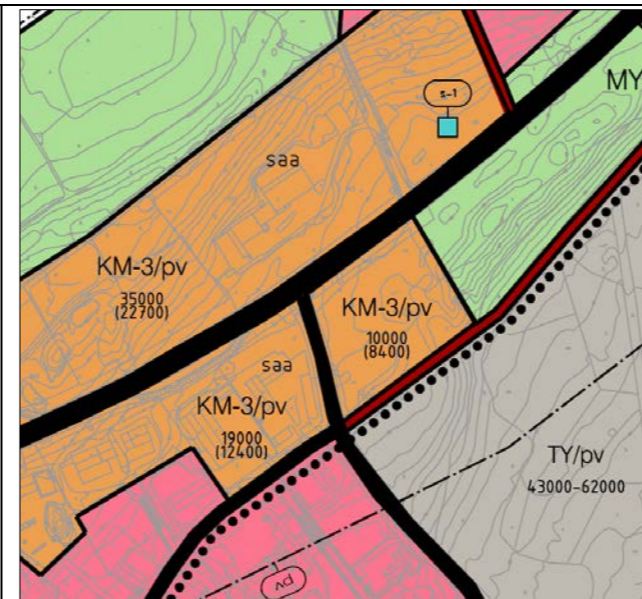
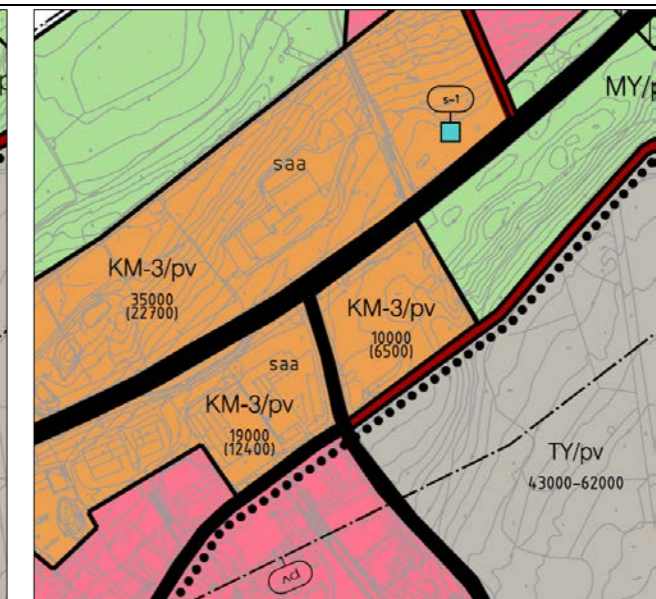


ELY oikaisukehotus (4.11.2019) Lyhennelmät pääkohdista	Vastineet
<p>KM-1 alueella kaavaa tulee muuttaa siten, että poistetaan mahdollisuus rakentaa muuta erikoistavarakauppaa 6000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m².</p> <p>Kaava ei täytä Läppin KM-1 -alueen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan osalta MRL 39 §:n 2. momentin 3 ja 6 kohtien sisältövaatimuksia eikä 9 a luvun säännöksiä.</p> <p>Kaupallinen selvitys (FCG 2017) perustuu virheelliseen käsitykseen maakuntakaavan paikallisuudesta. Maakuntakaavan selostuksesta on luettavissa, että paikallisuuden perusteena on kohtuulliset asiointietäisyydet. Yli kymmenen kilometrin asiointimatkaa erityisesti päivittäistavarakaupassa ei voi pitää kohtuullisena. ELY-keskus kyseenalaistaa konsultin tavan laskea yhteen Karjaan ja Pohjan ostovoiman. Selostuksen sivulla 16, kuva 7 tuo hyvin esiin, miten suunnittelualueesta yli 10 km:n päässä sijaitseva Pohja on oma erillinen kokonaisuutensa, jonka lähipalvelurakennetta erityisesti päivittäistavarakaupan osalta tulee myös kehittää MRL 71 b §:n mukaisesti.</p>	<p>Kaavaratkaisu oikaistaan KM-1 alueen osalta siten, että Seututien 111 itäpuolinen alue (KM-1, virkistysalueet) poistetaan kaavasta. Alue on jo ennestään asemakaavoitettu.</p> <p>Seututie 111 itäpuoleinen alue voidaan osayleiskaavoittaa tai asemakaavoittaa uuden maakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) valmistuttua.</p> <div data-bbox="1463 495 2555 1129" style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div> <p style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Hyväksytty osayleiskaava, Läppin alue Oikaistu osayleiskaava, Läppin alue </p>
<p>Läppin alueella kaavaa tulee muuttaa siten, että liikennejärjestelyjen parantamistoimenpiteet ja maankäyttö kytketään ajoitusmääräyksellä yhteen.</p>	<p>Kaavaratkaisu oikaistaan Läppin alueen liikennejärjestelyiden osalta lisäämällä ajoitusmääräys liikennejärjestelyiden ajoittamisesta KM-2 määräykseen:</p> <p>KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN</p> <p><i>Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 13 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 8 000 k-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Ennen alueen toteuttamista on Läppin liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti risteysalueella Uikkukuja-Seututie 111-Lepinpellonkatu sekä risteysalueella Seututie 111- Valtatie 25.</i></p>
<p>Kaavaratkaisu tulee oikaista siten, että maakuntakaavan valkoiselle alueelle osoitetut asemakaavoitettavat A-alueet poistetaan kaavasta.</p> <p>Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille sijoittuvat AO/nro -alueet tulee osoittaa asemakaavoitettaviksi.</p> <p>Lisäksi uudet rakentamismahdollisuudet tulee poistaa muilta AO/nro-alueilta ottaen huomioon, ettei alueille ole mahdollista myöntää uusia suunnittelutarveratkaisuja niiden sijaitessa asemakaavan lievealueella.</p>	<p>Asuinalueita koskevia kaavaratkaisuja ei oikaista. Asumista koskevat ratkaisut eivät ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä. Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan viranomaisneuvottelussa 8.3.2013 on todettu, että ELY-keskuksen mukaan voidaan kaava-alueen rajauksen perusteella todeta, että kyseessä on paikallinen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen. Työn edetessä alueita on supistettu ja keskitetty lähelle olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja joukkoliikenneyhteyksiä.</p> <p>Maakuntakaavan valkoiselle alueelle on osoitettu asemakaavoitettava asuinalueita Kaskimaan lammen läheisyyteen. A-alueet eivät ole laajuudeltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä asuinalueita.</p>

