokonaan (ei keskustahaikuista) TIVA-kauppaa. KM alueiden rakennusoikeus on yhteensä 12250 k-m<sup>2</sup>.

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
  - Lepin liikealue sijaitsee Karjaan taajama-alueen välittömässä läheisyydessä sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä muualta Raaseporin alueelta tultaessa. Hangontietä pitkin kulkee runsaasti liikennettä itä-länsisuunnassa Länsi-Uudenmaan halki. Tämä mahdollistaa kauempaakin tulevien asiakkaiden pysähtymisen liikealueen palveluiden hyödyntämisen. Uusi kiertoliittymä sujuvoittaa alueelle saapumista.
  - Asemakaavamuutosalueen pohjoisemman osan asuinrakentaminen on suoraan voimassa olevien asemakaavojen ratkaisujen mukainen. Kaavaratkaisussa on 17 tonttia, joista vain 5 tonttia on rakennettu. Alue liittyy kiinteästi Karjaan keskustaan asuinalueisiin, ja alueen rakentamattomien tonttien toteutus tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä. Alueelta on suora jalankulku ja pyöräyhteys Lepin liikealueelle.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
  - Asemakaavan mukainen rakentaminen tulee toiminnallisesti ja rakenteellisesti täydentämään jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sekä toteuttaa paremmin sekä maakunta- että osayleiskaavan mukaisia tavoitteita.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
  - Palveluiden saavutettavuus lähialueilta, sekä muualta Raaseporista, sekä niiden monipuolisuus lisääntyvät palveluiden luonteen muuttuessa enemmän maakunta- sekä osayleiskaavan tavoitteiden mukaisiksi.
- 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 ja ylläpitää. Kevyen liikenteen yhteydet Lepin liikealueen ja pohjoisosan asuinalueiden ja Karjaan keskustan välillä ovat nyt hyvin sujuvat. Alueen vesihuoltoverkosto on jo valmiina. Rakentamalla Lepinpellonkadun loppupää saadaan koko alue nopeasti rakentamiskäyttöön. Lepinpellonkadun itäpäästä on jo valmiina kevyenliikenteen tieyhteys pohjoispuolen asuntoalueille. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon myös, että varataan riittävästi polkupyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen samoin liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.
  - Kaavamuutosalueen pohjoisemman osan toteuttaminen edellyttää Borgmästarinkadun rakentamista. Vesihuoltoverkosto on pääosin valmiina.

- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
  - Kaavaratkaisu parantaa yritysten ja liiketoiminnan sijoittumismahdollisuuksia Raaseporissa. Aluevaraukset mahdollistavat nykyaikaisten tilaa vaativan kaupan liikekonseptien toteuttamisen alueella. Tavoitteena on lisäksi käyttää näkyvällä paikalla oleva Lepin kaupanalue vapaa-ajan asukkaiden ostovoiman hyödyntämisessä. K-Raudan uuden liikekiinteistön rakentaminen käynnistyi kaavatyön aikana korttelin 5202 tontille 2. Liikekiinteistö on valmistunut alkuvuodesta 2022.
- Ympäristöhaittojen vähentäminen
  - Hangontieltä tuleva liikenteen melu voidaan ottaa liikerakennusten suunnittelussa huomioon. Hangontie on myös selvästi alempana kaava-alueen Hangontien puoleisia korttelinosia. Melusta ei ole haittaa alueen rakentamiselle. Alueen rakennukset voivat omalta osaltaan vaimentaa melun mahdollista (vähäistä) vaikutusta kaava-alueen pohjoispuolisille asuntoalueille.
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen, pohjavedet, arkeologia
  - Nykyinen rakennuskanta ei omaa suojelullisia erityisarvoja eikä alueen maisemaan tai luontoon liity erityisiä vaalimisen arvoisia elementtejä tai ominaisuuksia. Tuoreen selvityksen mukaan alueelle ei ole myöskään muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä (Mikroliitti Oy 06.2022). Maiseman kannalta arvokkaat aluekokonaisuudet (ks. maakuntakaavaote) sijoittuvat kaava-alueen eteläsivulla kulkevan Hangontien eteläpuolisille alueille. Lepin liikealueen itäpään rakentamisella ei ole vaikutusta arvokkaisiin maisema-alueisiin. Alue on jo pitkälti rakennettua eikä alueella ole erityisiä luontoarvoja. Kaavassa on annettu määräykset rakennusten suunnittelusta, mainostauluista ja valaistuksesta (Km alueelle). Kaavan pohjoisemman osan laakson läpi luode-kaakosuuntainen näkymä luoteen suunnasta katsottuna rajautuu nykyään uuden K-Raudan rakennuksiin ja rakenteisiin (rakennusmateriaalikatokset). Näkymäalueena onkin pääosin Lepinpellonkadun pohjoisosan alueiden ja kaavamuutosalueen pohjoisosan AO alueiden välinen laaksopainanne.
  - Kaava-alueen pohjoisempi osa sijoittuu pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräykset pohjavesialueen suojelun osalta ja mahdollisen paineellisen pohjaveden huomioon ottamisesta rakentamisessa.
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
  - Kaavassa on pohjois- ja eteläosan väliin osoitettu lähivirkistysalue, joka turvaa itä- länsisuuntaisen ekologisen yhteyden säilymisen. Alue toimii luontevasti siihen rajoittuvien asuinalueiden lähivirkistysalueena.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on tarkastelu kattavasti kohdassa 5.3. Kohdan 5.3 tarkastelujen mukaisesti kaavaratkaisussa otetaan hyvin huomioon maakuntakaava sekä laadittavan yleiskaavan tavoitteet ja kaupungin sekä maanomistajien alueen kehittämiseksi asetettavat tavoitteet. Yhteenvetona voi lisäksi todeta, että kaavaratkaisulla ei ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen, ympäristö- ja luonto-olosuhteiden, maiseman tai muidenkaan vaikutusarvioinnissa tarkasteltavien asia-kohtien osalta. Liikenteellisiä ja kaupallisia vaikutuksia tarkastellaan myös seuraavassa erikseen.

