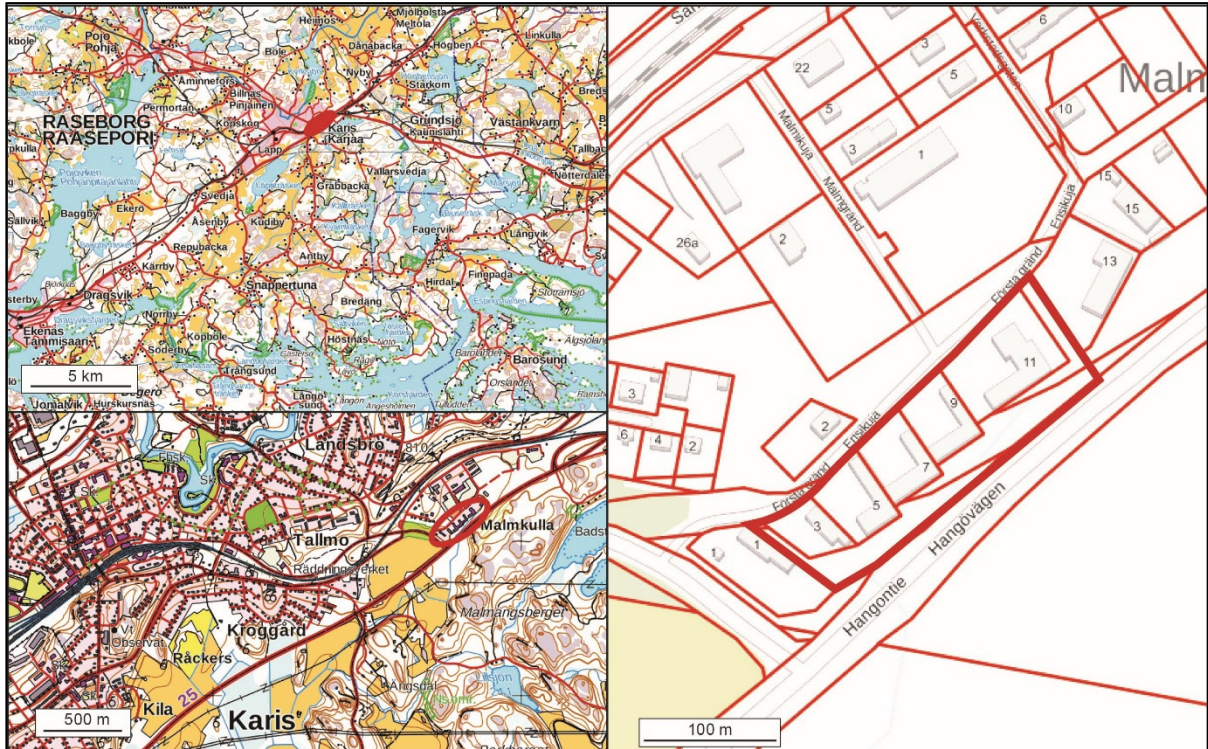


RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLAN LIIKEALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS



ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS 27.3.2019

Asemakaavan muutos koskee Raaseporissa Malmkullan liikealueella sijaitsevia voimassa olevan asemakaavan korttelin 365 korttelialueiden KL-3, KM ja KL-1 kiinteistörekisterin mukaisia tontteja 710-54-365-5, 710-54-365-1, 710-54-365-2, 710-54-365-3 ja 710-54-365-6. Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy osat kiinteistöistä 710-633-1-38 ja 710-895-99-0, jotka ovat voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueita (VP).

Asemakaavan muutoksella muodostuu KM-1 –korttelialue, kortteli 365.

Käsittely:

Vireilletulo:	Kaupunginhallitus	xx.xx.2019
OAS:	Kaavoituslautakunta	27.03.2019
Kaavaluonnos:	Kaavoituslautakunta	27.03.2019
Kaavaehdotus:	Kaavoituslautakunta	xx.xx.2019

Nähtävillä

Kaavan hyväksyminen: Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus

Kaavan projektinnumero: 7782

Piirustusnumerot: Kaavakartta 8-19

Diarinumero: Samt xxx/2019

1 PERUSTIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Karjaan kaupunginosakeskuksen koillisosassa Ensikujan ja Hangontien välissä Malmkullan liikealueella. Matkaa Karjaan kaupunginosakeskukseen on n. 2,5 km, Pohjan kaupunginosakeskukseen n. 12 km ja Raaseporin keskustajamaan Tammissaareen n. 19 km (Google Maps). Alueen lounaispuolitse kulkee Ratakatu, jonka kautta liitytään Ensikujalta Hangontielle. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

1.2 Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutosalueen nimi on ”Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos”. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on liikerakentamisen korttelialueen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa olemassa olevan kaupan kehittäminen alueella ja lisäksi suorittaa alueen eteläraja niin, että alueelle on mahdollista rakentaa nykyvaatimusten mukaista liikerakennustilaa. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa esitetty polttoainejakelupiste/-jakeluasema pyritään säilyttämään ja samalla tutkitaan latauspisteiden sijoittamista samaan yhteyteen.

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	1
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelun aloituksesta	3
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4	Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus	9
5.2	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	11
5.3	Kaavan vaikutukset	11
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.5	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	17
6.2	Toteutuksen ajoitus	17
6.3	Toteutuksen seuranta	17

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liitteistä

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Aloitekirje ja muu aloiteaineisto
- Selvitykset:
 - Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019
 - Raaseporin kaupunki, Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 - Ratakatu - Ensikuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419)
 - Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros, FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt alueen maanomistaja (kts.: Aloitekirje). Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 11.2.2019 §66¹.
- OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja asetetaan nähtävillä vähintään 30 päivän ajaksi keväällä 2019.
- Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävillä syksyllä 2019 ja hyväksyminen ajoittuu alkuvuoteen 2020.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää:

- Liikerakentamisen korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen (TIVA), mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alustava rakennusoikeustavoite on 6700 k-m² ja kaava-alueen suuruus on n. 1,87 ha. Rakennusoikeus 6700 k-m² on ollut vuonna 2018 laaditun kaupallisen selvityksen (WSP Oy) lähtökohtana Malmkullan liikealueen kaupallisessa selvityksessä. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty polttoainejakelupiste/-jakeluasema pyritään säilyttämään ja samalla tutkitaan latauspisteiden sijoittamista korttelialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

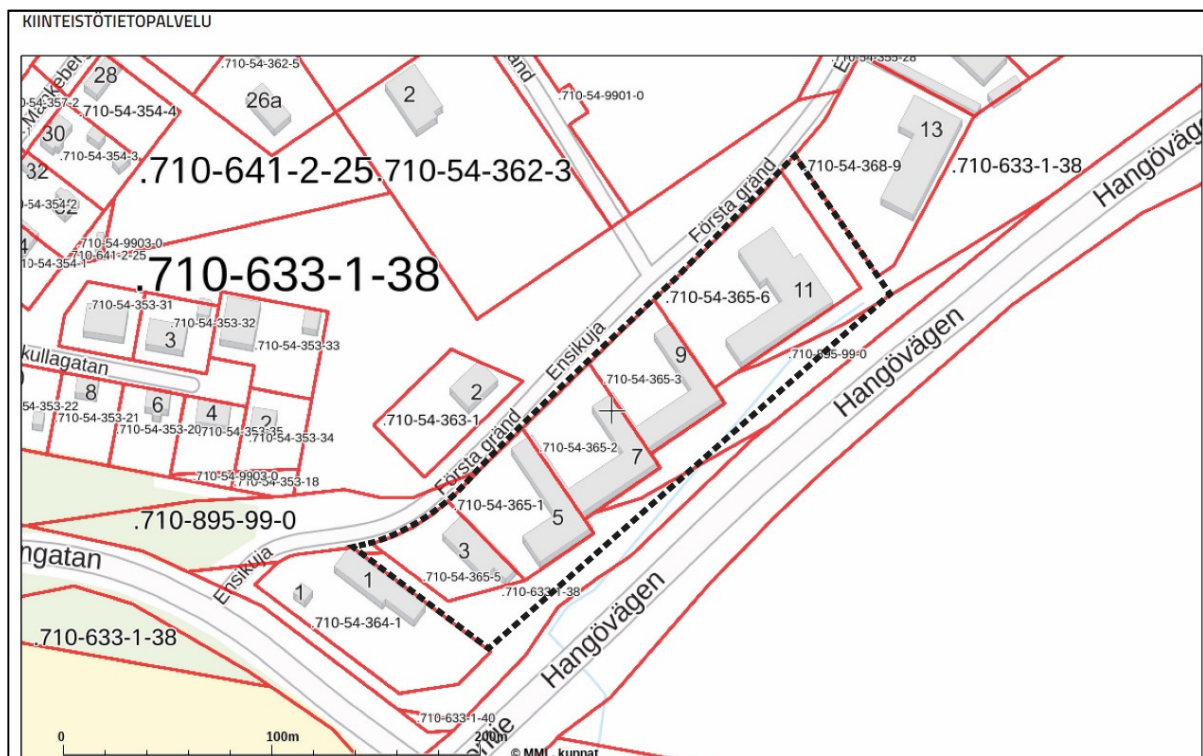
Koko asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhteensä n. 1,8687 ha (kaavaidealuonnoskartan mukainen pinta-ala). Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Hangontie (tie 25) ja pohjoispuolella Ensikuja. Kaava-alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle näkyvälle paikalle Hangontien varteen. Asemakaavan muutosalue on osa laajempaa Malmkullan liikealuetta (kts. kappale *Rakennettu ympäristö*). Naapurikiinteistöt ovat myös rakennettuja. Kaava-alue käsittää rakennetun liikealueen (5 rakennusta) paikoitusalueineen sekä puistoalueita.

Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan liiketontit/kiinteistöt (lueteltu lännestä itään alkaen liiketonteista):

1. 710-54-365-5 (1682 m², KL-3-tontti, rakennusoikeus 500 k-m²)
2. 710-54-365-1 (2542 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m²)
3. 710-54-365-2 (2498 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m²)
4. 710-54-365-3 (2427 m², KM-tontti, rakennusoikeus 1010 k-m²)
5. 710-54-365-6 (5005 m², KL-1-tontti, rakennusoikeus 1200 k-m²)

Sekä osat kiinteistöistä:

6. n. 3105 m²:n (1858 m² + 1247 m²) suuruinen alue kiinteistöistä 710-633-1-38 (alueet osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa VP-alueiksi, kaupungin alue)
7. n. 1401 m²:n (43 m² + 1358 m²) suuruinen alue lakanneesta yleisestä tiestä 710-895-99-0 (rekisteröity 19.4.1990, alue osoitettu VP-alueeksi voimassa olevassa asemakaavassa, kaupungin alue)

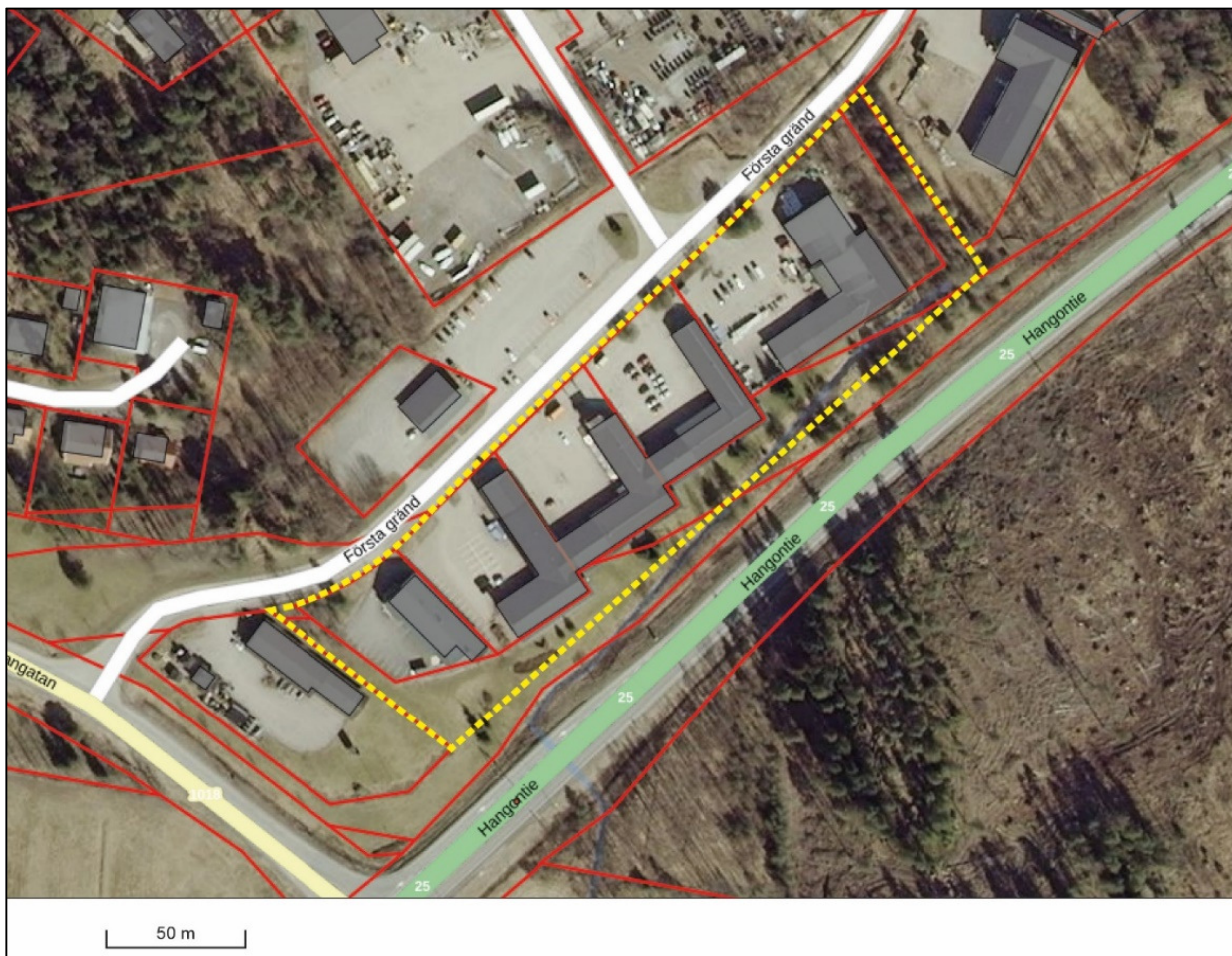


Kuva 1. Kaava-alueen rajausta ja kiinteistökarttaote (Kiinteistötietopalvelu).

Luonnonympäristö ja maisema

Asemakaavan muutosalue on suurilta osin rakennettu. Rakennetut alueet ovat pääosin asfalttipintaisia. Paikoitusalueille sijoittuu harvakseltaan istutusalueita. Alueen eteläreunaan sekä koillis- ja lounaissivuille sijoittuu nykyisten asemakaavojen mukaisia puistoalueita (VP). Puistoalueet ovat vaatimattomia ja suurelta osin puuttomia. Kaava-alueen pohjois-koillisosan puistokais-tale kasvaa tiheämpää puustoa.

Puistoalueet ovat suurelta osin, erityisesti Hangontien varressa ja kaava-alueen etelä-lounaisosassa lähes puuttomia nurmikenttiä tai heinittynyttä tienpiennaraluetta. Viheralueilla ei ole varsinaisia toiminnallisia arvoja tai maisemallisia arvoja eikä myöskään luontoarvoja. Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät ilmakuvalta kuvassa 2.

