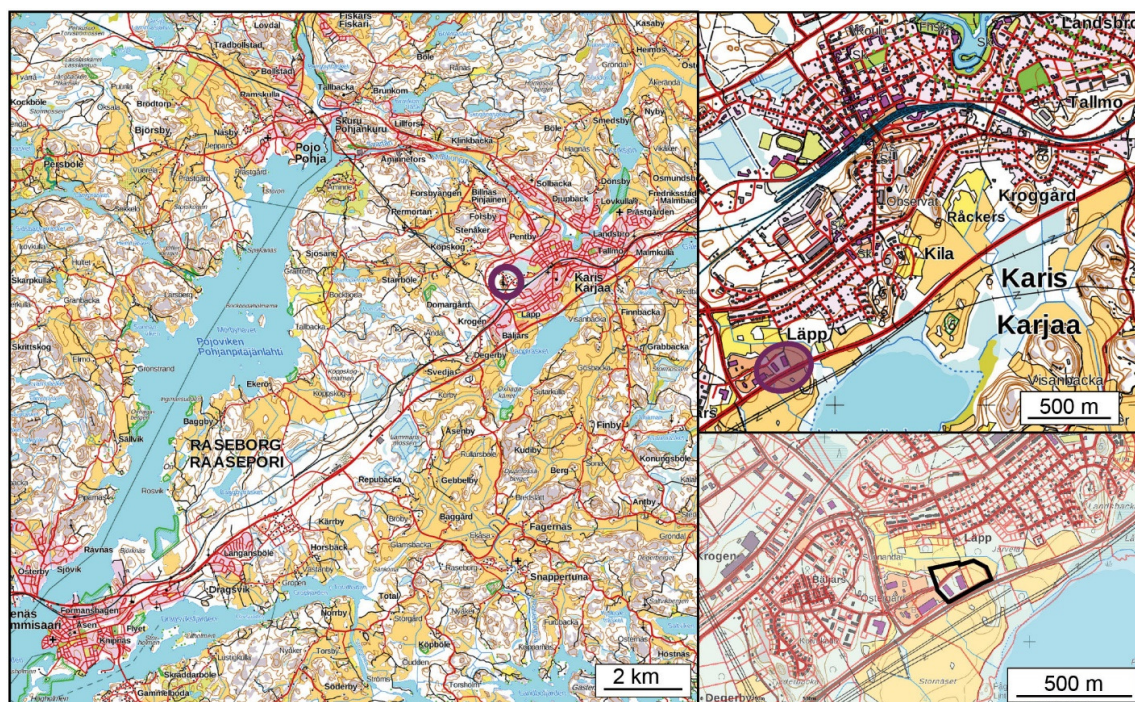


RASEBORGS STAD

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN



DETALJPLAN

ÄNDRING AV DETALJPLAN, FÖRSLAG 11.1.2017, 16.6.2017

Detaljplaneändringen berör de med fastighetsregistret befintliga tomterna 710-55-5207-1 och 710-55-5207-2 i kvartersområde KL-8 i kvarter 5207, den med fastighetsregistret förenliga tomterna 710-55-5202-15 och 710-55-5202-17 i KL-kvartersområdena i kvarter 5202 samt det outbrutna området 710-55-9903-0-M502 i kvarter 5202 enligt gällande detaljplan i Läpp affärsområde i Raseborgs stad. Det outbrutna området är också ett KL-kvartersområde enligt detaljplanen.

Dessutom ingår en del av Läppåkersgatans gatuområde i planändringsområdet. Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 5207 i stadsdel 58 och del av kvarter 5202 samt del av Läppåkersgatans gatuområde.

Behandling:

Anhängiggörande: Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 11 godkända planläggningsprogrammet 2016–2020 (Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713).

Program för deltagande och bedömning: Planläggningsnämnden 25.1.2017

Planförslag: Planläggningsnämnden 25.1.2017, § 12
Framlagt: 15.2-3.3.2017

Godkännande av planen: Planläggningsnämnden 21.6.2017, § 87
Stadsstyrelsen 26.06.2017, § 311

Projekt nr: 7713
Ritningsnummer: Plankarta 21–17

1 BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Karis stadscentrum och består av KL-kvartersområdena i den nuvarande östra delen av Läpp affärsområde samt av Läppåkersgatans östra ända. Planområdet gränsar i söder till Hangövägen, i öster och norr till åkerområden och i väster till de övriga kvartersområdena inom Läpp affärsområde. Västra omfartsvägen, som går kring Karis stadscentrum, viker av från Hangövägen vid Läpp affärsområde. Från Läpp affärsområde är avståndet till Ekenäs centrum ca 15 km och till Karis centrum ca 3 km. Från Helsingfors är avståndet till Läpp affärsområde ca 78 km. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1.

1.2 Planens namn och syfte

Området där detaljplanen ska ändras heter Läpp affärsområde, östra delen. Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att utveckla och profilera kvarteren så att de blir mer attraktiva för både nuvarande och nya aktörer. Ett centralt mål för planändringen är att ändra beteckningen KL till KM.

1.3 Innehållsförteckning

1	BASUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Innehållsförteckning.....	1
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar.....	2
2	SAMMANDRAG	2
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	2
2.2	Detaljplan.....	2
2.3	Genomförandet av detaljplanen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	8
4.1	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....	8
4.2	Deltagande och samarbete	9
4.3	Målen med detaljplanen	9
4.4	Under planläggningen preciserade mål.....	10
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	10
5.1	Planens struktur.....	10
5.2	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	10
5.3	Generalplanemässig granskning.....	10
5.4	Planens konsekvenser	12
5.5	Tillägg och preciseringar som gjorts i planhandlingarna utifrån NTM-centralens utlåtande om planförslaget.....	14
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	17
5.7	Namnbestånd	17
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	18
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	18
6.2	Genomförande och tidsplanering	18
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	18

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikbilaga

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna.