## LIIKENTEELLISET JA KAUPALLISET VAIKUTUKSET

### *Liikenteelliset vaikutukset:*

Verrattuna jo voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutoksen mukaisen maankäytön toteutuminen ei merkittävästi lisää liikennettä, joka syntyisi voimassa olevan kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan. Aiempien asemakaavahankkeiden vaikutustarkasteluissa yhdeksi merkittävimmistä ongelmakohtiksi on muodostunut liikenteen ruuhkautuminen Läntisen ohikulkutien ja Lepinpellonkadun risteysalueella sekä Hangontien risteysalueella. Parhailaan on rakenteilla kiertoliittymä Lepinpellonkadun, Läntisen ohikulkutien ja Uikkukujan risteysalueelle. Samassa yhteydessä parannetaan Hangontien liittymäjärjestelyjä. Hangontien osalta merkittävin muutos on uusi liittymiskaista (ramppi) Läntiseltä ohikulkutieltä Hangontien ali Helsingin suuntaan.

Yhteenvetona voidaan todeta, että uusien liikennejärjestelyjen myötä Lepin liikealueen toteutumien ei tule aiheuttamaan normaalitilanteissa liikenteen ruuhkautumista missään kohdin aluetta. Kaavan toteutukselle ei liikenteen osalta ole tarvetta asettaa myöskään mitään ajallisia rajoituksia.

Asemakaavamuutosalueen pohjoisemman osan liikenne pohjautuu kokonaan nykyiseen liikennekäytössä olevan katuverkostoon. Ajoreittejä on täsmennetty niin että uutena sisäänajokatuna toimii Rakuunankatu. Rakuunankatu liittyy Tammissaarentiehen, joka on alueellinen kokoojakatu. Rakuunankatu on nykyäänkin ajoneuvokäytössä mutta virallisesti se on kevyenliikenteen tie. Rakuunankatu muutetaan katualueeksi. Borgmästarsinkatu rakennetaan siinä vaiheessa, kun korttelin 5203 ja korttelin 480 eteläosan AO-tontteja aletaan rakentaa.

### *Kaupalliset vaikutukset:*

Lepin läntisen osan kaavoituksen yhteydessä on laadittu kaupallinen selvitys, jonka tarkoituksena oli selvittää Lepin liikealueen kaupalliset vaikutukset päivittäis- ja erikoiskauppaan Karjaan alueella (FCG Oy, Strafica Oy 10.5.2012). 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), 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.

Selvityksissä todetaan yleisesti, että Lepin liikealue soveltuu tilaa vaativan kaupan kehittämiseksi. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alue on osa olevaa yhdyskuntarakennetta, mutta logistisesti edullisemmalla sijainnilla verrattuna Karjaan keskustaan, ottaen huomioon kaupan laatu ja tilantarve. Lisäksi alue sijaitsee hyvällä paikalla suhteessa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkkoon.

Ottaen huomioon kaupan selvityksissä tehdyt arvioinnit, läntisen osan kaavaselostuksen arvioinnit ja tämän kaavaselostuksen kohdassa 5.3 tehdyt tarkastelut, Lepin itäosan asemakaavan KM alueiden rakentaminen voidaan toteuttaa aiheuttamatta merkittävää heikennystä Karjaan keskusta-alueen kaupallisille toiminnoille. Lepin alue ei myöskään kilpaile keskustahakuisen kaupan kanssa Karjaan keskustassa. On myös huomattava, että koko Lepin liikealueen asemakaavojen toteutuminen vie todennäköisesti pidemmän aikaa. Lainvoiman 18.09.2017 saaneen asemakaavamuutoksen vaikutusarvioinneissa todetaan, että ”osa rakennusoikeudesta voi jäädä myös

kokonaan käyttämättä. Kaupan toimintojen tilantarve ja toteutusratkaisut muuttuvat jatkuvasti, joten todennäköisesti lähivuosina tulee tarve tarkastella taas Lepin liikealueen asemakaavojen sisältöä". Tällä hetkellä (kesä 2022) Lepinpellonkadun itäpään korttelin 5202 tontille 2 on valmistunut K-Raudan uusi liikekiinteistö ja se on otettu jo käyttöön. K-Rautaa vastapäätä olevalle korttelin 5200 tontille 1 olisi myös mahdollinen toteuttaja valmiina kunhan vain asemakaavan muutos saa lainvoiman. Näiden kohteiden toteuttaminen on edellyttänyt voimassa olevan asemakaavan tarkistamista/muutosta.

Yhteenvedona voidaan todeta, että Lepin läntistä osaa koskeva asemakaava on saanut lainvoiman 6.9.2016. Läntisen osan asemakaavan mukainen KM korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 12737 k-m<sup>2</sup>. Itäisen osan rakennettuja liiketiloja on yhteensä 5856 k-m<sup>2</sup> (ABC, SHELL ja Market Bergman). Itäisen osan uuden asemakaavan (pvm 10.06.2022) KM alueiden kokonaisrakennusoikeus on 12250 k-m<sup>2</sup>. Lepin itäisen osan kokonaisrakennusoikeus (liiketilat) on yhteensä 28781 k-m<sup>2</sup>. Tämän mukaan koko Lepin liikealueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 41518 k-m<sup>2</sup>. Tämä ylittää hieman maakuntakaavan Lepin alueen kokonaismitoituskapasiteetin 40000 k-m<sup>2</sup>. Ylitys on käytännössä K-Raudan kylmää varastotilaa. Lepin alueen kaavarantoa ja rakennusoikeuksien jakaantumista on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 5.9.

