



## Asemakaavan selostus

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Oikotien liikealue**

### **Asemakaava**

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

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 8 liikerakennusten korttelialue (KM-1), liikerakennusten korttelialue (KM-2), teollisuusrakennusten korttelialue (TY) (kortteli 117) sekä lähivirkistysalue (VL), suojeluviherialue (EV) ja katualuetta.**

Kaavan laatija  
Kaava numero  
Piiustusnumero  
Vireilletulo  
Käsittely

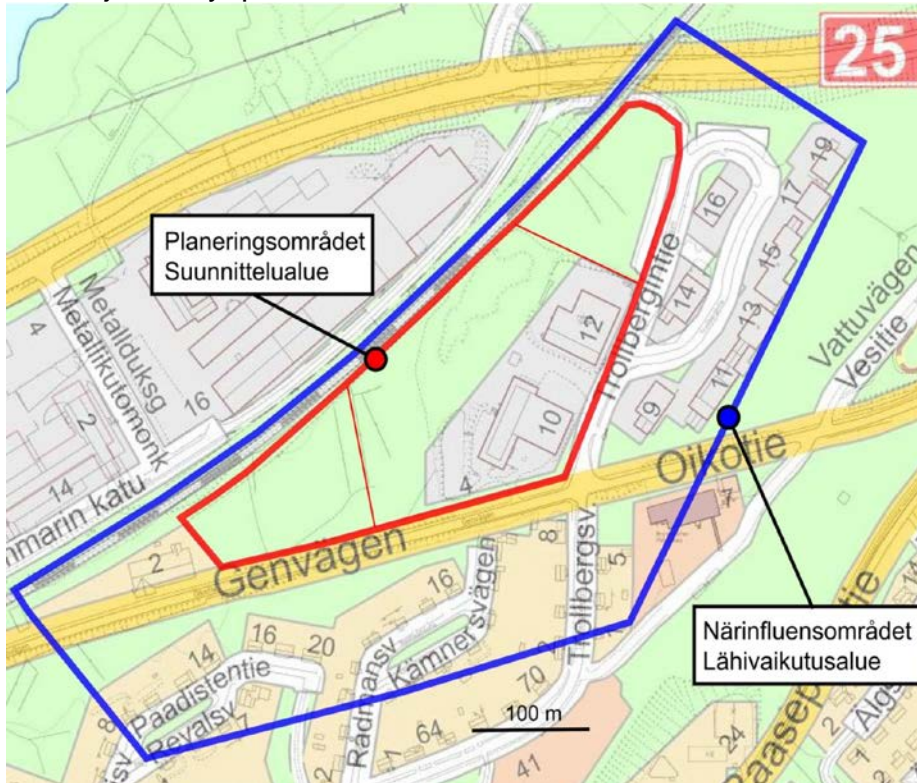
Kaupunkisuunnitteluosasto  
7744  
12-17  
Kuulutus 9.6.2016  
[Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)  
[Asemakaavamuutoksen luonnos](#)  
[Asemakaavamuutoksen ehdotus](#)  
[Kaavan hyväksyminen](#)

Kaavoituslautakunta 21.9.2016 § 103  
Kaavoituslautakunta 25.5.2016 § 67  
Kaavoituslautakunta 26.10.2016 § 122  
Kaavoituslautakunta 25.1.2017 § 13  
Kaupunginhallitus 18.4.2017 §  
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2017 §

# 1. PERUSTIEDOT

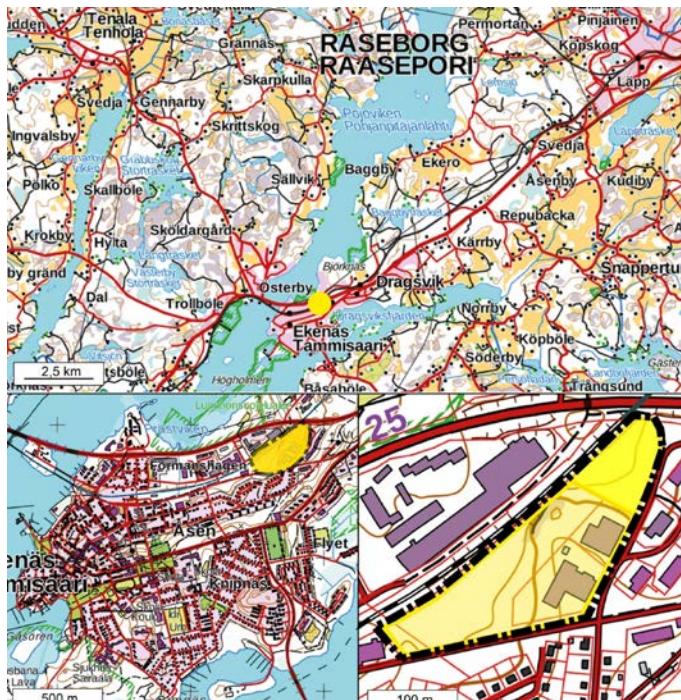
## 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajoittuu etelässä Oikotiehen, pohjoisessa rautatiehen ja idässä Trollbergintiehen. Länsipuolella on Lidl:n liiketontti ja itään alue rajoittuu työpaikka-alueisiin.