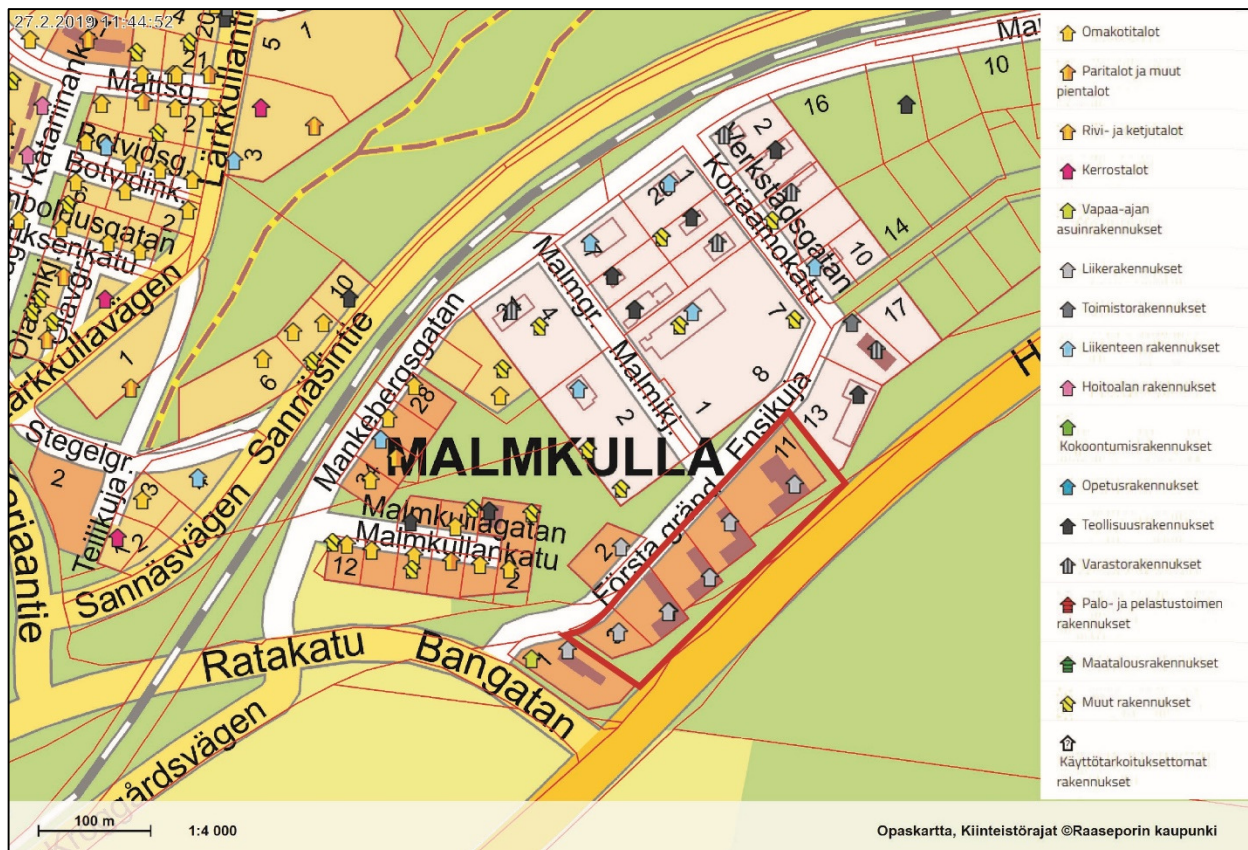


Kuva 2: Ympäristöolosuhteet. Suunnittelualue on rajattu keltaisella katkoviivalla.

Rakennettu ympäristö

Alueella on yhteensä viisi (5) rakennusta, joista kolme (3) keskimmäistä on toisiinsa kytkettyjä. Rakennukset on rakennettu vuosina 1986-2013 ja luokiteltu Raaseporin karttapalvelussa myymälähalleiksi. Keskimmäiset rakennusmassat muodostavat epätehokkaita liike/myymätätiloja, joissa navigointi ja asiointi on haastavaa rakennuksen sokkeloisuuden johdosta. Alueelle sijoituu mm. kirpputori ja Tokmanni.

Asemakaavan muutosalueen (korttelialueiden maanomistajalle kuuluva) nykyinen kokonaisrakennusoikeus on 4730 k-m². Nykyisillä rakennuksilla ei ole suojeluarvoja. Suunnittelualueella ei ole museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai suojeltuja rakennuksia². Suunnittelualueelle ei sijoitu katualueita. Hangontie kulkee kaava-alueen etelä-kaakkoispuolella. Ote lähialueen rakennuskantakartasta on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Rakennuskanta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Maanomistus

Alue on rakennettujen alueen osien osalta yksityisessä omistuksessa ja puistojen osalta kaupungin omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyinen asemakaava on toteutunut. Nykyinen rakennusoikeus on yhteensä 4730 k-m². Rakennuskantaan kuuluu viisi (5) rakennusta, joista kolme (3) keskimmäistä on toisiinsa kytkettyjä.

VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat yhtenä pohjana maakuntakaavassa sekä laadittavana olevassa uudessa yleiskaavassa. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat ohjeena asemakaavan laadinnassa. Yleiskaava ei ole lainvoimainen, mutta alueella on voimassa olevat asemakaavat.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Ohessa on ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä (2017). Yhdistelmä sisältää voimassa olevat merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000.

Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Pohjavesialueen reuna kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella (kaava-alueen ulkopuolella).

Uusimaa-kaava 2050 – luonnos on ollut nähtävillä 8.10–9.11.2018. Uusimaa-kaava 2050 kattaa koko Uudenmaan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Ko. maakuntakaavassa kaava-alueen maankäyttö pysyy nykyisten maakuntakaavojen mukaisena.

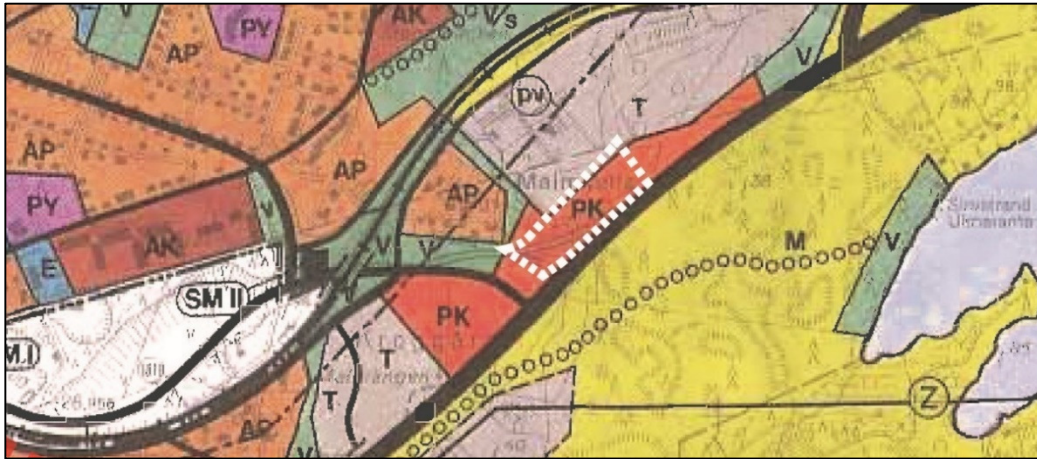
Maakuntakaavojen suunnittelumääräykset ja merkintöjen kuvaukset on esitetty kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavakarttapalvelussa³. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 sekä Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (vasen) ja Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta (oikea). Asemakaavan muutosalueen suurpiirteinen sijainti on esitetty punaisella ympyrärajauksella.

Yleiskaava

Alue on osa Karjaan keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu PK-alueena (yksityisten palvelujen ja hallinnon alue). Ote yleiskaavasta on esitetty kuvassa 5.