## 5.5 Lainvoiman 18.09.2017 saaneen asemakaavamuutoksen erityismääräykset

Asemakaavaehdotuksesta (lainvoiman 18.09.2017 saanut aiempi Lepin asemakaavamuutos) pidettiin viranomaisneuvottelu 15.05.2017, jossa käytiin läpi erityisesti Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostetut tarkistustarpeet. Neuvottelun pohjalta kaavaan tehtiin tarkistuksia, jotka on otettu huomioon myös "Lepin liikealue, itäosa II" asemakaavamuutoksessa.

Tulvariskin vuoksi kaavaan on esitetty varmuuden vuoksi kaavamääräys:

*"Mahdollisen tulvatilanteen vuoksi alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +12,5 m (N2000).*

Kaavan yleismääräyksiin on liitetty seuraava hulevesimääräys:

*"Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisilla tai alueellisilla ratkaisuilla alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytyjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhtaat kattovedet voidaan mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspihoilta kertyvien hulevesien viivytyjärjestelmät on varustettava öljynerotuskaivoilla. Uusien rakennusten ja piha-alueiden hulevesien purkua ei saa johtaa valtatie 25 ja kaava-alueen väliselle alueelle."*

ELY-keskuksen lausunnon mukaan valtatie 25 varressa rakentamisen tulee tapahtua käyttämättä maantien aluetta ja haittaamatta maantieliikennettä muutoinkaan. Tiealueen viereen rakennettaessa tulee rakennuslupavaiheessa tienpitäjää kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta. Todettiin, että kaavaan on perusteltua lisätä seuraava määräys:

*"Rakennuslupavaiheessa tienpitäjää tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta."*

Edellä esitetyt kaavamääräykset on sisällytetty myös Leppi II asemakaavamuutokseen.

## 5.6 Vaikutukset asukkaisiin

Asemakaavan muutos on asumisen osalta pitkälti voimassa olevissa kaavoissa esitetyn asuinalueratkaisun toteava. Kaava mahdollistaa toteutumattomien asuinaluotonttien rakentamisen. Uusien omakotitalojen rakentaminen edellyttää ensin Borgmästarsinkadun rakentamista.

Lepinpellonkadun itäpäähän liiketilojen rakentaminen parantaa asukkaiden kaupallisten palvelujen saavutettavuutta. Liiketilojen ja asuinalueiden väliin sijoittuu lähivirkistysalue, joka toimii itä-länsisuuntaisena ekologisena käytävänä ja palvelee asukkaiden lähivirkistysalueena.

## 5.7 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamerkinntät ja kaavamääräykset ilmenevät kaavakartalta. Kaavakartta ja kaavamääräykset ovat pienennöksenä selostuksen liitteenä 2.

## 5.8 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä. Lepinpellonkatu, Rakuunankatu ja Borgmästarsinkatu säilyy kaavassa.

## 5.9 Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja tarkistukset

Leppi II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.2. – 17.3.2022. Kaavaehdotuksesta saatiin 8 lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutusten lyhenteet sekä vastineet ovat kaavan oheismateriaalina: *”LEPPI II-kaavaehdotus-lausunnot-muistutukset-vastineet-100622-suomi”*.

Lausuntojen perusteella alueelle tilattiin pohjavesitutkimus ja arkeologinen tarkkuusinventointi. Arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa ei alueelta löytynyt arkeologisia kohteita. Inventoinnin johdopäätösten mukaan: *”Alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä”*. Tutkimusraportti on kaavan oheisaineistona: *”Raasepori Karjaa, Läpp Lepin Liikealue, Itäosa II asemakaavan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Mikroliitti OY”*.

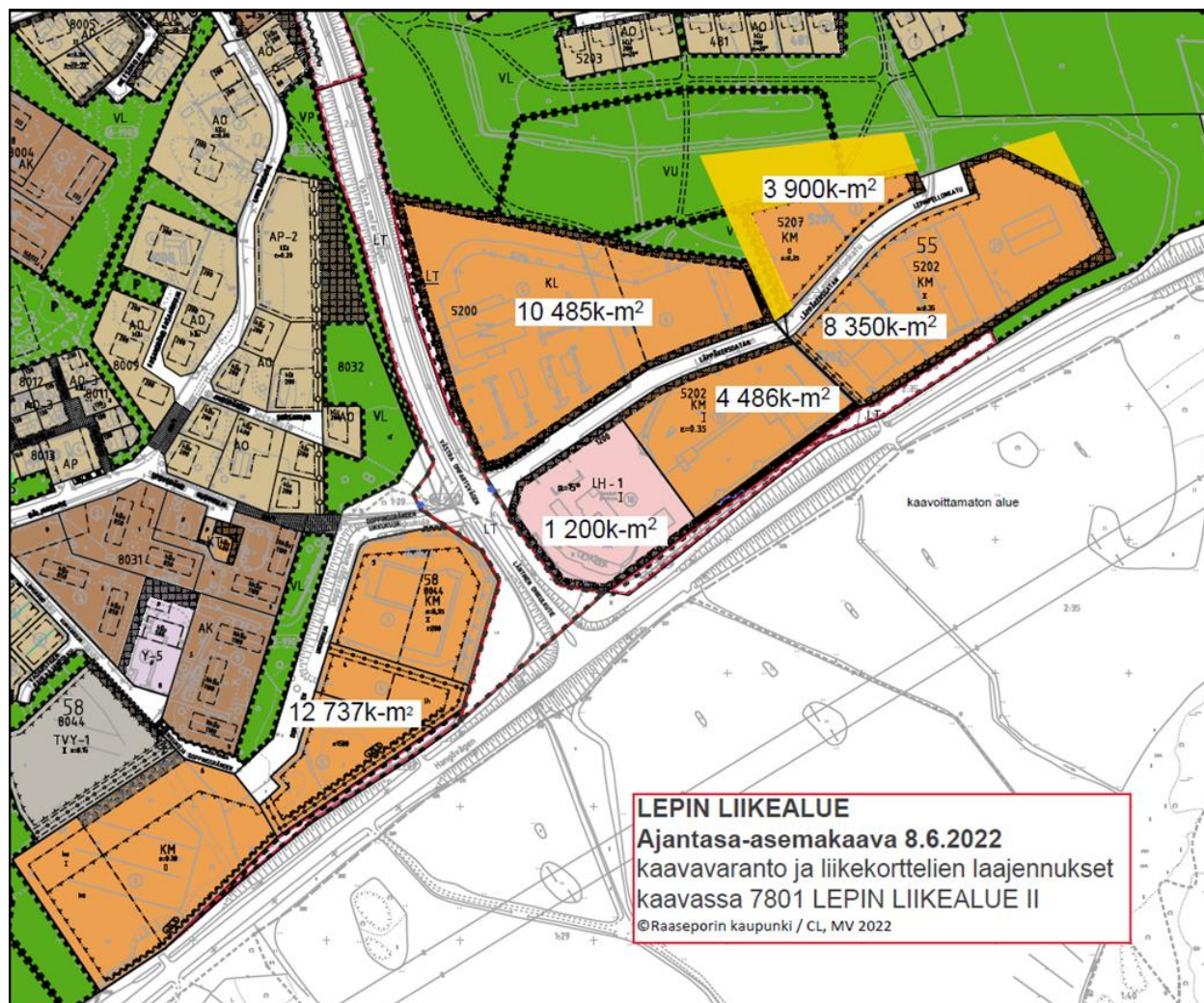
Pohjatutkimuksessa AO korttelissa 5203 pohjavesi todettiin lievästi paineelliseksi. Pohjavesialueiden osalta on annettu yleismääräykset (jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa) ja pohjavesitutkimuksen tietojen pohjalta kaavan on lisätty määräys: *”Kortteleissa 480 ja 5203 (AO korttelialueet) rakennusten luvitusvaiheessa on tarkemmin selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja esitettävä suunnitelma, miten pohjavedet ja erityisesti mahdollinen paineellinen pohjavesi otetaan rakentamisessa huomioon”*. Pohjavesiin liittyvä tutkimusraportti on kaavan oheisaineistona: *”POHJATUTKIMUS, pientalotontit, Borgmästarsinkatu 30.5.2022, Uudenmaan pohjatutkimus Oy.”*