*Kaava-alue on osoitettu ehjällä punaviivalla.*

*Lähivaikutusalue on osoitettu ehjällä sinisellä viivalla.*



*Kaava-alue (keltaisella) sijaitsee Tammisaaren keskustan yhtydessä.*

## 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Oikotien liikealue.

- Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle liiketontteja ja teollisuustontteja. Vähittäiskaupan suuryksikön liikerakennusten korttelialueelle (KM-1) osoitetaan 3000 kerrosala-m<sup>2</sup>, josta 400 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa päivittäistavarakauppa varten.
- Liikerakennusten korttelialueelle (KM-2), joka voimassa olevassa kaavassa on pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 9350 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Alueen koillisosaan osoitetaan nykyiselle puistoalueelle ja yleiselle pysäköintialueelle uusi teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tehokkuusluku e=0,15.
- Rautatien varteen osoitetaan suojaviheralue (EV) ja lähivirkistysalue (VL).

Kaavamuutoksella kumotaan nykyinen teollisuusrakennusten korttelialue ja puistoaluetta.

## 1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
  - 1.1 Kaava-alueen sijainti
  - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
  - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
  - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
2. TIIVISTELMÄ
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
  - 2.2 Asemakaava
  - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
  - 3.2 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
  - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
  - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
  - 5.1 Kaavan rakenne
  - 5.2 Kaavan sisältö
  - 5.3 Kaavan vaikutukset
  - 5.4. Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen
  - 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 5.6 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
  - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 6.2 Toteutuksen ajoitus
  - 6.3 Toteutuksen seuranta

## 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.
- Vireilletulo kaavoituslautakunnan päätöksellä 25.5.2016 § 67 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman merkitty tiedoksi. Samalla lautakunta käsitteli myös kaavaluonnosta ja päätti asettaa se julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.
- Kaava-alueita laajennettiin päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 25.9.2016, joka merkittiin tiedoksi kaavoituslautakunnassa, § 103.
- Kaavoituslautakunta on käsitellyt kaavaehdotusta 26.10.2016 § 122 ja päätti asettaa se nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.11.-16.12.2016.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa 25.1.2017 §, että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero 2-17, kaavamääräykset sekä kaavaselistuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.
- Kaupunginhallitus ehdottaa 18.4.2017 § kaupunginvaltuustolle, että kaavaehdotus hyväksytään, piirustus numero 12-17.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen xx.xx.2017 §.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)
- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2)
- teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- lähivirkistysalueen (VL)
- suojaviheralueen (EV).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### **Alueen yleiskuvaus**

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

#### **Luonnonympäristö**

Alueen lounaisosaa ja pohjoisinta osaa kasvaa ryteikköistä metsää. Rakennettujen tonttien ja radan välinen alue on pääasiassa kangasmaista mäntymetsää. Alueella ei ole

merkittäviä luontoarvoja. Alueesta on tehty erillinen luontoselvitys, Carpelanin taskut, luontoselvitys 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.



Luonnotilassa olevaa maastoa KM-1-korttelin alueella.



Kaavan lähivirkistysalueen männikköä.

### **Rakennettu ympäristö**

Voimassa olevan kaavan mukaiset TY-tontit 710-8-117-3 ja 710-8-117-4 on pääosin rakennettu, alunperin teollisuus- ja liikerakennuksilla. Pohjoisemmalla tontilla 3 on aikaisemmin toiminut Sporrong Oy:n tehdas, yrityksellä on enää vuokrattuna joitakin liiketoimintatiloja. Tehdasrakennuksen tiloja käytetään nykyisin yksinomaan liiketiloina. Tontilla 4 sijaitsee entinen ns. painotalo (Tryckeriet), joka on lopettanut toimintansa. Rakennuksessa toimii edelleen Västra Nyland lehden toimitus. Muilta osin rakennus on useiden liiketoimintaa harjoittavien yritysten toimipaikkana, mm. Posti, kuntosali ja rengasliike. Tonttien käytetty kerrosala on vajaat 6500 m<sup>2</sup>.