	<p>Asuinalueiden sijoittaminen Hernekaskentien itäpuolelle (maakuntakaavan reservialueelle) ei lyhennä matkaa Karjaan keskustaan. Sillä, sijoittuvatko asuinalueet Hernekaskentien itä- vai länsipuolelle, ei ole vaikutusta matkaan Karjaan keskustaan. Hernekaskentie on alueen pääkatu, jota pitkin alueen liikenne ohjataan Tammisaarentielle. Hernekaskentien sijainti on sidottu ratasuunnitelman mukaiseen alikulun sijaintiin. Lisäksi ottaen huomioon maakuntakaavan mittakaava, ei taajamatoimintojen alueen rajoja tulisi voida pitää tarkasti tulkittavana.</p> <p>Raaseporin kaupungin laatimassa Karjaan keskustan kehityssuuntavertailussa (2012) keskustan maakuntakaavan mukaisen tiivistämisen lisäksi on arvioitu, että kaupungin strategian mukaisen kasvun mahdollistaminen edellyttää asumisen kaavoittamista myös Karjaan keskustan ulkopuolisille alueille erityisesti riittävän pientalotonttivarannon turvaamiseksi.</p> <p>Keskustan kehityssuuntavertailussa on todettu, että vain maakuntakaavassa merkityllä tiivistettävällä taajama toimintojen alueella rakennuspaikkojen ja tonttitarjonnan monipuolisuus on hyvin pientä, hajallaan olevaa ja omistussuhteista johtuen epävarmaa. Bäljarsin pohjoispuolelle sijoittuu teollisuusalue maakuntakaavassa osoitetulle taajamatoimintojen alueelle, jonka välittömään yhteyteen on myös osayleiskaavassa mahdollistettu teollisuusalueen laajennustarpeet. Teollisuusalueelle sijoittuu nykytilanteessa sellaisia toimintoja, joiden vaikutukset (mm. melu) estävät asumisen sijoittumista taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi alueella kulkee pohjois-eteläsuunnassa ilmajohto.</p> <p>Raaseporin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen tonttitarjonta erilaisille asumisen muodoille. Elinkeinoelämän ja asumisen kehitystavoitteiden yhteensovittamisen näkökulmasta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle tai niiden reservialueelle ei ole mahdollista osoittaa kaupungin tarvitsemää asuintonttitarjontaa. Osayleiskaavan ratkaisulla pyritään luomaan mahdollisimman hyvät edellytykset alueen saavutettavuudelle pyöräillen ja kävellen, jonka lisäksi Tammisaarentien varren julkisen liikenteen pysäkillä on uusilta asuinalueilta keskimäärin 1 km etäisyys.</p> <p>Yleiskaavassa osoitetut AO/nro alueet eivät ole laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää rakentamista.</p> <p>Raaseporin kaupungin arvion mukaan MRL 51 §:n mukainen asemakaavan laatimistarve ei täyty maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille sijoittuvilla AO/nro -alueilla. AO/nro -alueet ovat maaston ja ympäristöarvojen vuoksi haja-asutusluonteisia ja niiden maanomistus pirstaleista. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille sijoittuvia AO/nro -alueita ei osoiteta asemakaavoitettaviksi.</p> <p>Uusia rakentamismahdollisuuksia ei poisteta maakuntakaavan taajamatoimintojen ulkopuolisilta AO/nro -alueilta. Kaavaa varten on laadittu kantatilatarkastelu. Tarkastelun perusteella on todettu, että kaava-alueella on kantatiloja, joilla on jäljellä rakennusoikeutta. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden uusien AO/nro paikkojen osoittaminen yleiskaavassa on perusteltua. Seivästorintien, Degerbyntien, Leppämäentien, Tammisaarentien ja Horsbäckintien varsille on vuosien saatossa muodostunut nauhamaista asutusta. Uudet rakentamattomat rakennuspaikat on sijoitettu näiden jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Suunnittelutarveratkaisua voidaan käyttää lupavälineenä asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Yleiskaavalla on tunnistettu ja osoitettu alueet, joilla on asemakaavan laatimistarve.</p>
<p>Horsbäckin alueen KM-3 kaavamääräyksen ja kaavakartan lukujen välillä on ristiriita. Kaavamääräys sallii vähittäiskauppaa 50 000 k-m² kun kaavakartan luvut sallivat puolestaan 1900 k-m² enemmän.</p> <p>Kaava sallii KM-3 alueilla mitä tahansa erikoiskauppaa. Tämä ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajat.</p>	<p>Kaavaratkaisu oikaistaan KM-3 alueiden osalta.</p> <p>KM-3 alueiden kaavakartan luvut oikaistaan yhteneväiseksi kaavamääräyksen kanssa. Oikaisu koskee Horsbäckintien länsipuolista KM-3 -aluetta.</p>