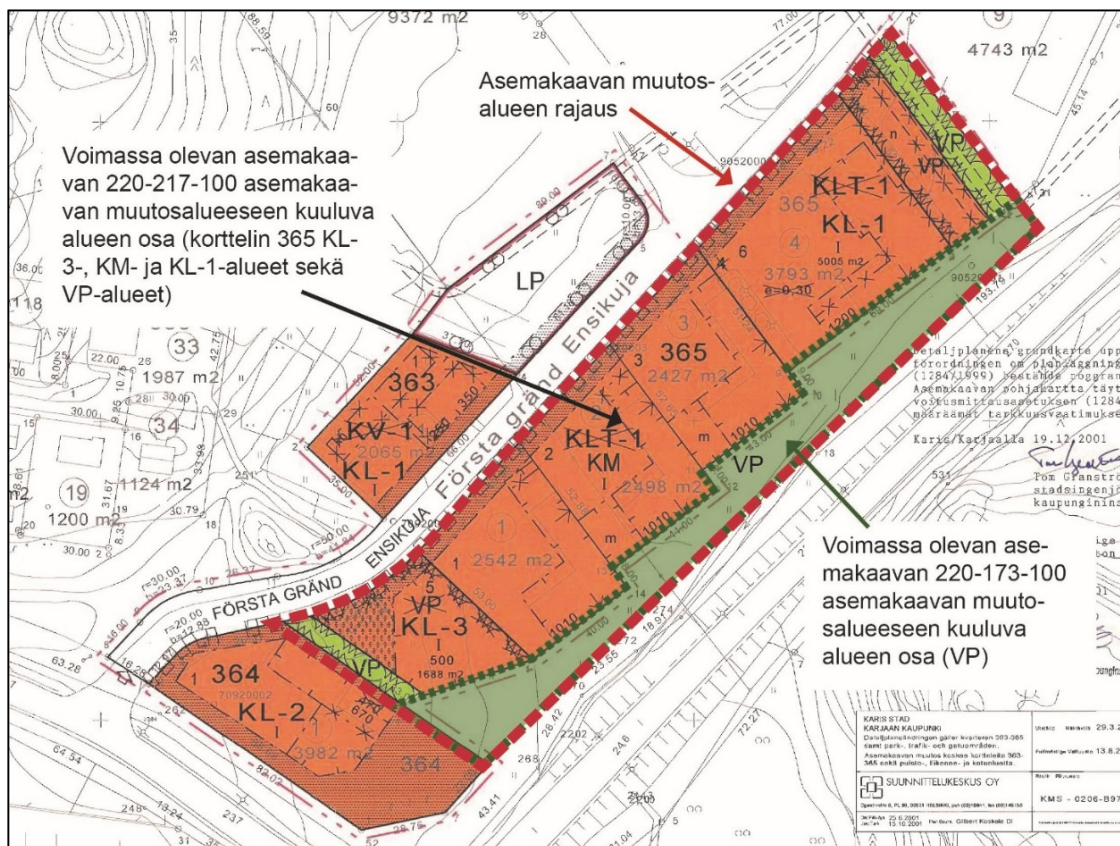
Kuva 5: Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty valkoisella katkoviivalla.

Asemakaava

Seuraavat asemakaavat ovat voimassa asemakaavan muutosalueella:

- 8.9.1988 voimaan tullut asemakaava 220-173-100, joka koskee valtatie 25:een rajoittuvaa aluetta, joka kaavassa on osoitettu puistoalueeksi (VP).
- 12.11.2001 voimaan tullut asemakaava 220-217-100, joka koskee rakennettuja liiketontteja (KL-3, KM ja KL-1 -alueet) sekä niiden koillis- ja lounaisrajoille sijoittuvia kahta pientä VP-aluetta.

Asemakaavan muutosalueen (nykyisten korttelialueiden maanomistajalle kuuluva) kokonaisrakennusoikeus on 4730 k-m². Otteet voimassa olevista asemakaavoista on esitetty kuvissa 6.



Kuva 6: Ote voimassa olevista asemakaavoista.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja saanut lainvoiman 5.7.2018.⁴

Pohjakartta

Raaseporin kaupunki on laatinut asemakaavan pohjakartan alueelle ja vastaa myös pohjakartan ajantasaisuudesta. Koordinaattijärjestelmä on GK24 ja N2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt liikekorttelialueiden maanomistaja. Kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 11.2.2019 §66. OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 27.3.2019, jonka jälkeen asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja asetetaan nähtäville. Nähtävilläolon aikana pyydetään viranomaislausunnot.

Alueen nykyiset tonttijärjestelyt sekä nykyinen kaavamääräys eivät salli vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista alueelle eikä nykyinen tonttijako mahdollista rakennusmassan tehokkaampaa sijoittelua tai alueen käyttöä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- VR Track

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta lausua mielipiteensä tiedotetaan Västra Nyland lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa lehdessä suomeksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville kaavoitusyksikössä ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaavoitusyksikössä Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on järjestellä kaava-alueen tonttirajat ja rakennusalojen rajat siten, että alueelle on mahdollista rakentaa nykyvaatimusten mukaista liikerakennustilaa. Samalla korttelialueeseen liitetään kaava-alueen koillis-, lounais- ja eteläsiivillä olevat puistokaistaleet. Kaava-alue esitetään yhtenä KM-1-korttelialueena, jolloin mahdollistetaan useamman tyyppisten liiketilojen rakentaminen. Alueelle sallittaisiin vähittäiskaupan suuryksikön rakentaminen (TIVA), mutta ei päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Alueelle laaditun Malmkullan liikealueen kaupallisen selvityksen mukaisesti alustava rakennusoikeustavoite on 6700 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan kaupan kehittämisen alueella. Asemakaavan muutoksen myötä on mahdollista purkaa nykyiset epätehokkaat ja sokkeloiset myymälä/liiketilat ja rakentaa niiden tilalle uusi selkeä, moderni ja edustava liikerakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty polttoainejakelupiste/-jakeluasema pyritään säilyttämään ja samalla tutkitaan latauspisteiden sijoittamista samaan yhteyteen.

Liiketilojen suunnittelun luonteessa ja määrässä otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) ja maakuntakaavoituksen sekä kunnan yhdyskuntarakenteellisten tavoitteiden asettamat raamit ja periaatteet.

4.4 Muuttuneet tavoitteet kaavoituksen aikana

Rakennusoikeustavoite on täsmäntynyt 6700 kerrosalaneliömetriksi. Muilta osin tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavoituksen aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavan muutoksessa koko kaavamuutosalue muodostaa yhden liikerakennusten korttelialueen (KM-1). Kaava-alueen suuruus on 18 687 m² (n. 1,87 ha).

Asemakaavassa huomioidaan alueen länsi/luoteiskulman voimassa olevaan asemakaavaan osoitettu pieni maisemallisesti merkittävä puustoinen alueen osa. Se säilyy luonnontilaisena korttelialueen osana. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly puistoalueita eikä katualueita. Alueelle kuljetaan Ensikujalta.

Kaavamääräys:

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

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m². Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä ja ravintola- ja kahvilapalveluita.

Asemakaavan muutoksessa kaava-alue säilyy käytännössä täysin nykyisellään. Kaavan korttelialue (KM-1) sisältää nykyiset liikealueiden korttelialueet (KL ja KM). Alueeseen liitetään nykyistä korttelialuetta kiertäviä puistonkaistaleita ja eteläosaltaan korttelialue noudattaa Hangontien (maantiealueen) ja nykyisen puistoalueen välistä rajaa. Kaava-alueen (kortteli 365) kokonaispinta-ala on 1,8692 ha ja rakennusoikeus 6700 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan sirpaleiset rakennusalojen rajat poistetaan ja yhdistetään yhdeksi koko korttelialuetta kiertäväksi rakennusalueeksi. Samalla hankala tonttijako poistuu. Asemakaavan muutoksen saadessa lainvoiman laaditaan alueelle erillinen tonttijako. Koko korttelialue voi olla yhtenä tonttina tai tarpeen mukaan myös useampana tonttina. Tonttijakovaiheessa kullekin tontille määritellään tarpeellinen rakennusoikeus koko korttelialueen rakennusoikeudesta.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m². Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä. Alueelle saa myös sijoittaa kaupan palveluihin liittyvää ravintola- ja kahvilatoimintaa.

Käytännössä kaavamääräys luo Malmkullan liikealueelle mm. seuraavia liikerakentamisen vaihtoehtoja:

- Alueelle voi sijoittua market -tyyppistä päivittäistavarakauppaa (esim. Lidl, S-market, K-market) tai pari pienempää lähikauppaa esim. liikenneasematyyppinen myymälä.
- Tai nykyisen kaltaiseen laajan tavaravalikoiman kauppaan voi sijoittua nykyistä suurempi elintarvikeosasto (tällä hetkellä Tokmannilla myydään lähinnä kuivaelintarvikkeita).
- Alueelle voi sijoittua nykyisen kaltainen laajan tavaravalikoiman kauppa. Myymälä voi olla nykyistä 2000 kerrosneliometriä suurempi. Rakennusoikeuden laajennus koskee lähinnä tilaa vaativaa kauppa tai päivittäistavarakauppaa.
- Alueelle voi sijoittua yksittäisiä erikoiskauppoja yhteensä 5000 k-m², jos nykyinen laajan tavaravalikoiman kauppa lähtee alueelta. Erikoiskaupan kokonaiskerrosala ei alueella suuresti kasva nykyisestä.
- Alueelle ei mahdu hypermarkettia. (Prismat ja Citymarketit ovat pääosin kooltaan 10.000-20.000 k-m².)
- Koko rakennusoikeus voi toteutua tilaa vaativana kauppana. Tällöin nykyinen laajan tavaravalikoiman myymälä ei mahdu enää alueelle.