1.5 Förteckning över andra handlingar

- Raseborgs stad, Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, 10.5.2012, FCG Finnish Consulting Group Oy och Strafica Oy
- Raseborg, Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012
- Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys, 27.1.2015, FCG Saara Aavajoki
- Raaseporin kaupunki, Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärribyn osayleiskaava-hankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS, Loppuraportti, FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY, 17.3.2017

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 11 godkända planläggningsprogrammet 2016–2020 (Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713).
- Ägarna i kvartersområdena har tagit initiativet till detaljplaneändringen.
- Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 19.9.2016 och uppdaterades 2.1.2017. Planläggningsnämnden 25.1.2017
- Förslaget till detaljplan behandlas av planläggningsnämnden 25.1.2017 och läggs fram offentligt i minst 14 dagar.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

- Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM).
 - På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3 000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig handel med specialvaror. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln. Utomhuslagring är förbjuden.
 - I kvarter 5207 är exploateringstalet $e = 0,25$ och i kvarter 5202 $e = 0,35$. Byggrätten är sammanlagt 9 421 vy-m². Byggrätten (vy-m²) är densamma som i den gällande planen.
- Östra ändan av Läppåkersgatan i sydostlig-sydvästlig riktning blir kvar mellan kvarteren.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft. Slutändan av Läppåkersgatan bör byggas i det skede när planområdet genomförs i sin helhet.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Planområdet är en del av Läpp affärsområde. Söder om Läpp går riksväg 25 (Hangövägen) och mitt i området regionväg 111 (västra omfartsvägen) i nordlig-sydlig riktning. I den gällande detaljplanen har planändringsområdet betecknats som ett KL-område. Mitt i planändringsområdet går Läppåkersgatan. Planändringsområdets areal är ca 3,2 ha och den nuvarande byggrätten uppgår sammanlagt till ca 9 400 vy-m².

Naturmiljö och landskap

Hela planeringsområdet är nästintill trädöst. En fastighet har byggts för affärsändamål och de övriga är öppna åkrar (se bild 1).

När det gäller det byggda kvarteret för affärsbyggnader domineras landskapet av två tämligen stora byggnader med öppna gårdsplaner och parkeringsplatser. För övrigt består planeringsområdet av obebyggd åker. I norr avgränsas vylinjerna till ett egnehemsområde och skogen bakom det, i nordost och öster till ett i huvudsak tätt skogsavsnitt bakom åkrarna. I söder löper Hangövägen mellan öppna åkerlandskap och i väster finns ett område för affärs- och servicestationsbyggnader.

Bild 1 visar affärsbyggnaderna, Hangövägen samt åkrarna som omger planändringsområdet. Bostadsområdena är belägna norr om åkerområdet och skogszonen som finns på planeringsområdets norra och nordöstra sida.



Bild 1: Miljöförhållanden

Den bebyggda miljön

I den sydvästra delen av planändringsområdet finns två större affärsbyggnader (Maskun Kalustetalo och Sotka, fastighet 710-55-5202-15), men resten av området är obebyggt. Läppåkersgatan går genom planeringsområdet i östlig-västlig riktning.

På KL-tomten 710-55-5202-15 finns två affärsbyggnader, varav den ena har en våningsyta på 2 090 vy-m² och den andra 1 470 vy-m² (byggrätten för tomten är sammanlagt 4 130 m²). Bild 7 visar tydligt den nuvarande byggnadssituationen och områdets totala struktur.

Samhällsteknisk försörjning

Läppåkersgatan har anlagts till mitten av planändringsområdet. Från östra ändan av Läppåkersgatan går en cykelväg till bostadsområdena norr om planändringsområdet. Området har vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

Ägarförhållanden

Initiativtagarna till ändringen av detaljplanen äger tomterna i planeringsområdet och Raseborgs stad äger gatuområdet och de åkerområden som omger planändringsområdet (parkområden i detaljplanen).

Genomförandet av den nuvarande planen

De nuvarande detaljplanerna har genomförts på en del av det västligare området i kvarter 5202. På KL-tomten 710-55-5202-15 finns två affärsbyggnader, varav den ena har en våningsyta på 2 090 vy-m² och den andra 1 470 vy-m² (byggrätten för tomten är sammanlagt 4 130 m²). För övrigt är området obebyggt.

RMO

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) är en utgångspunkt för landskapsplanen och för den nya generalplanen som håller på att utarbetas. Landskapsplanen och generalplanen ger riktlinjerna för utarbetandet av detaljplanen. Generalplanen har inte vunnit laga kraft och därför har man vid bedömningen av detaljplanens konsekvenser även gjort en generalplanemässig granskning.

LANDSKAPSPLAN

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. Miljöministeriet fastställde planen år 2006, och år 2007 vann den laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut. I Nylands landskapsplan har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. I landskapsplanen finns ett grundvattenområde som tangerar planändringsområdets norra-nordöstra kant. Ett utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner visas på bild 2A.