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



Liikekorttelin tontilla 4 olevassa liikerakennuksessa toimii mm. Posti.

#### **Yhdyskuntatekninen huolto**

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

#### **Liikenne**

Liikenne alueelle kulkee Oikotietä ja Trollbergintietä pitkin.

#### **Maanomistus**

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

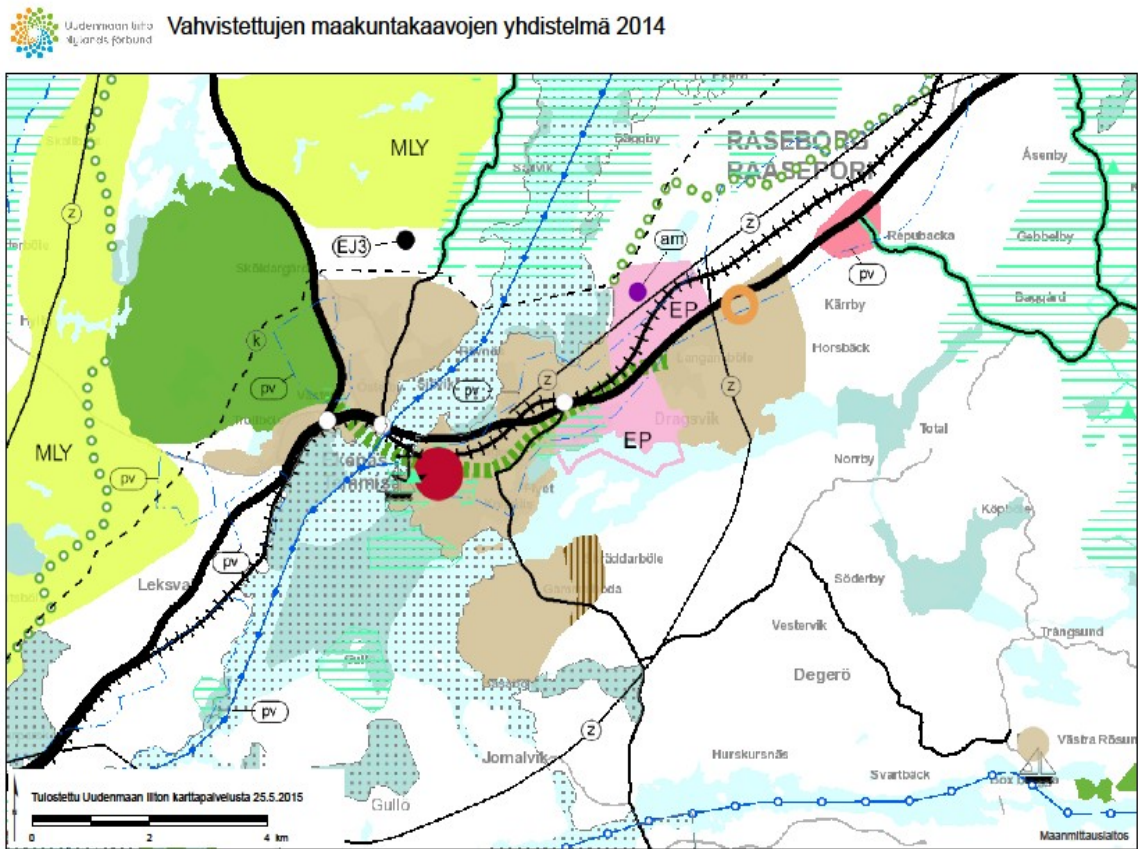
#### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