Uudenmaan liitto ja ELY-keskus edellyttivät Lepin liikealueen liikerakentamisen tarkemman kaavavarantoeselvityksen laatimista, koska alueen liikerakentamiselle on Maakuntakaavassa esitetty rajana 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavavarantoeselvitys on kaavan oheisaineistona: *”Lepin liikealue, kaavavarantoeselvitys 06.2022”*.

Kaavavarantoeselvityksestä voidaan todeta, että Lepin koko kaava-alueella mitoitusraja ylittyy vähäisesti, noin 4% (kokonaisrakennusoikeus 41518 k-m<sup>2</sup>). Tämä mahtuu maakuntakaavan yleispiirteisyyden rajoihin varsinkin, etenkin kun ylitys on lämmittämätöntä varastotilaa (K-Rauta).

Seuraavissa kuvissa 7a ja 7b on ote kaavavarantoeselvityksestä. Kuvassa 7a näkyy miten voimassa olevien ja uuden Leppi II asemakaavan rakennusoikeudet (KM, KL, LH) jakaantuvat osa-

alueittain. Kuvan 7a mukaan Läntisen Lepin asemakaavojen rakennusoikeus on 12737 k-m<sup>2</sup> ja Lepin itäosan rakennusoikeus on 28781 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 41518 k-m<sup>2</sup>.



Kuvat 7a: Ajantasa-asetmakaava ja kaavavaranto. Raaseporin kaupunki / Kaavoitus 2022

RAASEPORI : LEPIN LIIKEALUEEN KAAVAVARANTO								7.6.2022 / Mvu
LÄNSI Kaava / Toimiala	Kiinteistötunnus	Tontti m2	Rakennettu k-m2	Rak.oik. k-m2	Kaava- määräys	Rak.oik. jäljellä e	Rak.oik. jäljellä k-m2	Toimijat
<i>Asemakaava: Lepin liikealue, länsiosa, vahv. 2015</i>								
Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	710-58-8044-1	10 016	2 669					IKH ja Autoasi
	710-58-8044-4	4 007						
	710-58-8044-5	5 977						
	710-58-8044-6	18 799						
		38 799	2 669	12 737	KM	0,33	10 068	
ITÄ Kaava / Toimiala	Kiinteistötunnus	Tontti m2	Rakennettu k-m2	Rak.oik. k-m2	Kaava- määräys	Rak.oik. jäljellä e	Rak.oik. jäljellä k-m2	
<i>Asemakaava: Lepin liikealue, korttelit 5200 ja 5202, vahv. 2005</i>								
Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	710-55-5200-5	23 951	2 142	10 845	KL			ABC autopesu
Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	710-55-5200-6	9228	82					
	710-55-5207-1	4 167						
	710-55-5207-2	2378						
Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	710-55-5202-18	11 062	775	1 200	LH			CHELL JYSK, MASKU, SOTKA
Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit	710-55-5202-19	12 815	7 003	4 486	KM			
		51 995	10 002	16 531		0,32	6 529	
<i>KAAVA 7801</i>								
<i>Asemakaava: Lepin liikealueen asemakaava II, 2022</i>								
	Rakentamaton	12 534		3 900	KM			
Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	710-55-5202-20	5 484	1 470	2 060	KM			RTV K-Rauta
Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot	710-55-5202-21	17 954	2 090	6 290	KM			
Lämmittämättömät varastot			760					K-Rauta
Lämmittämättömät varastot			881					K-Rauta
		35 972	5 201	12 250		0,34	7 049	
YHTEENSÄ		Kaava-alue m2	Rakennettu k-m2	Rak.oik. k-m2		Rak.oik. jäljellä e	Rak.oik. jäljellä k-m2	
<b>LEPIN ALUE YHTEENSÄ</b>		<b>126 766</b>	<b>17 872</b>	<b>41 518</b>		<b>0,33</b>	<b>23 646</b>	
MAAKUNTAKAAVAN MITOITUSRAJA				40 000			57 %	
Rakennusoikeutta jäljellä				1 518				
Ylijitys				3,8 %	mahtuu mk-kaavan tarkkuusrajoihin			
K-raudan lämmittämättömät varastot ovat samaa suuruusluokkaa				1 641				

Kuva 7b: Kaavavarantotaulukko. Raaseporin kaupunki / Kaavoitus 2022.

Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset/lisäykset:

- Kortteleissa 480 ja 5203 (AO korttelialueet) rakennusten luvitusvaiheessa on tarkemmin selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja esitettävä suunnitelma, miten pohjavedet ja erityisesti mahdollinen paineellinen pohjavesi otetaan rakentamisessa huomioon.
- Liikerakennusten korttelialueen (KM) rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.
- AO korttelialueilla asuinrakennukset ja KM korttelialueilla liikerakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Talousrakennukset voidaan sijoittaa 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta, ellei rakennusalan suunnitelmassa ole toisin osoitettu.

- *Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan johtaa VL alueelle esitettyihin hulevesilammikoihin. Lammikot tulee suunnitella siten, että virtaama hiljenee siten, että kiintoaines laskeutuu lammikon pohjalle. Kiintoaines tulee poistaa riittävän usein.*
- *AO kortteleissa pihojen päällystämistä vettä läpäisemättömin pinnoittein tulee välttää.*
- *Lisäksi kaavaan tehtiin muutamia teknisiä tarkistuksia.*
- *Kaavakartan piirustusnumero on 13-22 ja kaava on päivätty 04.01.2022, 10.06.2022.*

Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset on kaavakartan lisäksi esitetty kokonaisuudessaan liitteellä 2.

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehdyt tarkistukset ja lisäykset ovat sellaisia, että kaava ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäväksi.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä maankäyttösopimuksia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

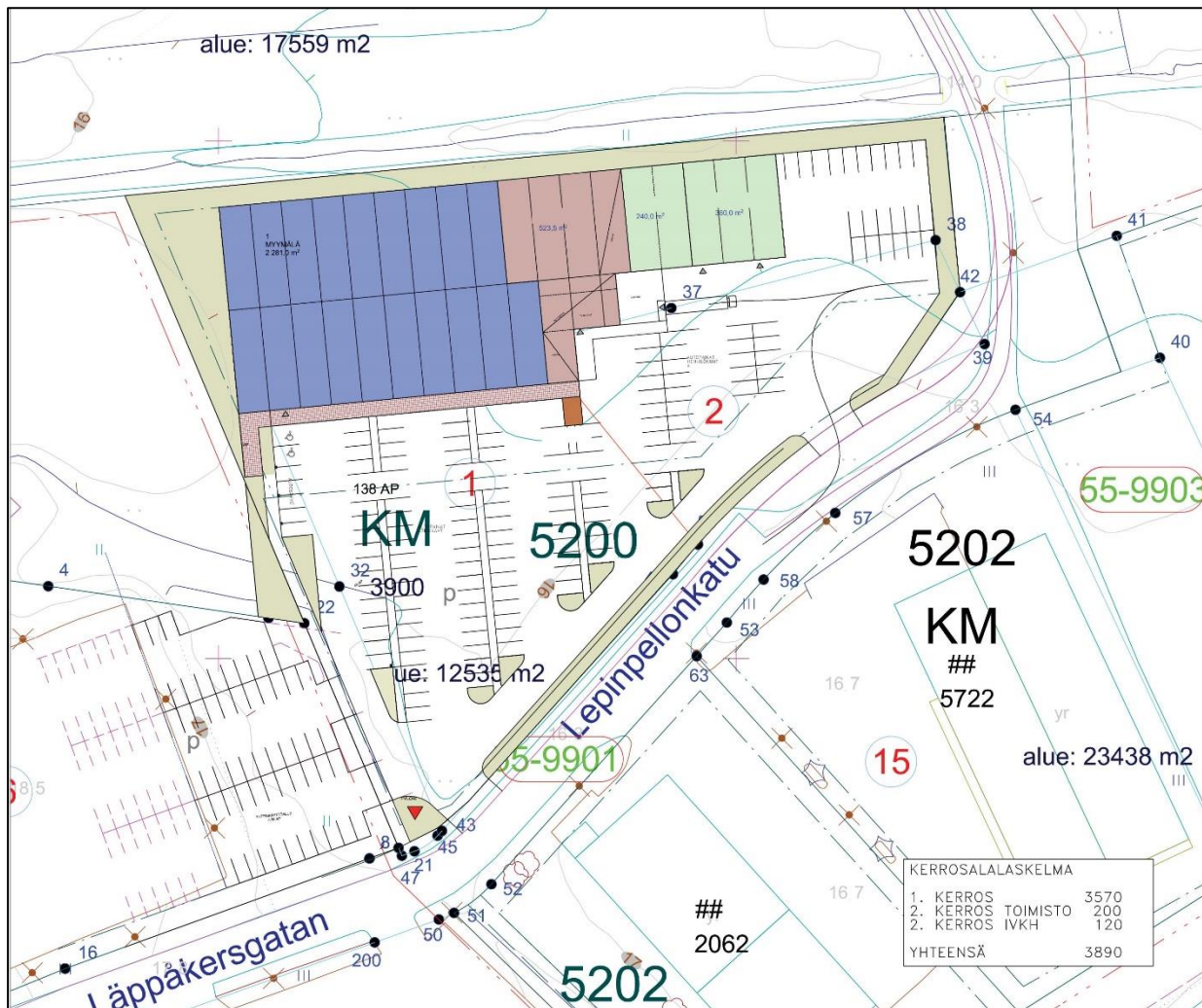
Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

Korttelin 5202 tontilla 2 on kaavatyön aikana ollut käynnissä K-Raudan uuden liikekiinteistön rakentaminen. Liikekiinteistö on valmistunut alkuvuodesta 2022 ja on jo otettu käyttöön.