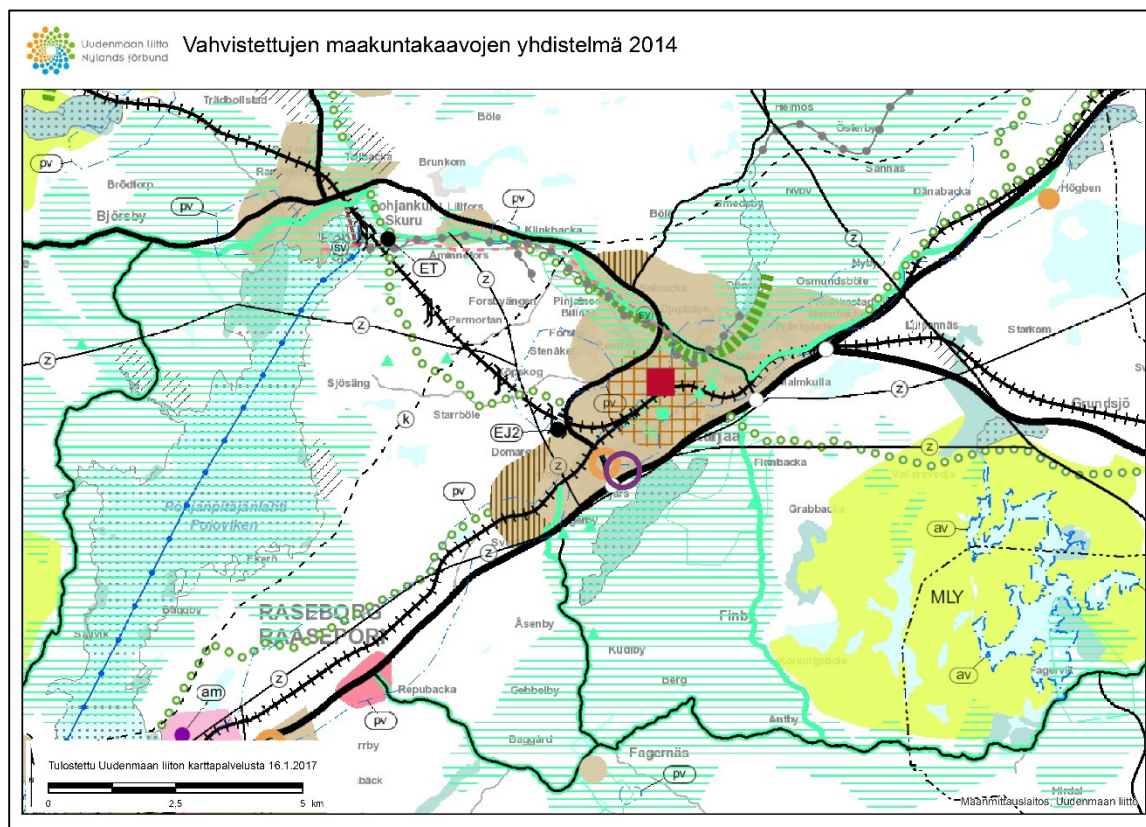


Bild 2A: Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner. Planområdets läge har markerats med en violett cirkel.

Förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland var ute på remiss i början av år 2016. Utifrån utlåtandena preciserades materialet till ett planförslag, som var offentligt framlagt i november-december 2016. Enligt Nylands förbund kommer planförslaget att färdigställas för godkännande av landskapsfullmäktige under år 2017 (http://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/bereds_som_bast_etapplandskapsplan_4).

I landskapsplanen hör planeringsområdet till ett område för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. Enligt planbestämmelsen kan man vid den mer detaljerade planeringen i det område som omfattas av beteckningen anvisa sådan detaljhandel av regional betydelse, som med beaktande av handels art av motiverad anledning även kan förläggas utanför centrumområdet, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse avses också ett detaljhandelsområde som består av flera affärer och som beträffande sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

Enligt beskrivningen till landskapsplanen kan till stora detaljhandelsenheter av regional betydelse inom ramen för den totala dimensioneringen förläggas annan specialvaruhandel av lokal betydelse, om kommunens lösning som gäller servicenätet möjliggör det.

För Läpp i Karis är dimensioneringen enligt landskapsplanen 30 000 vy-m² och här inräknas alla affärslokaler. Det nya kalkylmässiga tilläggsbehovet av våningsyta är 13 000 vy-m².

I etapplandskapsplan 4 har inga beteckningar anvisats i Läpp. På den nordöstra sidan av planeringsområdet finns ett grundvattenområde och söder om Hangövägen ett värdefullt landskapsområde av riksintresse, en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) och ett naturskyddsområde. På den nordöstra sidan av planeringsområdet finns en mindre kulturmiljö av landskapsintresse och ett mindre område/objekt som betecknats som en bebyggd kulturmiljö av riksintresse.

tresse (RKY 2009). Dessa beteckningar faller i sin helhet utanför planeringsområdet och ny byggnation som är förenlig med det befintliga, delvis redan genomförda byggandet påverkar inte nämnda objekt. Ett utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 4 visas på bild 2B.