Hyväksytty osayleiskaava, Horsbäckin KM-3 alue



Oikaistu osayleiskaava, Horsbäckin KM-3 alue

KM-3 määräykseen lisätään rajoitukset kaupan laadulle:

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m². Muun erikoiskaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 %, sekä Toimisto- ja palvelutyöpaikkoja saa rakentaa enintään 20% toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

TP kaavamääräys on ristiriitainen, koska myös alue voidaan katsoa vaikutustensa kautta vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamääräyksellä tulee rajoittaa kaupan laatua ja määrää. Kaupan laadun tulee olla muuta kuin päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Myymäläpinta-ala tulee rajoittaa alhaiseksi.

TP-alueiden kaavamääräystä oikaistaan rajoittamalla kaupan laatua.

Oikaistu TP kaavamääräys:

TYÖPAIKKA-ALUE

Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälä ja varastointitilaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista erikoiskauppaa eikä yli 400 m² päivittäistavarakauppaa. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Kaupunki ei katso Horsbäckin TP-alueen muodostavan vähittäiskaupan suuryksikköä huomioiden se, että alue on jo pitkälti rakennettu ja sinne sijoittunut yritystoiminta on pääasiallisesti rakennusalaan ja moottoriajoneuvoihin painottunutta. Suunnitellulla maankäytöllä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Erikoiskaupan sijoittuminen TP alueelle vaatii kaupalta huomattavat varasto- tai tuotantotilat, joka ei ole (keskustahakuiselle) erikoiskaupalle tyyppillistä. Myymäläpinta-ala suhteessa rakennettuun kerrosalaan on pieni, kaavamääräyksen enintään 10 % rajoitusta ei muuteta.

Yleiskaavalla ei kielletä päivittäistavarakauppaa TP-alueilla täysin. Alueella työskenteleviä voi palvella tulevaisuudessa lähikauppa, pienmyymälä tai kioski.

Horsbäckin yritysalueen suunnitellun maankäytön tuottamasta liikenteestä tulee laatia selvitys. Kaavamääräyksellä tulee ajoittaa lisärakentaminen ja liikennejärjestelyt yhteen.

Liikenneselvitys on valmistunut 9.3.2020. Selvityksessä todettiin, että raskaan liikenteen määrän kasvaessa ≥ 60 ajoneuvoa vuorokaudessa valtatie 25:ltä Horsbäckintien liittymän (yhdistie 11055, itäinen liittymä) kautta Horsbäckin alueelle, tulee nykyinen risteysalueen läheisyydessä sijaitseva levähdysalue muuttua välikaistalla erotetuksi kääntymiskaistaksi oikealle.