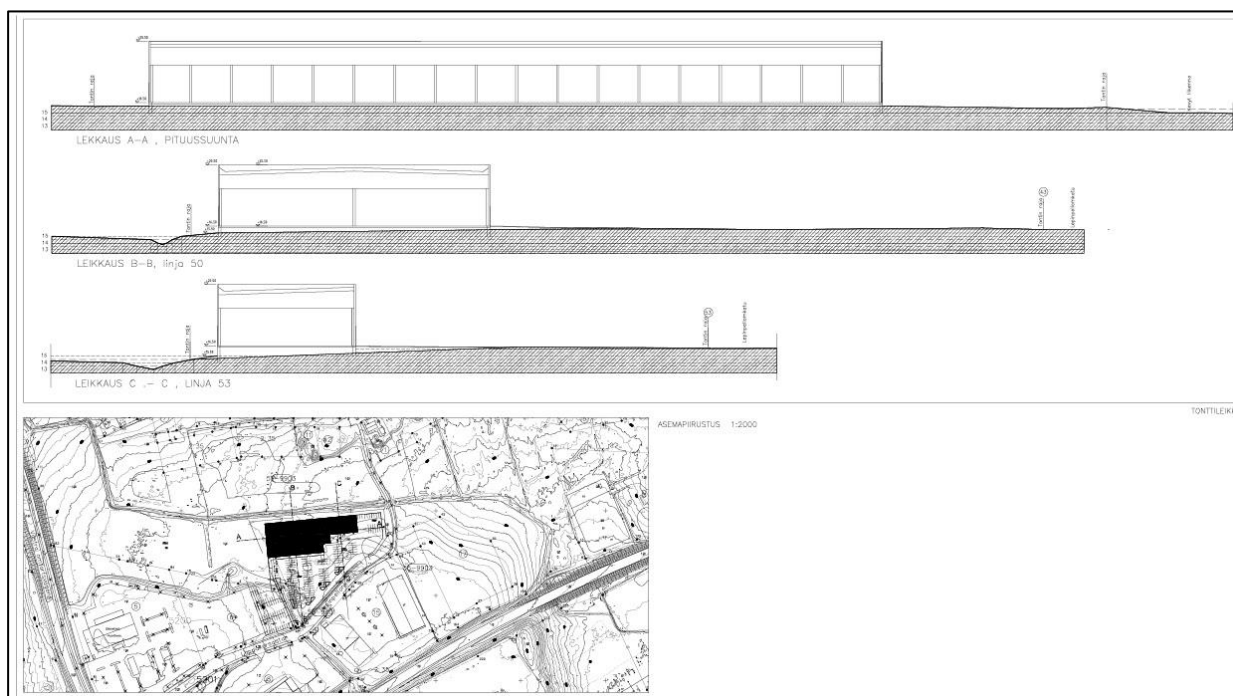
Korttelin 5200 (tontti 1) maanomistaja on neuvotellut mahdollisten rakentajien kanssa. Varteen-otettava toteutusratkaisu on esitetty kuvassa 8 jossa tontille on sijoitettu noin 3900 kerrosalaneliömetrin kokoinen liikerakennus. Rakennus sijoittuu tontin länsi-pohjoisreunaan. Rakennuksen ja Lepinpellonkadun väliselle alueelle sijoittuvat autopaikat. Piha-alueet ja autopaikat on suunniteltu niin että paikoitustiloja voidaan yhteiskäyttää länsipuolen liikekiinteistön kanssa.

Viimeisimpien tietojen mukaan mahdollisia korttelin 5200 KM alueen toteuttajia voisi olla muitakin. Kuvissa 8a ja 8b esitetyt ratkaisumallit kuvaavat kuitenkin hyvin yhtä ratkaisua, miten tontille voidaan sijoittaa liikerakennus, jonka koko on 3900 k-m<sup>2</sup>.





Kuva 8a: Ote asemapiirroksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva 8b: Ote leikkauskuvista. Ei mittakaavassa.

## 6.2 Toteutuksen ajoitus

Alueen jatkorakentaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Lepinpellonkadun länsipäähän sijoittuva kiertoliittymä valmistuu syksyllä 2022. Liittymän valmistuminen ajoittuu hyvin Lepinpellonkadun itäpäähän uusien liiketilojen käyttöönoton kanssa.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 04.01.2022, 10.06.2022

Johanna Backas  
Kaupunginarkkitehti

Seppo Lamppu Tmi, Kaavakonsultti  
Seppo Lamppu dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

Liite 1

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>710 Raasepori</b>	Täyttämispvm	<b>10.06.2022</b>
Kaavan nimi	<b>LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>10.06.2022</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>03.07.2020</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>8,1968</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>8,1968</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	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>8,1968</b>	<b>100,0</b>	<b>16700</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>3859</b>
<b>A yhteensä</b>	1,9908	24,3	4450	0,22	0,2934	1030
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	3,5972	43,9	12250	0,34	0,7185	2829
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,8303	22,3			-1,0178	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7785	9,5			0,0059	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