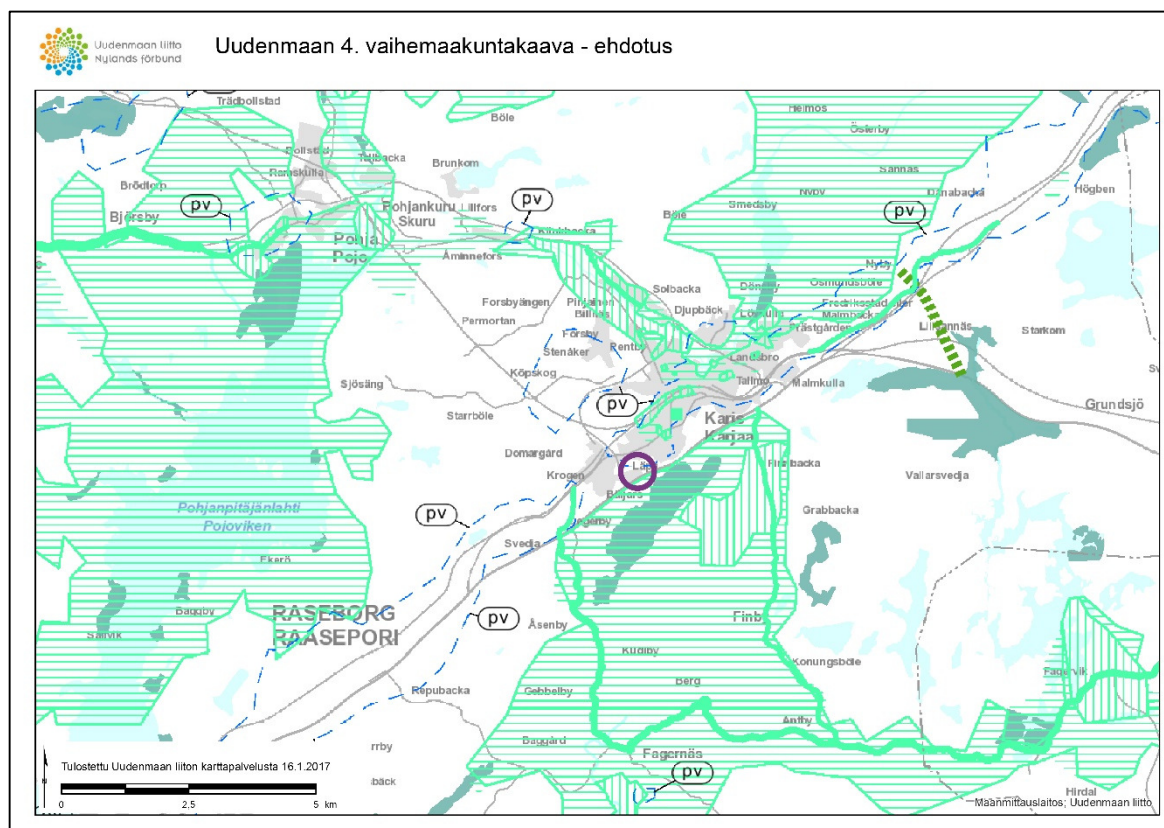


Bild 2B: Utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 4. Planområdets läge har markerats med en violett cirkel.

GENERALPLAN

Området ingår i den gällande delgeneralplanen för Karis centrum. Generalplanen är en plan utan rättsverkningar. Generalplanen godkändes av fullmäktige 16.2.1987. Ett utdrag ur generalplanen finns på bild 3A.

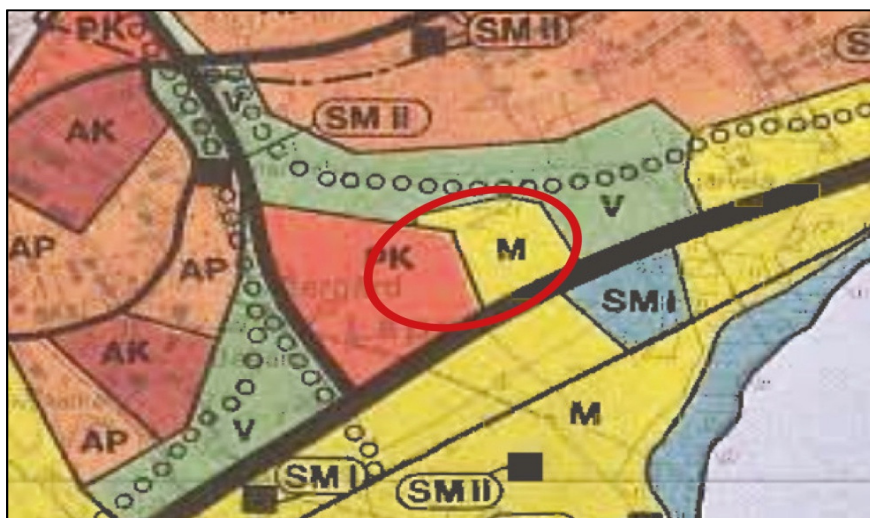


Bild 3A: Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar. Planområdets läge har markerats med en röd cirkel.

En ny delgeneralplan håller på att utarbetas för området och i den här planändringsområdet beteckningen KM. Ett utdrag ur delgeneralplanen som håller på att utarbetas visas på bild 3B.



Bild 3B: Utdrag ur delgeneralplanen som håller på att utarbetas. Planområdets läge har markerats med en röd streckad linje.

DETALJPLAN

Följande detaljplaner är i kraft i det område som omfattas av planändringen:

- 1) 220-185-100, som trädde i kraft 29.4.1991 och som berör KL-8-tomterna (710-55-5207-1 och 710-55-5207-2) i kvarter 5207. Exploateringstalet (e) är 0,25, vilket ger en för tomterna sammanlagd byggrätt på 1 636 vy-m².
- 2) 220-213-100, som trädde i kraft 26.7.2001 och som berör KL-tomterna (710-55-5202-15, 710-55-5202-17) samt det outbrutna området 710-55-9903-0-M502 i kvarter 5202. Det outbrutna området är också ett KL-kvartersområde enligt detaljplanen. Exploateringstalet (e) i KL-kvartersområdena är 0,35, vilket ger en sammanlagd byggrätt på 7 771 vy-m² för tomterna och det outbrutna området.

Byggrätten enligt de detaljplaner som gäller i planändringsområdet uppgår till sammanlagt 9 407 vy-m².

Tomterna i planändringsområdet (KL-områdena) är upptagna i fastighetsregistret och är en del av en större helhet av park- och gatuområden som ägs av Raseborgs stad.

En sammanställning av detaljplanerna i stora drag visas på bild 4.



Bild 4: Sammanställning av de gällande detaljplanerna i stora drag.

BYGGNADSORDNING

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2010 och trädde i kraft 19.8.2011.

Över planområdet har staden låtit sammanställa en karta som är förenlig med de krav på grundkartan som ställs i markanvändnings- och bygglagen (132/1999).

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Initiativ till ändringen av detaljplanen har för den östra delen av Läpp affärsområde tagits av ägaren till tomterna 710-55-5202-15 och 710-55-5207-1 (även delägaren till det outbrutna området 710-55-9903-0-M502) har lämnat ett planläggningsinitiativ om ändring av detaljplanerna för kvarteren 5202 (del) och 5207 i Raseborgs stad.

Enligt det planläggningsinitiativ som markägarna lade fram i april 2016 är målet att med hjälp av en planändring utveckla och profilera kvarteren så att de blir mer attraktiva för både nuvarande och nya aktörer. Ett centralt mål för planändringen är att ändra beteckningen KL till KM. Den

gällande detaljplanen godkändes 29.9.2003. Planlösningen tillgodoser inte längre tillräckligt bra de förändrade behoven av att bygga och genomföra affärslokaler.