Kaupan toimialat, esimerkkejä:

Päivittäistavarakaupat

*Lähikaupat, marketit, hypermarkettien elintarvikeosastot, lihakaupat, kalakaupat, ma-
keiskaupat, entiset elintarvikeliikkeet, leipomomyymälät, Alkot.*

Tilaa vaativa kauppa

*Huonekalukauppa, rautakauppa, puutarhakauppa, venekauppa, kodintekniikkakauppa,
maatalouskauppa, työkalukauppa, autokauppa, auton varaosakauppa.*

Muu erikoiskauppa

*Vaate- ja kenkäkauppa, kultasepän liike, optikko apteekki, urheilukauppa, lastentarvi-
keliike, kirjakauppa, matkapuhelinmyymälä, sisustuskauppa, lelukauppa.*

Kaupalliset palvelut

Kahvila, ravintola, pankki, posti, parturi-kampaamo, kauneushoitola, kuntosali, pesula,
fysiopalvelut, kiinteistönvälitys.

5.2 Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaavan muutos lisää alueen rakentamisen määrää maltillisesti kokonaistehokkuuden kasvaessa tehokkuuteen $e=0,36$. Asemakaavalla muodostuvaan KM-1 alueeseen mukaan luet-
tavat pienet puistokaistaleet ovat tällä hetkellä pääosin puutonta nurmialuetta, jolla ei ole mai-
semallisia, virkistysellisiä tai suojelullisia arvoja. Asemakaavassa huomioidaan alueen luoteis-
kulman voimassa olevaan asemakaavaan osoitettu pieni maisemallisesti merkittävä puustoinen
kumparekohde. Kumpare ja sen kasvillisuus säilytetään luonnontilaisena.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan tai -rakenteeseen aluerakenteen
ja rakentamisen luonteen pysyessä pitkälti nykyisten asemakaavojen mukaisina. Uusi rakenta-
minen istuu hyvin alueelle tehokkuuden pysyessä liikerakentamiselle hyvin maltillisena ($e=0,36$).
Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupan kehittämisen alueella vaarantamatta Karjaan kes-
kustan tai lähialueen kaupan toiminnan edellytyksiä (kts. tarkemmin kappale: *Kaupalliset vaiku-
tukset*).⁵

Kaava-alue sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan Karjaan keskusta-alueen kaakkoispuolelle.
Malmkullan liikealueen saavutettavuus on erinomainen niin Karjaan keskustasta kuin muualta-
kin lähialueilta ja kauempaakin Hangontietä pitkin. Alueen uuden rakentamisen julkisivuihin (eri-
tyisesti Hangontie suuntaan), alueen valaistukseen ja mm. ulkomainontaan liittyvät ratkaisut
tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

Maisema ja ympäristö

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi maisemaan ja ympäristöön. Uusi rakentaminen
tulee sijoittumaan jo rakennetulle alueelle. Nyt rakennetun alueen piha- ja paikoitusalue on jo
pääosin asfalttikenttää. Rakennettua alueen osaa ympäröivillä viheralueilla ei ole pohjois-
koillisosaa lukuun ottamatta juuri puustoa. Alue onkin pääosin vaatimatonta harvapuustoisia
nurmikenttää ja heinittynyttä tienpiennaralueita, jossa kasvillisuus on hyvin vaatimatonta.

Asemakaavan muutoksen myötä nykyisten asemakaavojen mukaisia puistoalueita (VP) otetaan
suppeilta osin mukaan uuteen KM-1 -alueeseen, jotta aluetta voidaan tehokkaammin hyödyntää
ottaen huomioon alueen luonne, sijainti kehittyvällä liikealueella ja kaupungin sekä maanomista-
jan tahtotila/tavoitteet. Voimakkaasti liikennöidyn Hangontien varteen osoitettu nykyinen puisto-
alue ei sovellu virkistykseen tai omaa suojelullisia eikä maisemallisia arvoja. Puuton alue ei
myöskään toimita merkittävässä määrin suojaviheralueen virkaa.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi lähikortteleiden asuinviihtyvyyteen rakentamisen luonteen pysyessä pääosin ennallaan ja uuden rakentamisen sijoituessa jo rakennetulle alueelle.

KAUPALLISET VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaupallinen selvitys (*Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019*).

Malmkullaan liikealueen asemakaavan muutoksen kaupallisen selvityksen laatimisesta ovat vastanneet kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

Malmkullaan asemakaavamuutoksen laatija Seppo Lamppu Tmi / Seppo Lamppu on toimittanut selvityksen laatijoille tiedot asemakaavamuutoksen alustavasta sisällöstä. Selvitystyön aikana on pidetty kaksi työneuvottelua selvitystyön laatijoiden ja kaavan laatijoiden kanssa. Selvitystyön pohjan ollut alustava asemakaavaluonnos vastaa hyvin tarkkaan 27.03.2019 käsittelyyn toimitettavaa kaavaluonnosta. Aluerajaus on sama ja maankäyttömerkintä/käyttötarkoitus on sama. Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallisessa selvityksessä KM korttelialueen rakennusoikeus on 6700 k-m². Kaupan selvityksen laatinut konsultti on maaliskuussa 2019 päivittänyt selvitykseen vireillä olevien kaavojen tilanteen. Karjaan keskusta-alueen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen (nähtävillä 23.4.-23.5.2018) ja vireillä oleva maakuntakaava valmisteluvaiheeseen (nähtävillä 8.10-9.11.2018). Kaavaluonnosvaiheen kaupallisten vaikutusten arviointi voidaankin hyvin suoraan perustaa laadittuun selvitykseen.

Vaikutusten arvioinnissa on otettu tarvittavissa määrin huomioon myös muut kaupan kehitys-suunnitelmat lähialueella. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin lähtötietona ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko sekä ostovoima- ja liiketilatarvelaskelmat.

Vaikutuksia on selvitetty Karjaalla sekä tarpeellisissa määrin myös koko markkina-alueella, jonne Karjaan kaupan kehittämiseksi voi olla vaikutusta.

Yleisesti voidaan todeta, että kaavan kaupan vaikutuksia arvioidaan aina suhteessa voimassa olevaan kaavaan ja/tai nettomääräiseen uuteen liiketilaan. Koko Malmkullan asemakaavan rakennusoikeus ei ole markkinoilla uutta liiketilaa, vaan kaupan tarjonta kasvaa nettomääräisesti vain noin 2000 k-m². Tilanne markkinoilla muuttuu siis vain 2000 k-m² verran. Vaikutukset olisivat aivan erilaisia, jos tyhjälle tontille rakennetaan 6700 k-m² suuruinen vähittäiskaupan suuryksikkö, kuin siinä tapauksessa, että tontilla on jo tällä hetkellä 4700 k-m² kauppa ja sitä laajennetaan, tai puretaan ja rakennetaan uusi 6700 k-m² kokoinen liikerakennus.

Vaikutukset Karjaan keskusta

Kaupan selvitysraportin mukaan Malmkullan liikealueen asemakaavamuutos ei tuo suurta muutosta kaupan tarjontaan verrattuna nykytilaan. Erikoiskaupan tarjontaan ei asemakaavan muutoksella ole suurta vaikutusta. Malmkullan liikealueelle voi sijoittua jonkin verran uutta tilaa vaativaa kauppa, mutta määrä on vähäinen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä tilaa vaativan kaupan markkinoihin ja tarjontaan Karjaalla. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa eikä tilaa vaativalla kaupalla ole suurta kiinnostusta sijoitettua ydinkeskustaan. Tilaa vaativan kaupan kasvu Malmkullan liikealueella ei siten merkittävästi vaikuta keskustan vetovoimaan.

