

Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **OIKOTIE**
Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos koskee tonttia 1 korttelissa 109

Kaavan laatija Raaseporin kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto
Kaavakonsultti Ari Mäki-Marttunen
Kaava numero 7719
Piiustusnumero 27-14 (asemakaava)
Vireilletulo Kuulutus 26.06.2014
Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 11.6.2014 § 87
Asemakaavan muutosehdotus
Kaavoituslautakunta 17.12.2014 § 157
Kaavoituslautakunta 25.3.2015 §
Kaupunginhallitus §

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa, 6. kaupunginosassa, korttelissa 109, tontilla 1 ja rajoittuu rata-alueeseen ja Oikotiehen.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Oikotie, asemakaavan muutos.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on lisätä rakennusoikeutta liikerakennusten korttelialueella niin, että päivittäistavarakaupan laajentaminen on mahdollista.

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 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa
 - 5.3 Kaavan vaikutukset
 - 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.5 Nimistö
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Poistuva asemakaava
4. Asemakaavaehdotuksen kartta (a) ja määräykset (b)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Lidl Suomi Ky:n aloitteesta.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 11.6.2014, § 87.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi sekä päätti että se lähetetään osallisille ja tiedossa oleville naapureille 11.6.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 17.12.2014 ja päätti asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville.
- Uudenmaan ELY-keskus on nk. kuukausikokouksessa (12.9.2013) todennut, että kaavalla on vähäiset vaikutukset (MRA 27§), eikä ELY -keskukselta tarvitse pyytää lausuntoa. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.1.2015 – 20.2.2015.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- Liikerakennusten korttelialueen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu rata-alueeseen sekä Oikotiehen. Kaava-tontin pinta-ala on noin 5559 m².

Luonnonympäristö

Suunnitteluala käsittää jo aikaisemman asemakaavan mukaan rakennetun liikerakennusten tontin. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualuetta ympäröi etelässä, Oikotien sivulla, viheralue jonka eteläpuolella on omakotitaloja. Pohjoisessa, radan pohjoispuolella on rakennettuja liiketontteja. Lännessä aluetta rajaa viheralue ja idässä pysäköintialue korttelin tontilla 2.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Maanomistus

Kaava-alue on Lidl Suomi Ky:n omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on suunnittelualueen osalta toteutunut.