4.2 Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen

Intressenter är enligt MBL 62 § områdets markägare, samt de vars boende, arbete eller på annat sätt betydande påverkas av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt om planen.

Intressenter är:

Planläggningsområdets markägare och innehavare samt närområdets markägare och invånare, företag som har verksamhet på området, allmännyttiga föreningar och organisationer samt myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket

stadens myndigheter, bl.a.

- byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs energi.

Ordnanande av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats www.raseborg.fi. Om planläggningsstarten och möjligheten att yttra sin åsikt informeras i tidningarna Västra Nyland på svenska och i Etelä-Uusimaa på finska.

PDB läggs fram offentligt hos stadsplaneringsavdelningen och på stadens webbplats. Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt i minst 14 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheterna som avses i 66 § i markanvändnings- och bygglagen anordnas vid behov.

4.3 Målen med detaljplanen

Enligt det planläggningsinitiativ som markägarna lade fram i april 2016 är målet att med hjälp av en planändring utveckla och profilera kvarteren så att de blir mer attraktiva för både nuvarande och nya aktörer. Ett centralt mål för planändringen är att ändra beteckningen KL till KM.

Raseborgs stad har som mål att utveckla hela området Läpp beträffande stadsbilden och funktionaliteten till en förstklassig miljö. I utvecklingsarbetet tar man fasta både på den delgeneralplan som håller på att utarbetas och på den godkända landskapsplanen. Målet är att utöka tomtreserven för främjandet av så kallad utrymmeskrävande detaljhandel i Karisområdet. I tra-

fikregleringen och i dimensioneringsgranskningen och konsekvensbedömningen av detaljhandeln kan man dra fördel av de utredningar och bedömningar som gjorts i detaljplanen för västra delen av Läpp. Detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen, vann laga kraft 6.9.2016. I och med planändringarna skapas beredskap för en föränderlig, i lag reglerad verksamhetsmiljö för stora detaljhandelsenheter.

4.4 Under planläggningen preciserade mål

Markägarens mål har delvis preciserats under beredningsfasen. Det huvudsakliga målet är alltså jämt att tillåta byggande av affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Andelen övrig handel med specialvaror, som ingår i den totala byggrätten, bör vara 3 000 vy-m² och andelen lokaler för dagligvaruhandeln 400 vy-m². Den totala byggrätten i planändringsområdet är oförändrad jämfört med den gällande detaljplanen.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Kvarters- och gatuområdets struktur bevaras på samma sätt som i den nuvarande detaljplanen och den totala byggrätten ändras inte heller. Planen består av två KM-områden och befintligt gatuområde (Läppåkersgatan, östra delen). Enligt plankartan har hela planeringsområdet en areal på 3,1589 ha. Det nordligare KM-området (kvarter 5207) är 0,6545 ha och där är det tillåtet att uppföra byggnader i två våningar med effektiviteten $e = 0,25$. Det sydligare KM-området (kvarter 5202) är 2,2242 ha och där är det tillåtet att uppföra byggnader i två våningar med effektiviteten $e = 0,35$. Gatuområdet utgör 0,2802 ha. Byggrätten för hela planområdet uppgår till 9 421 vy-m² (enligt arealuppgifterna på plankartan).

5.2 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Detaljplanens struktur har beträffande de olika områdenas omfattning fastställts exakt redan i den gällande planen. I det avseendet görs inga ändringar. Jämfört med den gällande planen har detaljplaneändringen mer heltäckande planbestämmelser som påverkar miljöns kvalitet – bestämmelser om planeringen av fasaderna, förverkligandet av reklamskyltar, belysningen, arrangemangen och planteringarna på gårdsområdena.

5.3 Generalplanemässig granskning

Markanvändnings- och bygglagen: Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I planprojektet för Läpp affärsområde, västra delen, som vann laga kraft 6.9.2016, granskades hur kraven på generalplanens innehåll uppfylldes. Östra delen ingår i samma affärsområde och slutledningarna från den generalplanemässiga granskningen sammanfaller i mycket hög utsträckning med den västra delen. När det gäller kraven på generalplanens innehåll kan följande aspekter lyftas fram:

- Den kommersiella servicens omfattning

I landskapsplanen har Läpp affärsområde planbeteckningen "Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse" (se närmare i punkt 3.1/Landskapsplan). Enligt landskapsplanen är byggrätten för hela Läpp affärsområde 30 000 vy-m². Omfattningen av objektbeteckningen för en stor handelsenhet har fastställts i den kommunala planläggningen, och Läpp affärsområdes andel av våningsytan av den totala byggrätten för storenhetsområdet visas på bild 5. I kommunens planläggning faller – av landskapsplanens 30 000

vy-m² –13 000 k-m² inom västra delen av Läpp affärsområde och 17 000 vy-m² inom östra delen.