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

### 3.2. Suunnittelutilanne suunnittelualueen oloista

#### **Maakuntakaava**

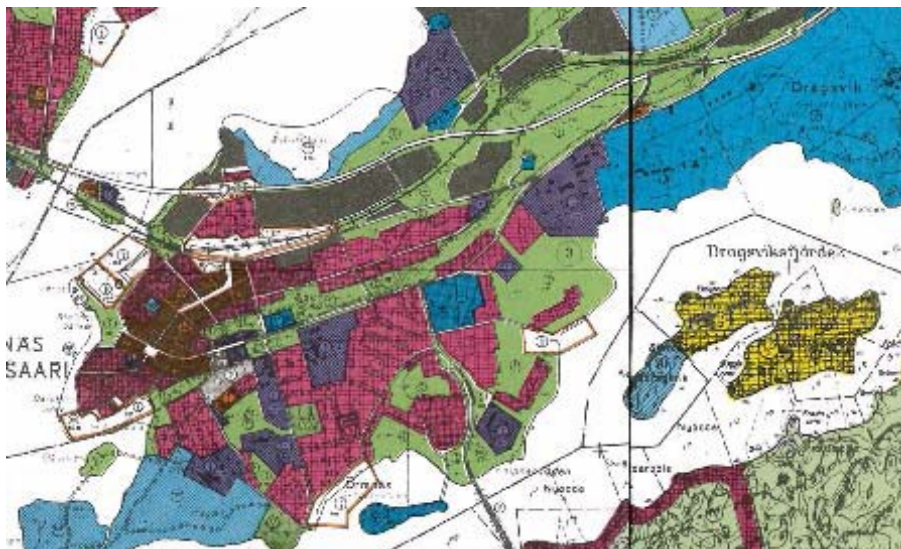
Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä.



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

#### **Yleiskaava**

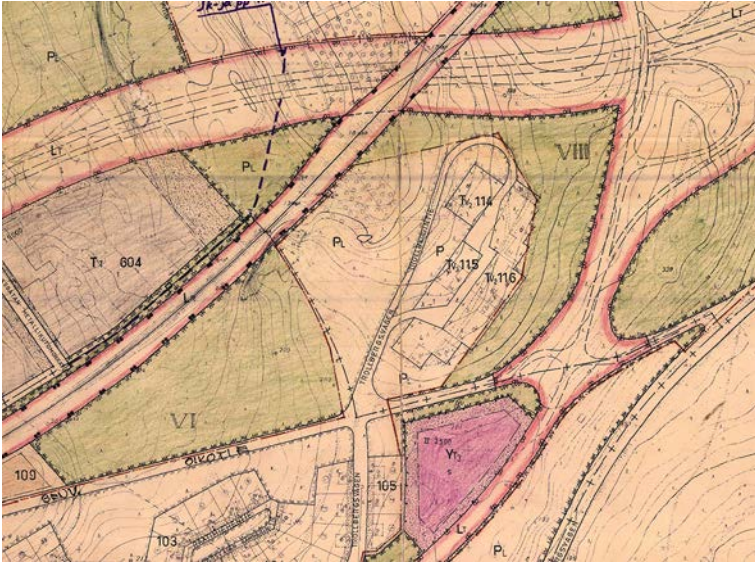
Alue sisältyy Tammisaaren lähiseutukaavaan, yleiskaava on oikeusvaikutukseton.



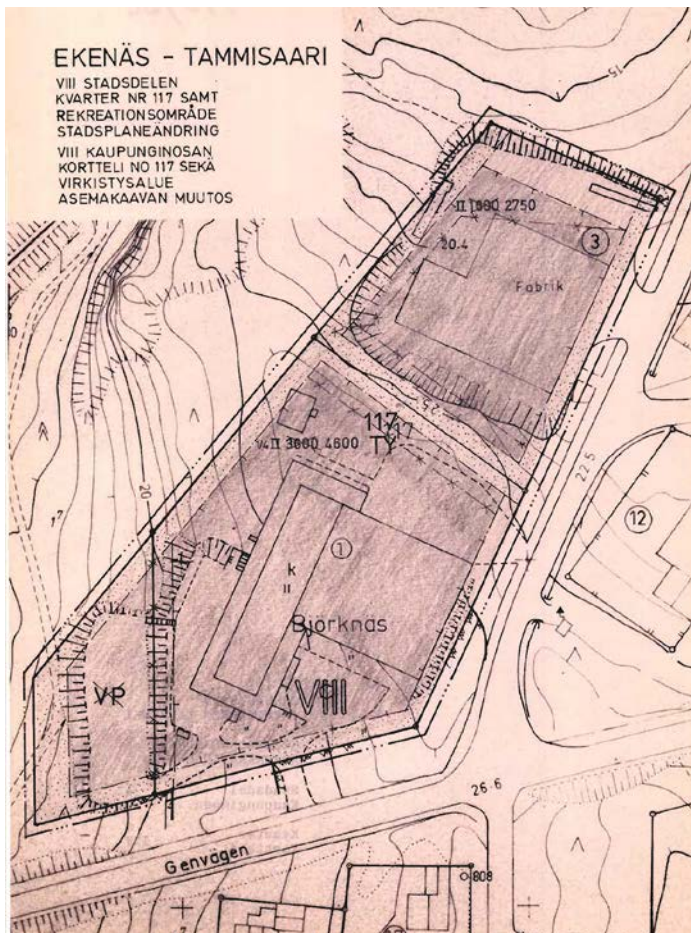
## Asemakaava

Alueella seuraavat asemakaavat ovat voimassa:

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

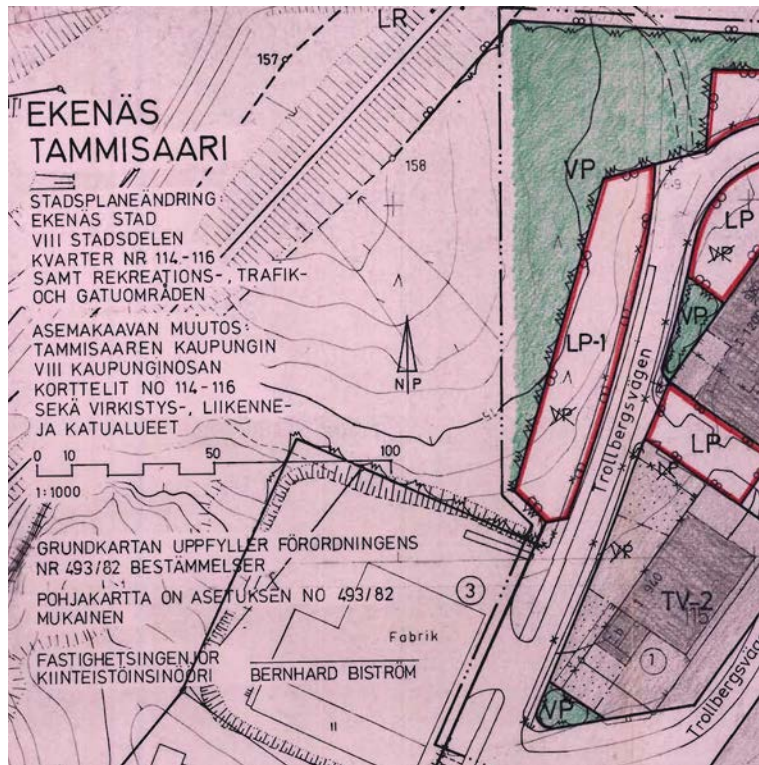


Vanhimman voimassa olevan asemakaavan (141-25) alue on osoitettu puistoksi (PL).



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





Asemakaavan 533-62 puistoalueen osa ja pysäköintialue sisältyvät kaavamuutokseen.



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

### **Rakennusjärjestys**

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

Kaavan laatimisessa on käytetty ajantasaista kaupungin pohjakarttaa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin CastorCon Finland Oy:n aloitteesta.

### 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

#### Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille xxx.
- Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 10.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.
- Asemakaavaehdotus on asetettu nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 14.11.-16.12.2016 (MRA 27 §).

#### Viranomaisyhteistyö

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

#### Sopimukset

- Kaupunki on solminut maankauppaa koskevan esisopimuksen aloitteentekijän CarsorCon Oy:n kanssa (kaupunginhallitus 25.4.2014).
- Kaupunginhallitus on KMK-Invest Oy:n kanssa solminut kaavoituksen aloittamista koskevan sopimuksen (kaupunginhallitus 22.6.2016). Ennen asemakaavan hyväksymistä valtuustossa maankäytösopimus on hyväksyttävä ja allekirjoitettava.

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle liikerakennusten korttelialue sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Osa liikekorttelista varataan vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Kokonaisrakennusoikeutta osoitetaan liikekorttelille 13152 k-m<sup>2</sup>. Teollisuuskorttelin tehokkudeksi osoitetaan e=0,15. Radan varrella olevat alueet jäävät viheralueiksi, suojaviheralueena ja lähivirkistysalueena.

Kaavamuutoksella kumotaan voimassa olevan asemakaavan teollisuustontteja, pysäköintialue sekä viheralueita.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava käsittää

- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1)
- liikerakennusten korttelialueen, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2)
- teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityiset vaatimukset (TY)
- lähivirkistysalueen (VL)
- suojaviheralueen (EV)
- suojaviheralueen ja lähivirkistysalueen kautta osoitettava ulkoilureitti.