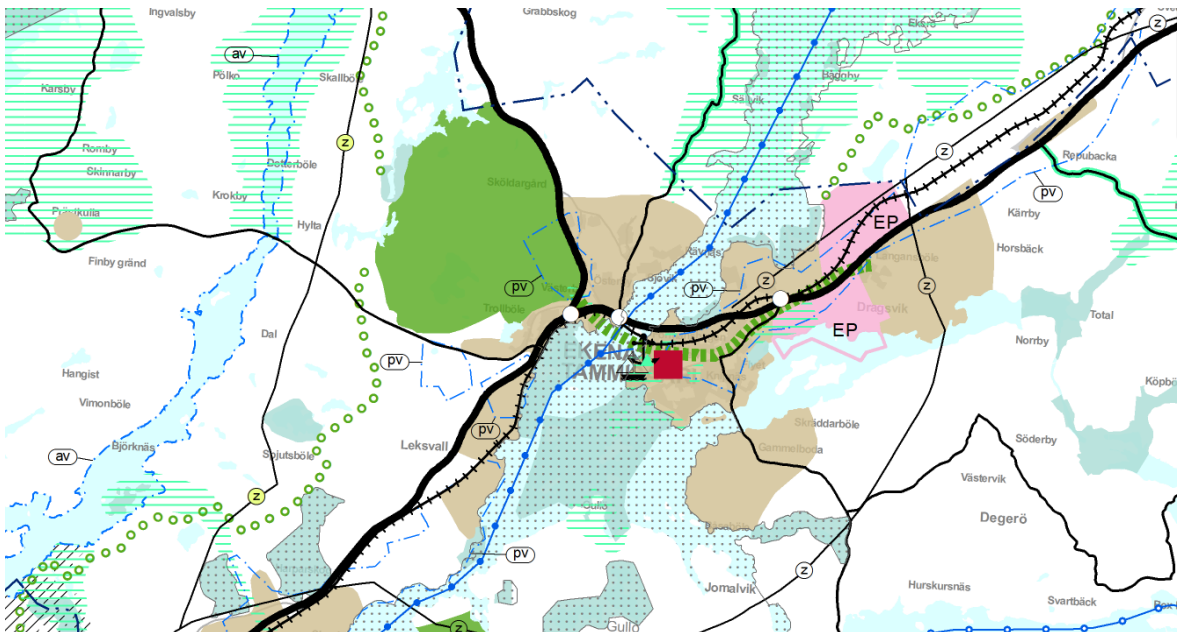
Ympäristön häiriötekijät

Alue on rautatieliikenteen melualueita. Rautatieliikenteen tärinävaikutukset ja tärinästä aiheutuva runkomelu on otettava huomioon rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 14. joulukuuta 2004 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 8. marraskuuta 2006. Sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi aluetta koskee keskusta-alueen kohdemerkintä. Maakuntavaltuuston hyväksymässä Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa Tammisaaren keskusta-alueita koskee seutukeskus kohdemerkintä. Uusi vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30. lokakuuta 2014.



Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 909-72, vahvistettu 29.09.2008

Rakennusjärjestys

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

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskarttaa, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Lidl Suomi Ky:n aloitteesta.

Lidl Suomi Ky on esittänyt tarpeen saada laajentaa liikerakennustaan palvelemaan paremmin nykyistä liiketoimintaansa.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty kaavoitusohjelman hyväksymisen yhteydessä 13.1.2014, § 12 (kaupunginhallitus).

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

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi ja Västra Nyland – lehdessä ruotsiksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille (lähivaikutusalueen maanomistajat) ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Ehdotuksen nähtävilläoloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista antaa muistutuksensa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille
- Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vuorokauden ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolla Elina Kurjenkatu 11 b, 10300 Karjaa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin [www-sivuilla](http://www.sivuilla) 19.1 - 20.2.2015 (MRA 27 §)
- Kaupunginhallituksen kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Viranomaisyhteistyö

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

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoite on,

- mahdollistaa liikerakennuksen laajentaminen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu liikerakennusten korttelialueesta (KL).

(KL) tontin pinta-ala on noin 5559 m². Tontille saa rakentaa liikerakennuksen yhteen tasoon. Tontin rakennusoikeus on 1800 k-m²

5.2. Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

- Kortteliin suunniteltu lisärakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen. Kaavamuutos toteuttaa eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteita.
- Päivittäistavaran kaupan tilojen kasvu 300 k-m²:llä on vähäinen ja sillä ei katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia Tammisaaren alueen kaupan palveluverkkoon. Kaavamuutoksen jälkeen tontti ei muodosta vähittäiskaupan suuryksikköä eikä siihen verrattavissa olevaa kaupan myymäläkeskittymää. Kaavassa osoitettu lisärakentamisoikeus mahtuu kaupan palveluverkkoselvityksissä käytettyihin virhemarginaaleihin. Ko. korttelin lisätilantarve perustuu tarpeeseen laajentaa rakennusta leipomotiloilla – myymäläpinta-ala ei kasvaisi.

Maisema, ympäristö

- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen maisemaan ja ympäristöön negatiivisesti verrattuna nykyiseen kaavaan.

Sosiaaliset vaikutukset

- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta lähikortteleiden toimintaan negatiivisesti.
- Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin alueella.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Maankäyttösopimus

Ennen kaavan hyväksymistä kaupunginhallituksessa tulee kaupungin ja aloitteentekijän kesken laadittu lainvoimainen maankäyttösopimus olla allekirjoitettu.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

Raasepori 25.5.2015

Simon Store,
kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 710 Raasepori Täyttämispvm 29.10.2014
 Kaavan nimi Oikotie
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 26.06.2014
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5486 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5486

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	0,5486	100,0	1800	0,33		300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5486	100,0	1800	0,33		300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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					