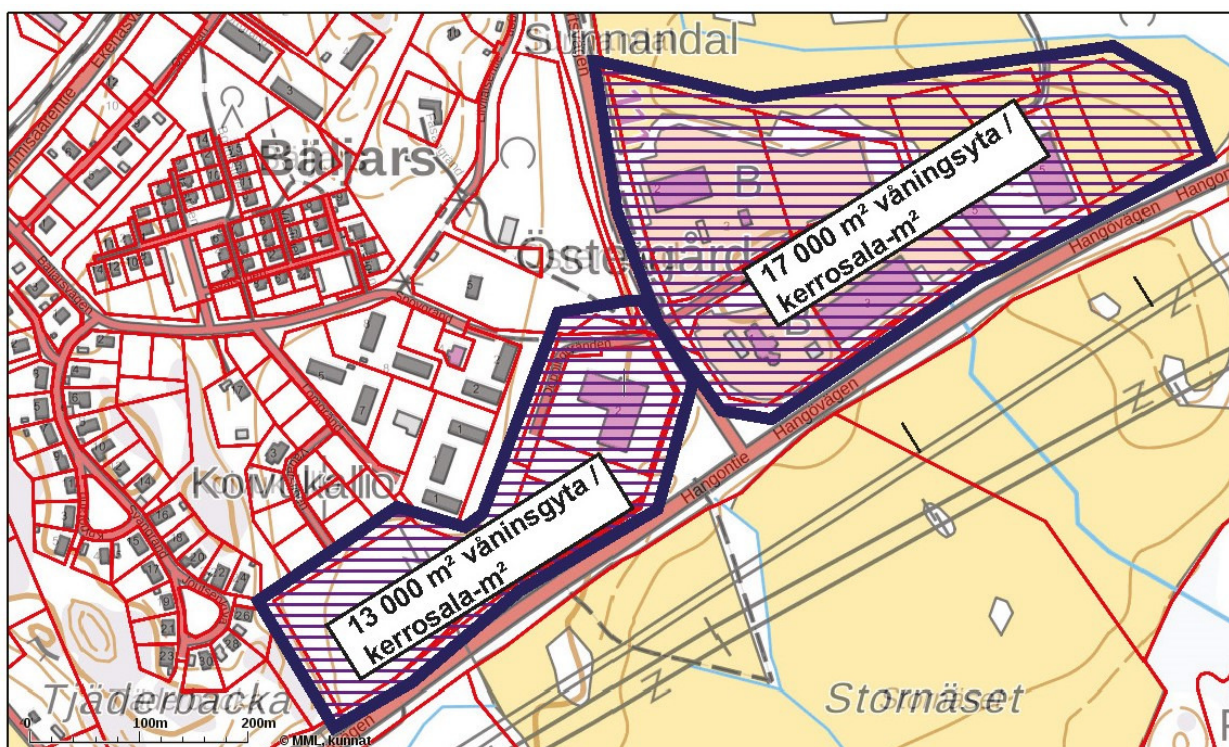


Bild 5: Omfattningen av Läpp affärsområde och placeringen av byggrätterna.

- Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
 - Läpp affärsområde ligger i Karis tätorts omedelbara närhet och har goda trafikförbindelser från de övriga delarna av Raseborg. Trafiken är livlig längs Hangövägen i östlig-västlig riktning genom Västra Nyland. Det här gör det möjligt att även kunder som kommer längre ifrån stannar upp vid affärsområdet för att anlita servicen.
- Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
 - Byggandet enligt detaljplanen kommer såväl funktionellt som strukturellt att komplettera den befintliga samhällsstrukturen och bättre genomföra de mål som ställts både i landskapsplanen och i den delgeneralplan som är under planering.
- Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
 - Boende anvisas inte eftersom det i landskapsplanen har anvisats en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse för området. Dessutom har området betecknats med KM i den delgeneralplan som är under planering. Tillgången till servicen från närområdena samt från de övriga delarna av Raseborg förbättras och servicen blir

mångsidigare allteftersom servicens karaktär förskjuts mer mot de mål som ställts i landskapsplanen och i den delgeneralplan som är under planering.

- Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
 - Detaljplaneområdet har ett fördelaktigt läge om man ser till logistiken och trafiknätet. Ett fungerande nätverk för kollektivtrafiken och den lätta trafiken kan förverkligas. Vattentjänstnätet finns färdigt i planområdet. Genom att man bygger sista biten av Läppåkersgatan kan området snabbt börja bebyggas. Från östra ändan av Läppåkersgatan finns redan en förbindelse för den lätta trafiken till bostadsområdena i norr. I planbestämmelserna har man även beaktat att det vid ingångarna ska reserveras tillräckligt med cykelplatser samt bilplatser för rörelsehindrade.
- Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
 - Planlösningen förbättrar möjligheterna att etablera företag och affärsverksamheter i Raseborg. Områdesreserveringarna möjliggör affärskoncept för modern handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Ett mål är också att affärsområdet Läpp, som är på en synlig plats, ska locka den köpkraft som utgörs av fritidsinvånarna.
- Att miljöolägenheterna minskas
 - Bullret från Hangövägen kan tas i beaktande vid planeringen av affärsbyggnaderna. Hangövägen ligger också klart lägre än de kvartersområden av planområdet som är mot vägen. Bullret medför inga olägenheter för byggandet i området. Byggnaderna i området kan bidra till att dämpa den eventuella (ringa) bullerkonsekvensen för bostadsområdena norr om planområdet.
- Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
 - Det befintliga byggnadsbeståndet har inga särskilda värden. Inte heller landskapet eller naturen har element eller egenskaper som bör värnas. De beträffande landskapet värdefulla områdeshelheterna (se utdragen ur landskapsplanen) ligger söder om Hangövägen som löper längs planområdets södra kant. Byggandet av östra ändan av Läpp affärsområde har inga konsekvenser för de värdefulla landskapsområdena. Området har redan byggts i hög utsträckning och området har inga särskilda naturvärden. I planen har bestämmelser utfärdats om planeringen av byggnaderna, reklamskyltar och belysning.
- Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation
 - Planändringsområdet påverkar inte omfattningen av rekreationsområden. Redan i de gällande planerna har områdena i norr och nordost anvisats som åker- och parkområden. Att det finns tillräckliga områden för rekreation har säkerställts i de gällande detaljplanerna.
 -

5.4 Planens konsekvenser

Planens konsekvenser har granskats heltäckande i punkt 5.3. Byggrätten (vy-m²) är oförändrad och planändringen är på det hela taget liten. Enligt granskningarna i 5.3 tar planlösningen bra fasta på landskapsplanen samt målet i generalplanen som håller på att utarbetas och de mål

som staden och markägaren ställer för utvecklingen av Läpp affärsområde. Sammanfattningsvis kan det vidare konstateras att planlösningen inte har några skadliga konsekvenser för samhällsstrukturen, miljö- och naturförhållandena, landskapet eller övriga faktorer som granskats i punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning. Konsekvenserna för trafiken och handeln granskas separat i det följande.

KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN OCH HANDELN

Trafiken:

I ändringen av detaljplanen för Läpp affärsområde, östra delen, är den totala byggrätten oförändrad både kvartersvis och på det hela taget. Byggrätten är sammanlagt ca 9 421 vy-m². I den gällande detaljplanen har markanvändningen i kvartersområdena betecknats som KL: Kvartersområde för affärsbyggnader. På planområdet har två affärsbyggnader uppförts hittills och av byggrätten har sammanlagt 3 560 vy-m² utnyttjats. Den utnyttjade byggrätten uppgår således till ca 5 861 vy-m².

Jämfört med den gällande detaljplanen kommer den nya markanvändningen enligt planändringen inte att avsevärt öka den trafiken som uppkommer ifall den gällande planen skulle genomföras i sin helhet.

Omfattande trafikutredningar gjordes i samband med utarbetandet av detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen. I dessa granskningar och bedömningar ingick redan den totala omfattningen (9421 vy-m²) av affärsbyggandet i KL-området på det östra detaljplaneområdet. Genomförandet av de nya affärsområdena i västra delen förutsätter att trafikregleringen förbättras vid korsningen mellan Doppinggränden/västra omfartsvägen/Läppåkersgatan. Avsikten är att bygga trafikljus och på samma gång förverkliga de nya filerna som lagts fram i planen för förbättringsåtgärder.

När det gäller trafiken kan östra delen av Läpp affärsområde byggas utan begränsningar för tarmningen av byggandet. På västra delen är en förbättrad trafikreglering i korsningen Doppinggränden/västra omfartsvägen/Läppåkersgatan en förutsättning för genomförandet av hela området.

I beskrivningen av detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen, konstateras sammanfattningsvis följande med stöd av förhandsplanen av gatu- och vägområdena: "Den valda planlösningen med utökad byggrätt med huvudsakligen utrymmeskrävande handel möjliggör relativt sett måttliga förbättringsåtgärder i anslutningarna och i gatu- och vägnätet. Före ibruktage av kvarter 8045 ska anslutningen mellan Doppinggränden och väg 111 vara byggd i enlighet med områdesreserveringsplanen. Trafiklösningen möjliggör samtidigt en framtida utveckling av Läpp affärsområdets östra del." (Läpp affärsområde, västra delen, Beskrivning över detaljplan, Raseborg, lagakraftvunnen 6.9.2016).

Handeln:

Vid den dimensionering som gjordes i trafikutredningen beaktades den nuvarande markanvändningen, ca 13 000 vy-m², vilken omfattar två servicestationer och handel med specialvaror

som kräver mycket utrymme. Dessa funktioner utökades med ny markanvändning enligt följande: 7 000 vy-m² för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, 3 000 vy-m² för centrumorienterad specialvaruhandel och 2 000 vy-m² för dagligvaruhandel. Utredningen över handeln och trafiken har beaktat affärslokaler på sammanlagt 25 000 vy-m² i området vid Läppåkersgatan. Detta motsvarar bra den totala kapaciteten i planerna över området vid Läppåkersgatan.

I samband med planläggningen av Läpp affärsområde, västra delen, utarbetades en utredning över handeln, vars mål var att bedöma vilka konsekvenser Läpp affärsområde har för dagligvaruhandeln och för handeln med specialvaror i Karis (FCG Oy, Strafica Oy 10.5.2012). Enligt utredningen kommer behovet av nya lokaler för specialhandeln i Karisregionen att år 2020 uppgå till ca 7 500 vy-m² och år 2030 till ca 18 000 vy-m². Enligt en utredning som Nylands förbund låtit göra (Santasalo Oy, 15.11.2012) kommer behovet av nya lokaler för specialhandeln i hela Raseborg år 2035 att uppgå till 56 000 vy-m², varav 35 000 vy-m² är handel med varor som kräver mycket utrymme.

I utredningen konstateras allmänt att Läpp affärsområde lämpar sig för utveckling av handel med varor som kräver mycket utrymme. I enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är området en del av den befintliga samhällsstrukturen, men har ett beträffande logistiken ett mer fördelaktigt läge jämfört med Karis centrum, när man beaktar handelns art och behovet av utrymme. Dessutom ligger området bra med hänsyn till nätverket av lättrafik och kollektivtrafik.

Sammanfattningsvis kan ytterligare konstateras att man av den totala byggrätten 9 421 vy-m² för planändringsområdet i östra delen av Läpp skulle få bygga under 2 000 vy-m² affärslokaler för dagligvaruhandel eller övrig specialvaruhandel i KL-området. I det nya planförslaget är andelen affärslokaler för den övriga specialvaruhandeln högst 3 000 vy-m² och återstoden är affärslokaler för handeln med specialvaror som kräver mycket utrymme. Ökningen är rätt så liten. Inom ramen för den totala byggrätten får högst 400 vy-m² byggas för dagligvaruhandeln.

Med beaktande av de bedömningar som gjorts i utredningarna om handeln, bedömningarna i planbeskrivningen för västra delen och de granskningar som redogjorts för i punkt 5.3 i denna planbeskrivning, kan KM-områdena i detaljplanen för Läpp affärsområde, östra delen, byggas utan att det orsakar någon betydande försämring för de kommersiella funktionerna i Karis centrum. Läpp affärsområde konkurrerar inte heller med den centrumorienterade handeln i Karis centrum. Det bör också märkas att genomförandet av detaljplanerna i hela Läpp affärsområde kommer att sträckas ut över en längre tid. Det kan också hända att en del av byggrätten förblir outnyttjad. Behovet av utrymme för handelns funktioner och sätten att genomföra funktionerna förändras ständigt och därför kommer det antagligen redan under de närmaste åren att på nytt bli aktuellt att se över innehållet i detaljplanerna för Läpp affärsområde.