## 5.2. Kaavan sisältö

Liikerakennusten korttelialueen länsiosa osoitetaan alueeksi, johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Rakennusoikeus on 3000 kerrosala-m<sup>2</sup>, josta enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> saadaan toteuttaa päivittäistavarakaupan tiloja. Alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi nk. laajan valikoiman myymälöitä. Alueelle ei saa sijoittaa keskustahakuisen kaupan tiloja. Keskustahakuisella kaupalla tarkoitetaan esimerkiksi sellaisia toimitiloiltaan pienehköjä esim. muoti-, optisen alan- ja kirjakauppoja, jotka aputoimintojen kuten sosiali- ja varastotilojen ym. tarpeiden osalta voivat toimia itsenäisinä kaupan yksikköinä. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup> huolto-, toimisto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Myymälöiden lukumäärä saa olla enintään viisi. Ulkovarastointi on kielletty. Alueen pinta-ala on 10823 m<sup>2</sup>. Alue on rakentamaton. Sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelin pääosan muodostama itäosa osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM-2), johon saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa rakentaa toimisto-, työpaikka- ja toimitiloja sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran rakennuksia. Muun erikoistavarankapuan tiloja saa rakentaa enintään 10 % korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 k-m<sup>2</sup> huolto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty. Alueen kerrosala on 9350 m<sup>2</sup> ja pinta-ala 25879 m<sup>2</sup>. Korttelin kerrosalasta on käytetty vajaat 6500 m<sup>2</sup>, mikä rakentaminen sijoittuu voimassa olevan asemakaavan teollisuustonteille 3 ja 4. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

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

Alueen koillisosaan osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Ulkovarastointi on kielletty. Voimassa olevassa kaavassa alue on yleinen pysäköintialue ja puistoa. Korttelin pinta-ala on 5347 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus  $e=0,15$ , joten suurin sallittu kerrosala on 802 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Kortteli sijoittuu Trollbergintien vastakkaisella puolella olevien varastorakennusten korttelialueiden viereen ja muodostaa niiden kanssa teollisen kokonaisuuden.

Radan varteen on osoitettu suojaviheralue (EV). Alueelle on osoitettu ulkoilureitti. Alueen pinta-ala on 8400 m<sup>2</sup>.

Suojaviheralueen ja korttelialueiden väliin on osin osoitettu lähivirkistysalue (VL). Ulkoilureitti kulkee tämän alueen kautta pohjoiseen kevyen liikenteen väylälle. VL-alueen pinta-ala on 11355 m<sup>2</sup>.

Osa Trollbergintien ja Oikotien alueista osoitetaan katualueeksi, pinta-ala 6595 m<sup>2</sup>.

## 5.3. Kaavan vaikutukset

### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

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

### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Korttelialueilta ja Oikotieltä kulkeutuvia hulevesiä varten on laadittu hulevesiselvitys,

Hulevesiselvitys 13.10.2016. Hulevedet johdetaan kaava-alueelta Oikotietä pitkin etelään kaupungin hulevesiviemäriin. Kaavalla ei ole muita vaikutuksia. Toimiva pintavesikäsittely varmistetaan vähimmäiskorkeusvaatimuksella läpäisemättömillä pinnoilla varustetuilla tontinosilla.

***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Ei vaikutusta.

***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Asemakaava parantaa keskustan palveluja ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suojaviheralueen kautta radan vartta pitkin kulkeva ulkoilureitti säilyttää yhteyden viheralueelle koilliseen. Vaikutuksia liikenteeseen kaavalla ei ole, koska Oikotiellä on hyvä näkymä ja liittymäliikenteeseen käytetään osittain olemassa olevia liittymiä.

***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

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





### ***Kaupan olosuhteisiin***

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

#### **5.4. Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin**

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

#### **5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdissa 5.1 ja 5.2.

#### **5.6. Nimistö**

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

### **6.2. Toteutuksen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 18.4.2017

Simon Store  
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Kaavakonsultti:

Sten Öhman  
dipl.ins.

Seppo Lamppu  
dipl.ins.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	14.01.2017
Kaavan nimi	Oikotien liikealue, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.01.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7744
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,8399	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,8399

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	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>6,8399</b>	<b>100,0</b>	<b>13152</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>5802</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6702	53,7	12350	0,34	3,6702	12350
T yhteensä	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
V yhteensä	1,1355	16,6			-3,3312	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6595	9,6			-0,0431	
E yhteensä	0,8400	12,3			0,8400	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