Suurin merkitys keskustakauppaan on päivittäistavarakaupalla. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullan liikealueelle muuttaa kaupan rakennetta Karjaalla, koska tällä hetkellä Karjaan keskusta on merkittävin päivittäistavarakaupan asiointipaikka Karjaalla. Keskustassa on nyt kaikki nykyiset supermarket-kokoluokan toimijat. Uuden päivittäistavarakaupan myötä Malmkullan liikealueen merkitys kauppapaikkana kasvaa. Ostovoiman kasvun myötä Karjaan alueella on kuitenkin tarvetta päivittäistavarakaupan tarjonnan kasvuille. Yhden supermarket-kokoluokan myymälän tai kahden pienemmän myymälän sijoittuminen Malmkullan liikealueelle mahtuu liiketilan lisätarpeeseen. Näin ollen ei ole nähtävissä, että keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta oleellisesti muuttuisi Malmkullan liikealueen asemakaavamuutoksen myötä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen Malmkullan liikealueelle on kuitenkin mahdollista myös nykyisen asemakaavan mukaan, ja päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden muutoksen merkitys jää pieneksi suhteessa keskustan tarjontaan. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden kasvu ei näin ollen oleellisesti vaikuta keskustan vetovoimaan.

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen myötä keskusta säilyttää asemansa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden pääkauppapaikkana. Asemakaavalla ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan. Keskustan vetovoiman säilyminen edellyttää kuitenkin keskustan aktiivista kehittämistä.

Kaavojen mahdollistamaa uutta liiketilaa Karjaalla	
	k-m ²
Ensikujan asemakaavan muutos	2 000
Karjaan keskus (KM-kortteli)	10 000
Horsbäck-Lepp osayleiskaava, Lepin KM	18 000
Yhteensä	30 000
Liiketilan paikallinen lisätarve Karjaalla loma-asukkaat mukaan lukien 2016-30	
	k-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 000
Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa	10 400
Muu erikoiskauppa	7 100
Ravintolat ja muut palvelut	5 800
Yhteensä	26 300
Uusi liiketila / liiketilan lisätarve	114 %

Kuva 7: Kaupallinen selvitys: Kaavojen mahdollistama uusi liiketila ja paikallinen lisätarve Karjaalla. ⁶

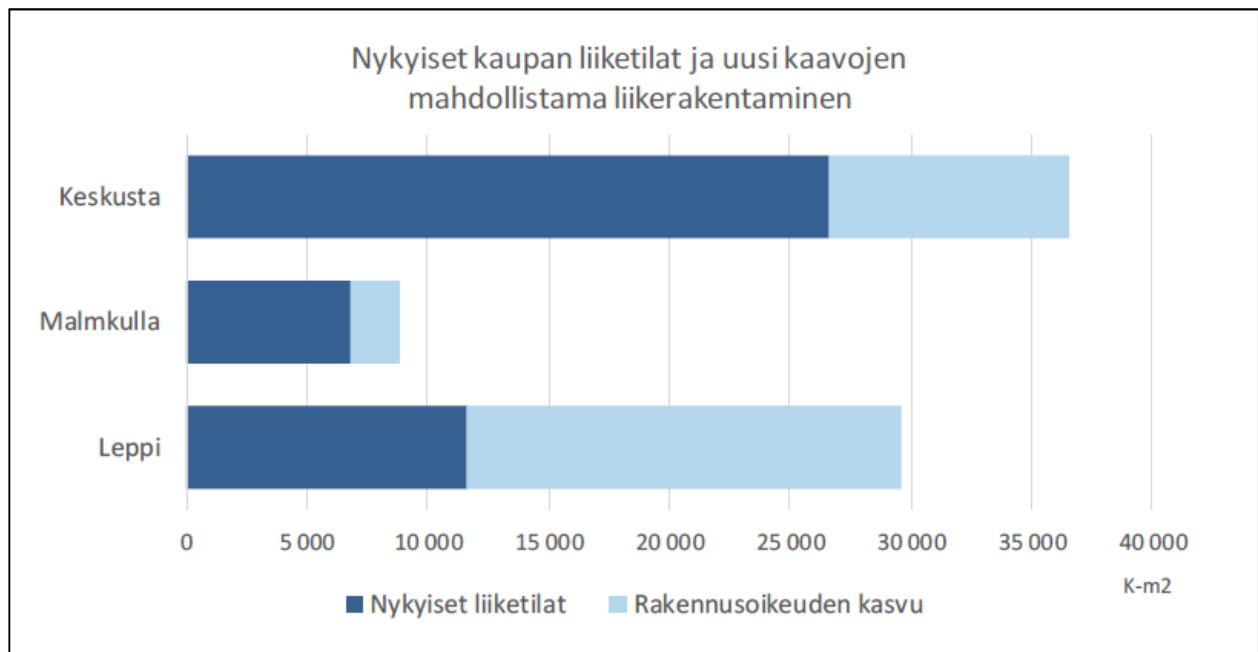
Vaikutukset kaupan palveluverkkoon koko markkina-alueella

Malmkullan liikealueen asemakaava mahdollistaa nykyistä hieman laajemman kaupan tarjonnan Malmkullan alueelle. Asemakaavan myötä koko Malmkullan alueen liiketilamäärä kasvaa noin 9000 kerrosneliometriin. Keskustassa vireillä oleva asemakaava mahdollistaa kaupan kasvun noin 50.000 kerrosneliometriin, uutta kaupan ja palveluiden tilaa on kaavaan osoitettu 9700 k-m². Lepin alueella laajennussuunnitelmat ovat kaikkein suurimpia. Kokonaisuudessaan osayleiskaava mahdollistaa alueen kaupan kasvamisen 30.000 kerrosneliometriin.

Malmkullan merkitys palveluverkossa ei tule merkittävästi muuttumaan Malmkullan liikealueen asemakaavan myötä. Kaupan kasvu alueella on vähäistä. Merkittävin muutos palveluverkossa tapahtuisi päivittäistavarakaupan myötä. Päivittäistavarakauppa monipuolistaisi alueen nykyistä tarjontaa, ja kauppapaikan asema muuttuisi nykyistä enemmän päivittäisasiointipaikaksi. Toisaalta voimassa oleva asemakaava sallii myös päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, eli muutos palveluverkossa voi tapahtua myös nykyisen asemakaavan mukaan.

Karjaan keskusta tulee Malmkullan asemakaavan myötä säilymään paikallispalveluiden pääkeskustana Karjaalla. Malmkullan kehittyminen tuo lisää kilpailua alueelle lähinnä suhteessa Leppiin. Malmkullan asemakaava mahdollistaa kiinteistön kehittämisen kauppapaikkana, jolloin kauppapaikan vetovoima kasvaa sekä asiakkaiden että yritystoimijoiden näkökulmasta. Malmkullan vetovoiman lisääntymien tuo alueellista tasapainoa palveluverkkoon itäisen ja läntisen Karjaan välille. Myös Lepin merkitys palveluverkossa on kasvussa, mutta Malmkullan alue on vaihtoehtoinen kauppapaikka Lepin alueelle. Molemmilla on potentiaalia kehittyä, mutta Lepin alueen laajamittainen kasvu tapahtunee pidemmällä aikavälillä.

Karjaan kaupan kehittäminen vaikuttaa myös Pohjan asukkaiden palvelutarjontaan. Pohjan alueella on hyvin vähäisesti palveluita, joten palveluiden monipuolistuminen Karjaalla parantaa myös Pohjan alueellista tarjontaa. Pohjan alueella ei ole juurikaan kysyntää kaupan uusperustannalle Fiskarsin ja Billnäsin matkailupalveluita lukuun ottamatta, joten negatiivisia vaikutuksia ei ole nähtävissä. Päivittäistavarakaupan lähipalvelut säilyvät Pohjan alueella, jos vain asutus taajamissa säilyy riittävällä tasolla. Monipuolinen asiointi suuntautuu alueelta joka tapauksessa Karjaalle tai tätä kauemmaksi.



Kuva 8: Kaupallinen selvitys: Kaavio nykyisistä kaupan liiketiloista ja uusien kaavojen mahdollistamasta liikerakentamisesta. ⁷

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

Palveluverkon muutoksilla on vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Toisaalta palveluiden saavutettavuus voi myös uuden kauppapaikan myötä joissakin asukasryhmissä tai jollakin alueella parantua, jos kauppa rakennetaan alueelle, jossa vastaavaa palvelutarjontaa ei nyt ole. Jos liiketilan mää-

rä kasvaa hitaasti pitkällä aikavälillä, on nykyisten kauppojen helpompi sopeutua muuttuvaan markkinatilanteeseen.