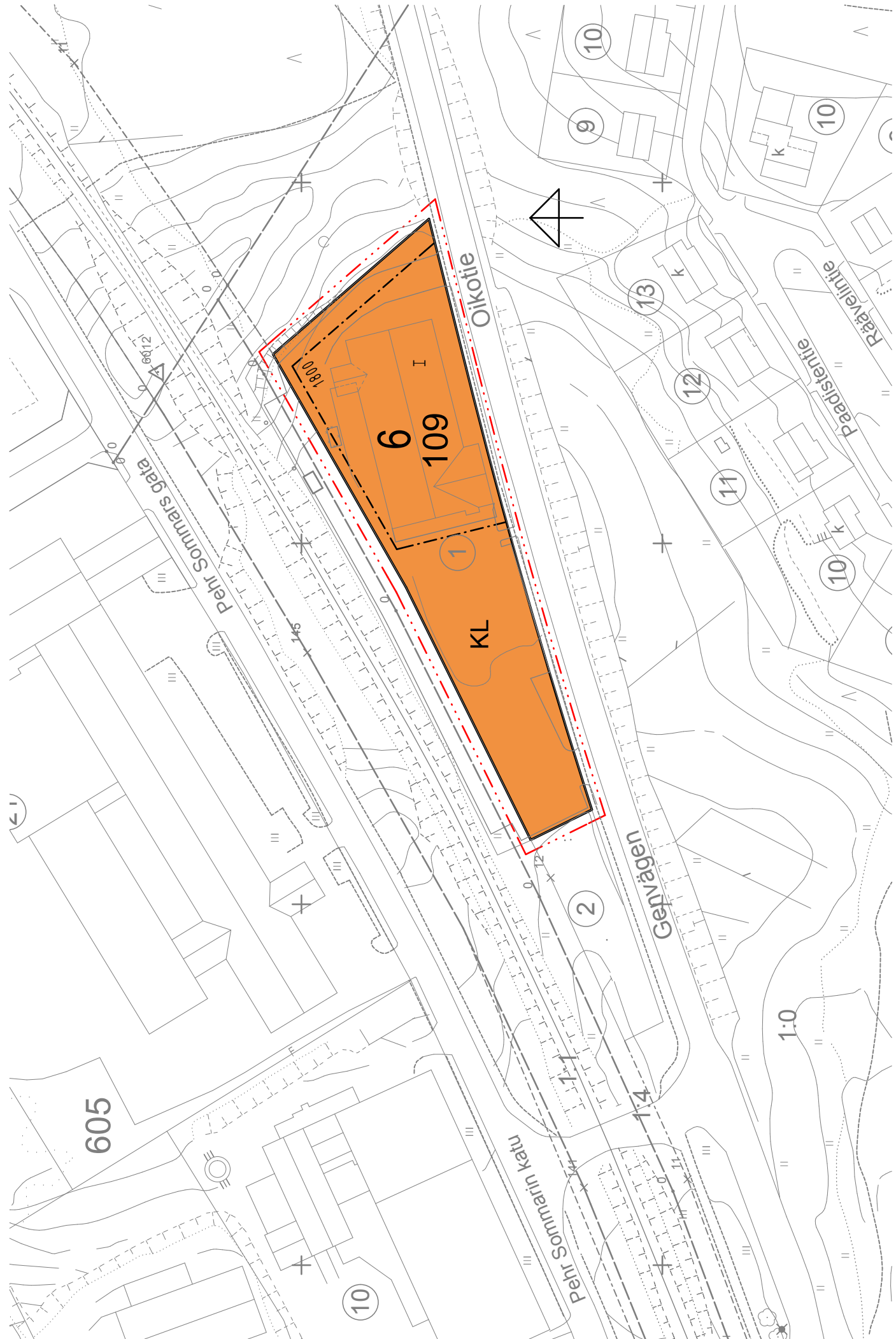
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5486	100,0	1800	0,33		300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5486	100,0	1800	0,33		300
KL	0,5486	100,0	1800	0,33		300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







Baskartan för planläggning uppfyller kraven i
förordningen om planläggningsmätning (1284/1999).

Kaavoituksen pohjakartta täyttää
kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti

PENTTI VILJANMAA

07.10.2014

RASEBORGS STAD

GENVÄGEN

Detaljplan

Ändring av detaljplan 909-72, 6 STADSDELEN,
kvarter 109

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal bilplatser
1 bilplats / 30 m² våningsyta.

Utomhuslagring är förbjuden.

Byggnadens fasader ska byggas genom att följa ett
enhetligt byggnadssätt.

I samband med bygglov ska en plan för uterekklam
uppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Vibrationseffekterna av järnvägstrafiken och
stombullret på grund av vibrationerna måste beaktas i
samband med beviljande av bygglov.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

RAASEPORIN KAUPUNKI

OIKOTIE

Asemakaava

6 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan muutos,
kortteli 109

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

Rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärä
1 autopaikka / 30 m² kerrosalaa.

Ulkovarastointi on kielletty.

Rakennuksen julkisivut on rakennettava yhtenäistä
rakennustapaa noudattaen.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan
yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina
aiheina.

Rautatieliikenteen tärinävaikutukset ja tärinästä
aiheutuva runkomelu on otettava huomioon
rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

KL

—

6

109

1800

I