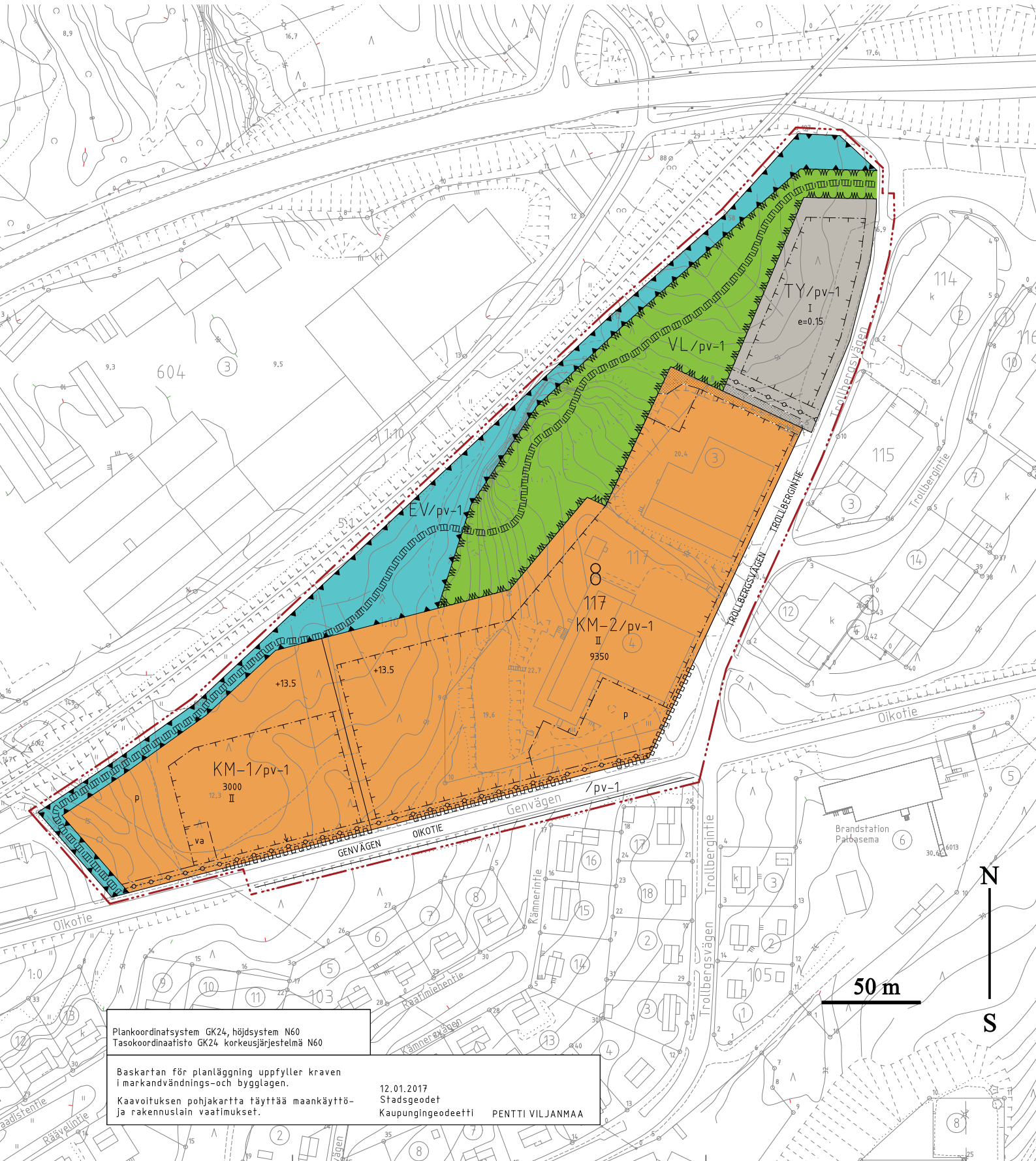
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

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>6,8399</b>	<b>100,0</b>	<b>13152</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>5802</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	3,6702	53,7	12350	0,34	3,6702	12350
KM	3,6702	100,0	12350	0,34	3,6702	12350
<b>T yhteensä</b>	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
TY	0,5347	100,0	802	0,15	-1,1359	-6548
<b>V yhteensä</b>	1,1355	16,6			-3,3312	
VL	1,1355	100,0			-3,3312	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,6595	9,6			-0,0431	
Kadut	0,6595	100,0			0,0969	
LP-1					-0,1400	
<b>E yhteensä</b>	0,8400	12,3			0,8400	
EV	0,8400	100,0			0,8400	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60  
Tasokoordinaafisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven  
i markandvändnings-och bygglagen.  
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-  
ja rakennuslain vaatimukset.