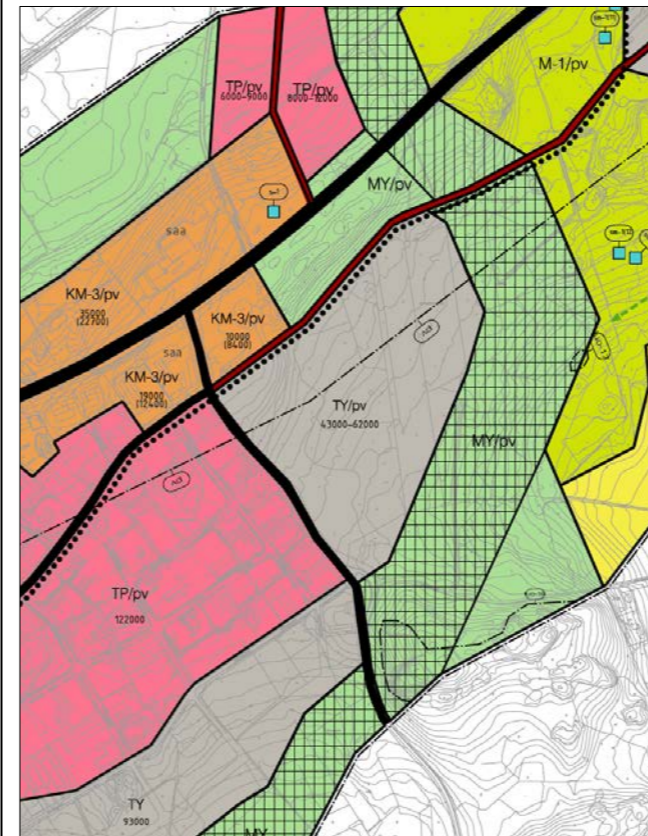
Horsbäckintien itäpuolella sijaitsevan uuden TY-alueen toteutumisen arvioidaan lisäävän raskaan liikenteen määrää alueella, mikä edellyttää liittymäjärjestelyjen parantamista ennen alueen toteuttamista.

Horsbäckintien itäpuolinen TY -alue muutetaan TY-2 -alueeksi, jota koskee ajoitusmääräys:

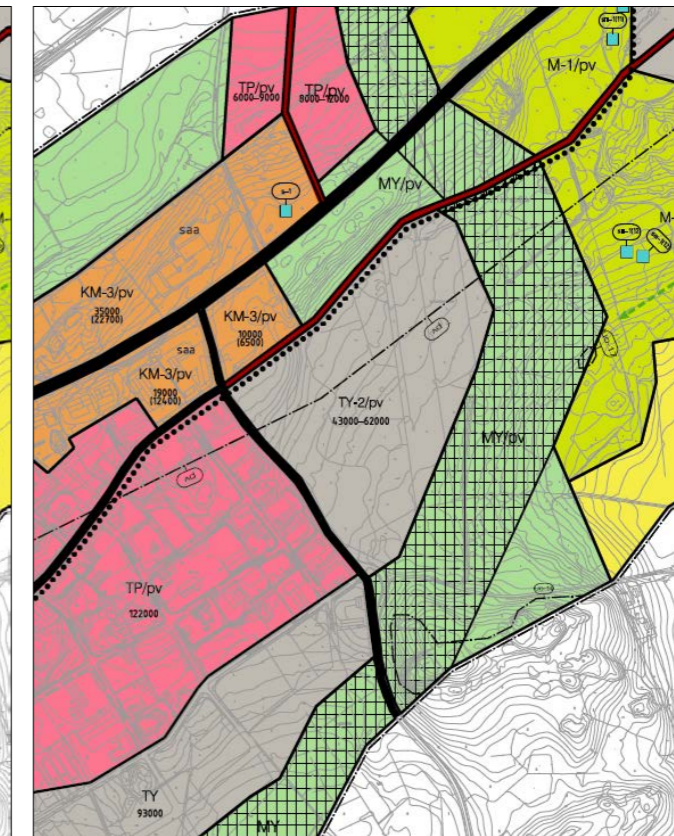
TY-2

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIÄ VAATIMUKSIA TOIMINNAN LAADULLE
Alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Ennen alueen toteuttamista on valtatie 25 liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti risteysalueella yhdistie 11055 (itäinen liittymä) - Valtatie 25.



Hyväksytty osayleiskaava,
Horsbäckintien itäpuolinen uusi TY -alue



Oikaistu osayleiskaava, Horsbäckin TY-2 -alue