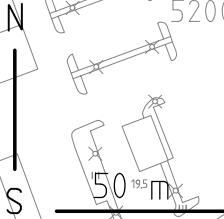
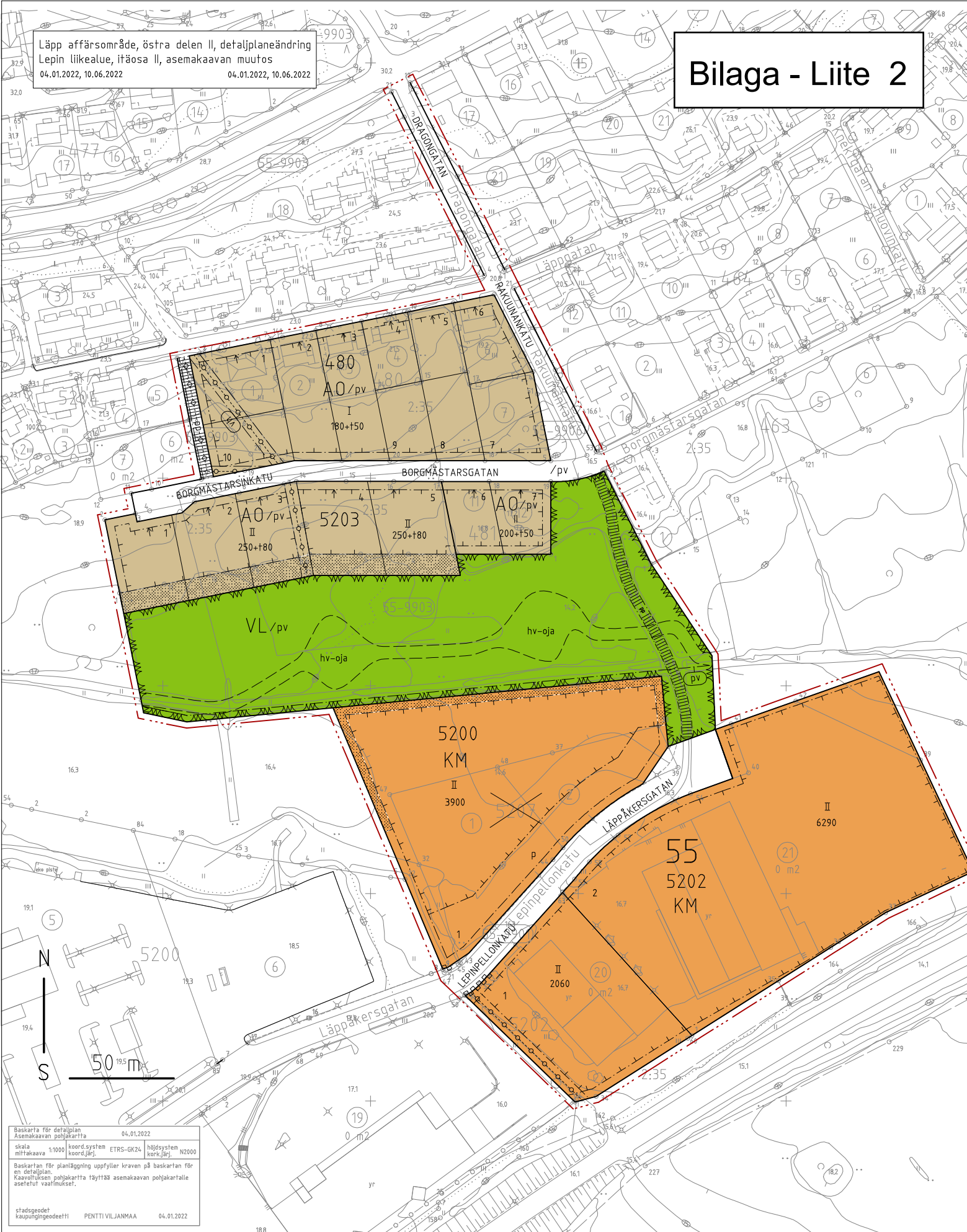
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

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>8,1968</b>	<b>100,0</b>	<b>16700</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>3859</b>
<b>A yhteensä</b>	1,9908	24,3	4450	0,22	0,2934	1030
AO	1,9908	100,0	4450	0,22	0,2934	1030
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	3,5972	43,9	12250	0,34	0,7185	2829
KM	3,5972	100,0	12250	0,34	0,7185	2829
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,8303	22,3			-1,0178	
VL	1,8303	100,0			-1,0178	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7785	9,5			0,0059	
Kadut	0,7785	100,0			0,0495	
LP					-0,0436	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

# Bilaga - Liite 2



Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakaartta  
04.01.2022  
skala mittakaava 1:1000 koord.system ETRS-GK24 hädssystem N2000  
koord.järj. koord.järj.  
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för  
en detaljplan.  
Kaavituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle  
asetetut vaatimukset.  
stadsgeodet kaupungeedeelti PENTTI VILJANMAA 04.01.2022

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II

LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II

Ändring av detaljplan

Asemakaavan muutos

Ändringen av detaljplanen gäller i stadsdel 55 kvarter 480, 481, 5203, 5207 och del av kvarter 5202 samt rekreatiions- och gatuumråden och allmänt parkeringsområde.

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

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

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

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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 ifrågasvarande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadstorna på samma tomt.

Mikäli maanalaista johtoa siirretään siihen varatulta alueenosalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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



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

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Riktgivande damm för dagvatten och nytt läge för öppet dike.



Ohjeellinen hulevesilammikko ja ojan uusi sijainti.

Viktigt grundvattensområde eller grundsvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Grundvattensområdena / pv

Pohjavesialueet / pv

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

Eriytystä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe 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.

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

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet krävs tillstånd, om projektet försämrar statusen på grundvattenförekomsten, orsakar hälsorisker, leder till att en för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst 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.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraisista, jos siitä aiheutuva pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän autoisuuden olennaisista vähenemisistä tai hanketta tavalla aiheutaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käyttöle talousvetenä.

Byggnade, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattenkvaliteten eller bestående förändring av grundvattennivån. Innan grävningens arbeten inom området inleds ska områdets markgrunds byggarbete och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattentäthet och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska utföras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävpatlar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan genomföras utan att sänka grundvattennivån så, att byggnad genomförs minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattentäthet. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvattnet och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu 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, pohjavesiolo-suhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivupaaluja. Maanalaisten kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivot tarvittaessa sulkurakenteilla.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvarmingsolja bör placeras i en vattentät skyddsbyggning, anfringen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbyggningens volym bör vara större än den upplagrade uppvarmingsoljans volym.

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

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området."