12.01.2017  
Stadsgeodet  
Kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA

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

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

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

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

Genom ändringen av detaljplanen  
bildas kvarteret 117 och närrekreations-,  
skyddsgrön- samt gatuumråden

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

8 KAUPUNGINOSA, 490-60 asemakaavan  
muutos, kortteli 117

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

8 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan  
muutos, osa puistoalueesta

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
kortteli 117 ja lähivirkistys-, suojaviher-  
sekä katualuetta

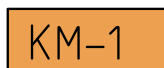


SKALA 1:1000

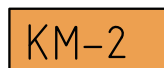
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



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



Område för närrecreation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Stadsdelsnummer.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

117

Korttelin numero.

Namn på gata.

OIKOTIE

Kadun nimi.

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

II

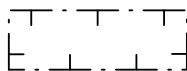
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



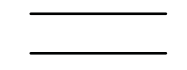
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av område som skall planteras.



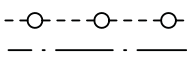
Istutettava alueen osa.

Gata.



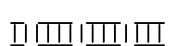
Katu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



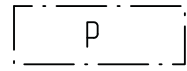
Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka

Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde.

/pv-1

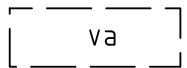
Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Siffran anger den lägsta tillåtna markhöjden, utom för service- och lastningsområden.

+13.5

Luku osoittaa maanpinnan vähimmäiskorkeus- aseman, lukunottamatta huolto- ja lastaus- alueita.

Riktgivande läge för ljusreklam.



Valomainoksen likimääräinen sijainti.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror. Av den totala byggrätten för området får högst 400 m<sup>2</sup> våningsyta förverkligas som utrymmen för dagligvaruhandeln. Lokaler för centrumorienterad handel får inte placeras i området. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, kontors-, lagerlokaler samt tekniska utrymmen på högst 500 m<sup>2</sup> våningsyta sammanlagt. Antalet butiker får vara högst fem. Utomhuslagring är förbjuden.

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

På området får byggas kontors-, arbetsplats- och verksamhetslokaler, lokaler för servicefunktioner samt byggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Den övriga specialhandelns utrymmen får vara högst 10 % av kvartersområdets förverkligade våningsyta. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, lagerlokaler samt tekniska utrymmen på högst 500 m<sup>2</sup> våningsyta sammanlagt. Utomhuslagring är förbjuden.

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

Följande bestäms om grundvattenområdet:

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

### Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

### Byggnadssätt

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

## YLEISET MÄRÄYKSET:

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

Alueelle saa rakentaa erikoistavarankaupan liikera-kennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> toteuttaa päivittäis-tavarankaupan tiloina. Alueelle ei saa sijoittaa keskus-tahakuisen kaupan tiloja. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 kerrosala-m<sup>2</sup> huolto-, toimisto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Myymlöiden lukumäärä saa olla enintään viisi. Ulkovarastointi on kielletty.

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

Alueelle saa rakentaa toimisto-, työpaikka- ja toimii-tiloja, palvelutoimintojen tiloja sekä paljon tilaa vaati-van erikoistavarankaupan rakennuksia. Muun erikois-tavarankaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta. Kaava-kartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 kerrosala-m<sup>2</sup> huolto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

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

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jäte-vesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaa-via aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaaralli-sille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suu-rempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saat-tavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskiello) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskiello). Alu-eella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesitain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatuun uusia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Ra-kentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohja-veden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäise-mättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muu-alla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesi-alueelle.

### Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hule-vedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

### Rakentamistapa

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

### Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras.

### Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m<sup>2</sup> affärsvåningsyta för dagligvaruhandel  
1 bilplats / 50 m<sup>2</sup> affärsvåningsyta för specialvaror  
1 bilplats / 80 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta  
1 bilplats / 100 m<sup>2</sup> lagervåningsyta

### Andra bestämmelser

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymmen bör placeras vid den sida av byggnaden som är mot järnvägsområdet och skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

### Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

### Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 50 m<sup>2</sup> erikoistavaran liiketilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 80 m<sup>2</sup> toimistotilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

### Muita määräyksiä

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


Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan , §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus	12-17	18.04.2017		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	2-17	13.02.2017 §8		
STDS, förslag / KH, ehdotus	2-17	06.02.2017 §38		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	2-17	25.01.2017 §13		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	35-16	14.11.-16.12.2016		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	35-16	26.10.2016 §122		
 RASEBORG RAASEPORI	GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE, DETALJPLAN OIKOTIEN LIIKEALUE, ASEMAKAAVA			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 18.04.2017		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		530/2016	7744	12-17