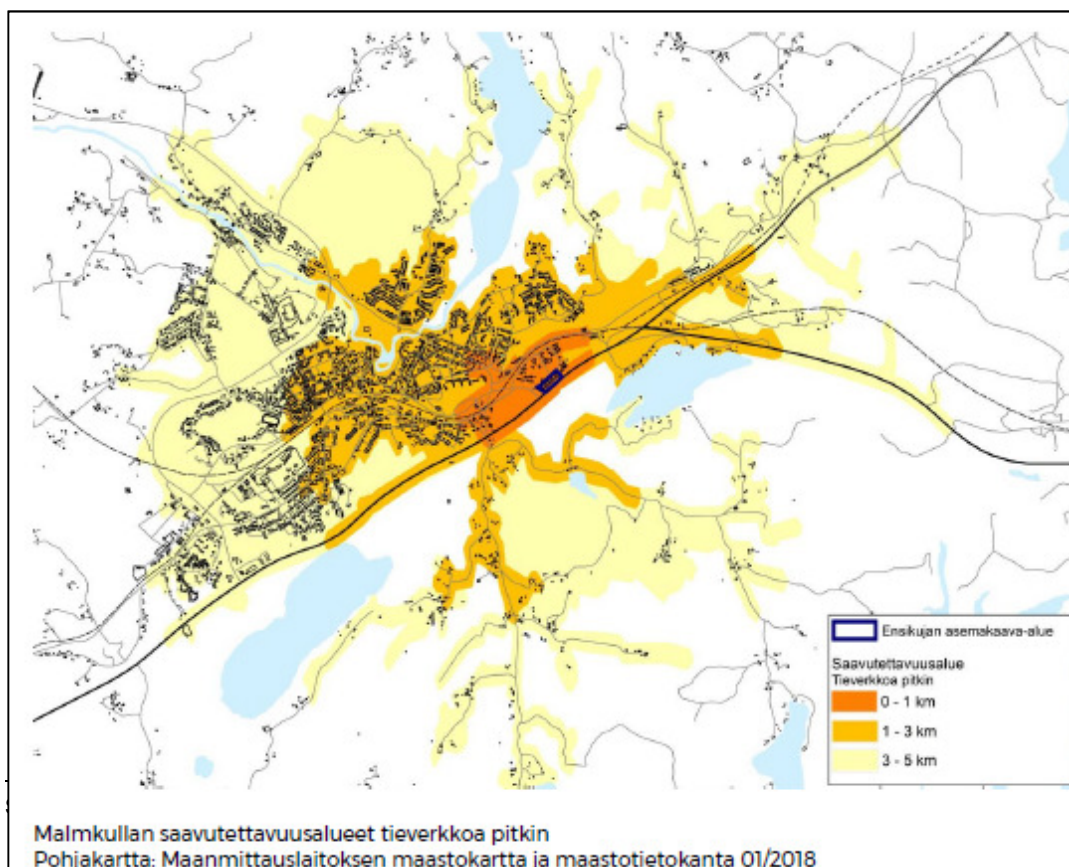
Malmkullan asemakaavan muutos tuo vain vähän uutta liiketilaa markkinoille ja uudelle liiketilalle on Karjaalla kysyntää. Malmkullan ei arvioida näin ollen vähentävän keskustan tai Lepin alueen palveluita. Näin ollen Malmkullan asemakaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen Karjaalla.

Malmkullan myötä palveluiden saatavuus voi parantua, jos tarjonta Malmkullassa monipuolistuu. Erityisesti päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle parantaa palveluiden saavutettavuutta, kun tarjontaa tulee keskustan ja Lepin ohelle myös Karjaan taajaman itäisiin osiin. Tosin nykyinen asemakaava myös mahdollistaa alueelle päivittäistavarakauppaa, mutta uuden asemakaavan myötä päivittäistavarakaupan rakentuminen alueelle on todennäköisempää. Myös tilaa vaativan kaupan tarjonnan laajentaminen parantaa palveluita taajaman itäosissa.

Malmkulla on lähikauppapaikka itäisen taajaman asukkailla. Turuntien sekä Karjaantien ja tämän itä-puolisten alueiden kuten Pappilan, Landsbron ja Lövkullan asukkailla on hyvin luonteva asiointimatka Malmkullaan, vaikka etäisyserot keskustaan eivät ole suuria. Asukasmäärä itäisen taajaman alueella on myös kasvussa Dönsby West –alueen asemakaavoituksen myötä.

Malmkullan alue sijoittuu palveluiden saavutettavuuden kannalta hyvin Karjaan itäiseen sisääntuloporttiin, josta on suora yhteys mm. Pohjan ja Fiskarsin alueelle. Näin ollen alue palvelee kaikkea kaupungin itäpuolelta Karjaalle ja Pohjaan tulevaa liikennettä. Alueella on paljon loma-asukkaita, joten palveluiden parantuminen päivittäistavarakaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa parantaa palveluiden saavutettavuutta Karjaalla.

Palveluiden kehittäminen sekä Karjaan itä- että länsiosissa parantaa palvelujen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä tasapainoiselle palveluverkolle verrattuna tilanteeseen, jossa vain toinen alue kehittyy kauppapaikkana. Yleisesti tarjonnan monipuolistuminen Karjaalla parantaa Karjaan vetovoimaa ja palveluiden saavutettavuutta ja luo edellytykset alueellisesti nykyistä tasapainoisemmalle palveluverkolle. Kun tarjontaa on riittävästi lähialueella, ei ole niin suurta tarvet-



ta asioida mm. Lohjalla tai pääkaupunkiseudulla.

*Kuva 9: Kaupallinen selvitys: Malmkullan liikealueen saavutettavuusalueet.*⁸

Kaupallisen selvityksen johtopäätökset

Malmkullan liikealueen asemakaava ei tuo suurta muutosta kaupan tarjontaan verrattuna nykytilaan. Erikoiskaupan tarjontaan ei asemakaavan muutoksella ole suurta vaikutusta. Malmkullan alueelle voi sijoittua jonkin verran uutta tilaa vaativaa kauppaa, mutta määrä on vähäinen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan sekä tilaa vaativan kaupan markkinoihin ja tarjontaan Karjaalla. Tilaa vaativa kauppa ei merkittävästi kilpaile keskustan kanssa eikä tilaa vaativalla kaupalla ole suurta kiinnostusta sijoittua ydinkeskustaan. Tilaa vaativan kaupan kasvu Malmkullan alueella ei siten merkittävästi vaikuta keskustan vetovoimaan.⁹

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen myötä keskusta säilyttää asemansa päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja palveluiden pääkauppapaikkana. Asemakaavalla ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustaan. Keskustan vetovoiman säilyminen edellyttää kuitenkin keskustan aktiivista kehittämistä. Malmkullan liikealueen asemakaavan muutos tuo vain vähän uutta liiketilaa markkinoille ja uudelle liiketilalle on Karjaalla kysyntää. Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen ei arvioida näin ollen vähentävän keskustan tai Lepin alueen palveluita. Näin ollen Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia palveluiden alueelliseen saavutettavuuteen Karjaalla.

Malmkullan liikealueen asemakaavan muutos lisää ja monipuolistaa kaupallisten palvelujen tarjontaa Karjaan keskustan kaakkoisessa osassa. Kaavamuuotos lisää myös tervettä kilpailua eri osa-alueiden kaupallisten palvelujen tarjonnassa.

Liikenne

Malmkullan asemakaavamuutostyön yhteydessä alueella on laadittu Liikenteen toimivuustarkastelu: Valtatie 25 – Ratakatu – Ensikuja (FCG, 2018). Lisäksi alueella on tutkittu Valtatie 25:n (Hangontie) ja Ratakadun oikealle kääntymisen kaistan sijoittamista (*Karjaa, VT25 ja Ratakatu, Oikealle kääntymisen kaista, asemakuva 1:1250, FCG, 6.9.2017*). Pääradasta erotetulla oikealle kääntymiskaistalla saataisiin ko. risteysalueen liikenteen sujuvuutta lisättyä ruuhka-aikoina.

Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan (FCG) Malmkullan liikealueen asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen ei merkittävästi muuta alueen liikenneolosuhteita. Johtopäätöksenä tarkastelusta selvityksen laatijat toteavat, että ”yön yli tilanteen”, jossa Malmkullan uusi maankäyttö on toteutunut, liikenteen toimivuus ei eronnut merkittävästi nykytilanteesta. Ennustevuosina 2030 ja 2040 jo pelkästään liikenteen yleisestä kasvusta, ja etenkin valtatie 25 liikenteen kasvusta, johtuen Ratakadulta valtatie 25 liikennevirtaan liittyminen vaikeutuu ja viivytykset kasvavat selvästi. Valtatiellä 25 on ennustetilanteissa jo niin vilkas liikenne, että Ratakadulla syntyy jonoutumista ilman Malmkullan liikealueen uutta liikennetuotostakin. Vaikka ennustevuosien tarkasteluissa Ratakadulta vasemmalle valtatielle 25 kääntyvät jonoutuivat, niin jonot kuitenkin pääsivät purkautumaan eikä jonoutuminen ollut kokoaikaista.

Raaseporin kaupungin ja tieviranomaisen tuleekin mahdollisimman pian suunnitella keinot joilla Hangontien ja Ratakadun/Ensikujan liikenteelliset ongelmat saadaan ratkaistua. Uusi rakennettava kääntymiskaista parantaa liikenneturvallisuutta (liittyminen Ratakadulta Hangontielle, erityisesti Helsingin suuntaan) mutta ei poista ruuhkautumista.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ilmenevät kaavakartalta (Kaavaselostuksen Liite 2).

5.5 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Kaavamuutoksen hakijan tulee hankkia ensin omistukseensa koko korttelialue. Sen jälkeen tulee alueelle laatia sitova tonttijako. Maanomistaja esittää kaupungille ehdotuksen, miten tonttijako toivotaan laadittavaksi. Tavoitteena on, että koko alue olisi toteuttamisvalmis sitä mukaa ja siinä laajuudessa kuin rakennusmaalle on kysyntää.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Espoo 27.3.2019

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

1

<http://ktoimisto.raasepori.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=2&filename=49956723.doc&pykno=66&elin=KH&lis=0&pvm=11%2e2%2e2019%2018%3a00>

² <https://kartta.museoverkko.fi>

³ <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>

⁴ <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

⁵ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁶ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁷ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁸ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

⁹ Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, päivitetty 12.3.2019

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	15.03.2019
Kaavan nimi	Malmkullan liikealue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8687	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8687

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	1,8687	100,0	6700	0,36	0,0000	1970
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8687	100,0	6700	0,36	0,4527	1970
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4527	
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					

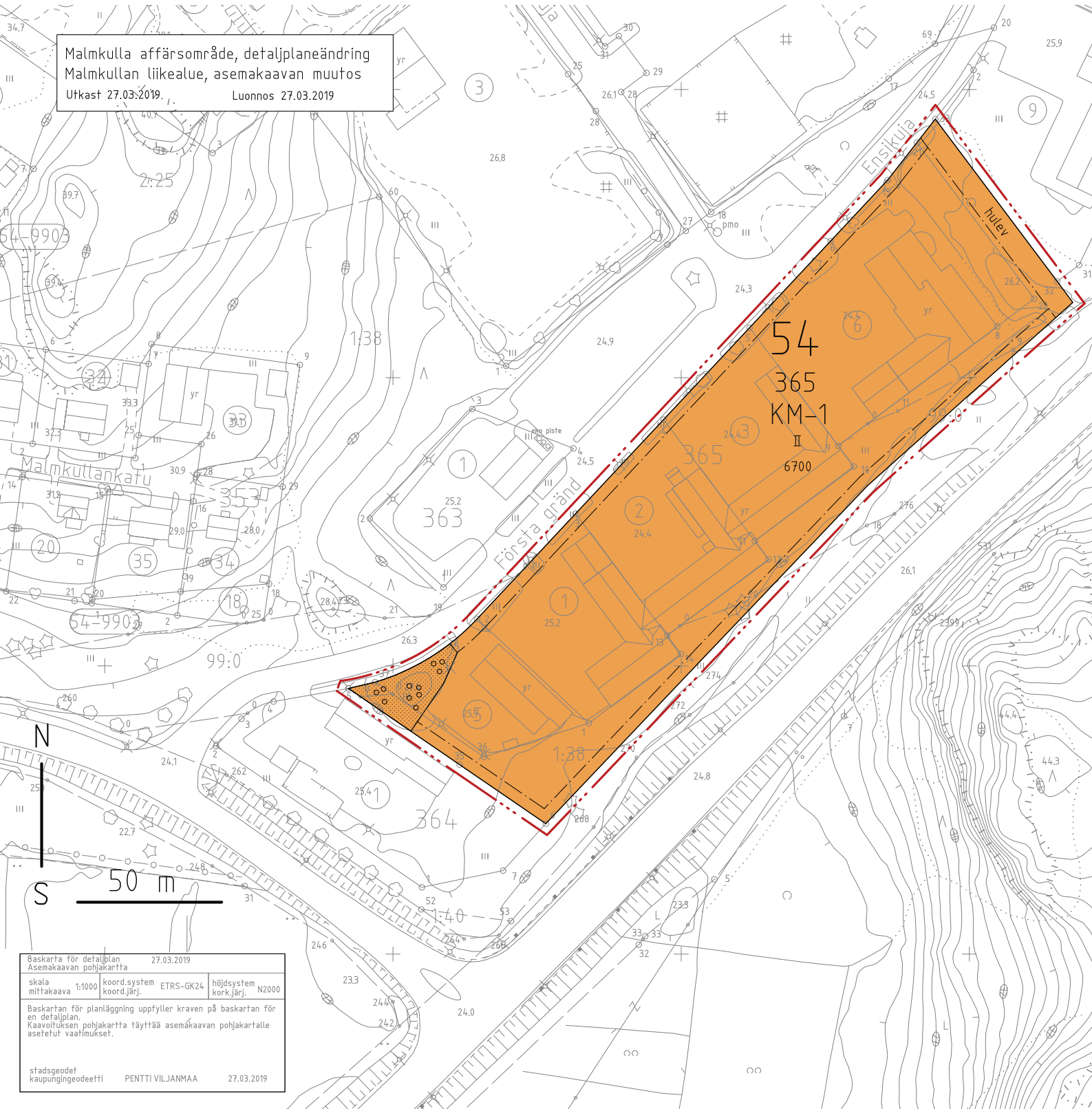
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8687	100,0	6700	0,36	0,0000	1970
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,8687	100,0	6700	0,36	0,4527	1970
KM	1,8687	100,0	6700	0,36	1,1220	3670
KL-1					-0,5005	-1200
KL-2					-0,1688	-500
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4527	
VL					-0,4527	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Bilaga / Liite 2

Malmkulla affärsområde, detaljplaneändring
Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos
Utkast 27.03.2019. Luonnos 27.03.2019



RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE

MALMKULAN LIIKEALUE

Detaljplan

Asemakaava

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 365 och parkområden.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 365 ja puistoalueita.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 365.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 365.

Utkast 27.03.2019

Luonnos 27.03.2019



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får byggas affärslokaler för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme.

Av den totala våningsytan får affärslokaler för dagligvaruhandel utgöra högst 2 000 vy-m².

Av den totala våningsytan får affärslokaler för annan specialhandel utgöra högst 5 000 vy-m².

En distributionsstation för bränsle, laddningspunkter för bilar (el och biogas) och restaurang- och caféjänster får placeras i området.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m². Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m². Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä ja ravintola- ja kahvilapalveluita.

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.

Stadsdelsnummer.

54

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

365

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

6700

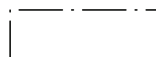
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

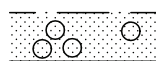
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen faisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



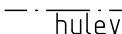
Rakennusala.

Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena.

Del av område som är avsedd för avledning och behandling av dagvatten.



Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn tarkoitettu alueen osa.

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

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Parkering

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

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel
1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror
1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta
1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

Byggnadssätt

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. I samband med bygglovets skall en plan för utereklauppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

Pysäköinti

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m² päivittäistavara-kaupan liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

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.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare

Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
PLANLN, ukastt / KAAVLTK, luonnos	8-19	27.03.2019
MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE MALMKULLAN LIIKEALUE		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	27.03.2019
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		7782
		8-19