Maanalaisten öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Byggnadsätt på KM kvartersområdena

Rakentamistapa KM korttelialueilla

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

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomalinnosuunnitelma on laadittava rakennustilavuuteen yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

Parkering

Pysäköinti

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

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin.

Minimiantal bilplatser

Autopaikkojen vähimmäismäärä

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

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



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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 jordbruksandel. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den sammanlagda 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 ifrågasvarande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadstorna på samma tomt. Parktransformatorer får byggas i KM kvartersområdet. I bygglavskedet ska väghållaren höras som granne särskilt när det gäller reklamordningarna som syns mot vägen, dagvattenarrangemangen kring vägen och grundbyggnadsåtgärderna.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liikerakennuksia kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelin 5202 kokonaisrakennus-keudesta saadaan muun merkitykseltään paikallisen erikoistavaran kaupan liikeiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Korttelin 5202 kokonaisrakennuskeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavaran kaupan tiloita. Mikäli KM korttelialueen läpikuukvaksi osoitettu maanalaista johtoa siirretään siihen varatulta alueenosalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia. KM korttelialueelle saadaan rakentaa puisto- ja muutamia. Rakennuslupavaiheessa tienpiirtäjä tulee kuulla naapurina erityisesti tielle näkyvien mainoslaitteiden ja tienvarren hulevesijärjestelyjen sekä pohjarakennustoimenpiteiden osalta.

Kvartersområde för fristående småhus.



Antalet tomter som anvisats som riktgivande får inte överskridas. I varje delområde ska ett enhetligt byggsätt iaktas.

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle ohjeellisesti esitettyä tonttimäärää ei saa ylittää. Rakentamisessa tulee noudattaa osa-alueittain yhtenäistä rakentamistapaa.

Område för närrecreation.



Lähivirkistysalue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Stadsdelsnummer.

55

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

5200

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

2

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

250+180

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa tontin asuinrakennuskeuden enimmäismäärän ja toinen luku osoittaa talousrakennusten rakennuskeuden enimmäismäärän tontilla.

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 kerrostalon.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slöpas.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

#### Vattenförsörjning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovskedet tillsammans med vattenverkets sakkunniga utreda om det finns tillräckligt med släckvatten i KM kvartersområdena. Efter behov ska åtgärder vidtas för att säkerställa släckvattnets tillräcklighet

#### Hantering av dagvatten

Dagvatten som uppkommer i området ska fördröjas med fastighets- eller områdesvisa system för att förhindra att flöden i nedre vattendrag varierar från den ena ytterligheten till den andra. Dagvattnet ska fördröjas 1 m<sup>3</sup> vatten/100 m<sup>2</sup> yta som inte släpper igenom vatten, och systemen bör ha kontrollerat överlopp. Systemen bör tömmas inom 12-24 timmar. Rent dag-vatten från tak kan i mån av möjlighet infiltreras i jordmån. Fördröjningssystemen för dagvatten från service- och lastningsgårdar ska förses med oljeavskiljningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riksväg 25 och planområdet.

Dagvatten ska i den mån det är möjligt ledas bort till de dagvattendammar som förestagits i VL-området. Dammarna ska planeras så att flödet avvattnas och sedimentet läggs sig på botten. Sediment ska avlägsnas tillräckligt ofta.

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

#### Allmänna bestämmelser- byggnadsätt

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

Bostadshuset i AO-kvartersområdena och affärsbyggnaderna 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 så, att 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 detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat. Tällä asemakaava-alueella tointijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut, s i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston päätökirjan, s:n tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihtööri THOMAS FLEMMICH

#### Vesihuolto

Rakentamishankkeisiin ryhtyvän tulee viemäis- ja luvitusvalheessa selvittää vesilaitoksen asiantuntijoiden kanssa sammuusveden riittävyys KM korttelialueilla. Tarpeen mukaan tulee tehdä toimenpiteet, joilla sammuusveden riittävyys varmistetaan

#### Hulevesien käsittely

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivytellä kiinteistökohtaisilla tai alueellaisilla ratkaisulla aluetaustien vesistöön virtaamisen äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhtaat katonvedet voidaan mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspiloilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskalvoilla. Uusien rakennusten ja pihajärjestelmien hulevesien purkaa ei saa johtaa valtatie 25 ja kaava-alueen väiselle alueelle.

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan johdattaa VL alueelle esitettyihin hulevesilammikoihin. Lammikot tulee suunnitella siten, että virtaama hiljenee siten, että kiintoaines laskeutuu lammikon pohjalle. Kiintoaines tulee poistaa riittävän usein.

AO kortteleissa pihojen päällystämistä vettä läpäisemättömin pinnoittein tulee välttää.

#### Yleiset määräykset- rakentamistapa

Kortteleissa 480 ja 5203 (AO korttelialueet) rakennusten luvitusvalheessa on tarkemmin selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja esitettävä suunnitelma, miten pohjavedet ja erityisesti mahdollinen paineellinen pohjavesi otetaan rakentamisessa huomioon.

AO korttelialueilla asuinrakennukset ja KM korttelialueilla liikerakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tonfin rajasta. Talousrakennukset voidaan sijoittaa 2 metrin etäisyydelle tonfin rajasta, ellei rakennusalan suunnitelmassa ole toisin osoitettu.

Liikerakennusten korttelialueen (KM) rakennukset on sijoitettava tonfille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

#### Tulvariski

Mahdollisen tulvatilanteen vuoksi alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +12,5 m (N2000).

Behandling/Käsittely	Riikn.nr./Piiir.nro	Daf./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	13-22	22.06.2022
Offentliggen 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 LIIKEALUE, ITÄOSA II

Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu Di	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Johanna Backas	04.01.2022, 10.06.2022	
Beredare/Valmistaja	Arkivnummer/Arkitstonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatus	Riikningsnummer/Piiirustusnumero
Riikad av/Piiirähnyt		RB6/1095/10.02.03.01/2020	7801	13-22