5.5 Tillägg och preciseringar som gjorts i planhandlingarna utifrån NTM-centralens utlåtande om planförslaget

I enlighet med utlåtandet från NTM-centralen i Nyland hölls myndigheternas samråd i förslagsskedet om förslaget till detaljplan för Läpp, östra delen 15.5.2017. Plankonsulten hade berett bemötanden till NTM-centralens utlåtande. Bemötandena finns som bilaga till planhandlingarna. Över samrådet upprättades en promemoria som likaså finns som bilaga till planhandlingarna.

Följande justeringar och preciseringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen enligt det som konstaterats i bemötandena och i promemorian:

Seppo Lamppu presenterade granskningar och bedömningar av dagvattenflödena och översvämningsriskerna med hjälp av temabilder och punkterna 8 och 9 i bemötandena. Mötet konstaterade att granskningen av översvämningsrisken i punkt 8 och den relaterade planbestämmelsen är bra och bör fogas till de allmänna bestämmelserna. På grund av översvämningsrisken läggs följande bestämmelse till för säkerhets skull (punkt 9 i bemötandena):

"Med tanke på eventuella översvämnningar ska den lägsta byggnadshöjden vara minst +12,5 m (N2000)."

Det konstaterades också att följande dagvattenbestämmelse enligt bemötandena (punkt 8) bör läggas till bland de allmänna bestämmelserna:

Dagvatten som uppkommer i området ska fördröjas med fastighets- eller områdesvisa system för att förhindra att flöden i nedre vattendrag varierar från den ena ytterligheten till den andra. Dagvattnet ska fördröjas 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten, och systemen bör ha kontrollerat överlopp. Systemen bör tömmas inom 12–24 timmar. Rent dagvatten från tak kan i mån av möjlighet infiltreras i jordmånen. Fördröjningssystemen för dagvatten från service- och lastningsgårdar ska förses med oljeavskiljningsbrunnar. Dagvatten från nya byggnader och gårdsområden får inte avledas till området mellan riksväg 25 och planområdet."

Planbestämmelsen för beteckningen KM justeras enligt NTM-centralens utlåtande och punkt 4 i bemötandena: Den justerade planbestämmelsen för KM lyder i sin helhet så här:

"Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM). På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3 000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln. Utomhuslagring är förbjuden."

Ifall en underjordisk ledning flyttas bort från en del av ett område som reserverats för den, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågavarande område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de detaljplanebestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt."

Enligt NTM-centralens utlåtande ska byggande längs riksväg 25 ske utan att använda landsvägens område och utan att på annat sätt heller störa landsvägstrafiken. Vid byggande intill vägområdet ska väghållaren i bygglovsskedet höras som granne särskilt när det gäller reklamordningar som syns mot vägen, dagvattenarrangemangen längs vägen och grundbyggnadsåtgärderna. Det konstaterades att det är motiverat att lägga till följande bestämmelse enligt punkt 7 i bemötandena:

"I bygglovsskedet ska väghållaren höras som granne särskilt när det gäller reklamordningar som syns mot vägen, dagvattenarrangemangen längs vägen och grundbyggnadsåtgärderna."

Planbeskrivningen utökas med preciseringar som gäller landskapsplaneringen i enlighet med NTM-centralens utlåtande. En text som är förenlig med punkt 1 i bemötandena läggs till planbeskrivningen så här:

"I landskapsplanen hör planeringsområdet till ett område för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. Enligt planbestämmelsen kan man vid den mer detaljerade planeringen i det område som omfattas av beteckningen anvisa sådan detaljhandel av regional betydelse, som med beaktande av handelsart av motiverad anledning även kan förläggas utanför centrumområden, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse avses också ett detaljhandelsområde som består av flera affärer och som beträffande sina verkningar kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

Enligt beskrivningen till landskapsplanen kan till stora detaljhandelsenheter av regional betydelse inom ramen för den totala dimensioneringen förläggas annan specialvaruhandel av lokal betydelse, om kommunens lösning som gäller servicenätet möjliggör det.

För Läpp i Karis är dimensioneringen enligt landskapsplanen 30 000 vy-m² och här inräknas alla affärslokaler. Det nya kalkylmässiga tilläggsbehovet av våningsyta är 13 000 vy-m²."

Enligt NTM-centralens utlåtande har planhandlingarna kompletterats med en karta av vilken framgår omfattningen av objektbeteckningen för en stor handelsenhet i den kommunala planläggningen samt Läpp planområdes andel av våningsytan av den totala byggrätten i storenhetsområdet. Objektbeteckningen för en stor handelsenhet har granskats i punkt 5.3, och omfattningen och fördelningen av byggrätterna visas på bild 5.

I bemötandena konstateras att detaljplanen för hela västra delen vann laga kraft 6.9.2016. Den totala byggrätten för KM-kvartersområdena i västra delens detaljplan är sammanlagt 12 737 vy-m². Affärslokaler i östra delen utgör sammanlagt 5 856 vy-m² (ABC, SHELL och Market Bergman). I den nya detaljplanen för östra delen är den totala byggrätten 9 421 vy-m². Därmed är den totala byggrätten för hela Läpp affärsområde 28 014 vy-m². Detta stannar på ca 2 000 vy-m² under dimensioneringen i landskapsplanen. I landskapsplanen dimensioneras hela Läpp affärsområde i Karis till 30 000 vy-m². Sammanfattningsvis är enligt det som sagts ovan byggrätten för Läpp, västra delen 12 737 vy-m² och för östra delen totalt 15 277 vy-m². Dessa byggrätter motsvarar väl den fördelning som visas på bild 5.

I NTM-centralens utlåtande förutsätts att det av den kommersiella utredningen ska framgå vad 3 000 k-m² i KM-bestämmelsen grundar sig på (KM: Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3 000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse), och om kommunens lösning som gäller servicenätet möjliggör det. Omfattningen av affärslokaler för specialvaruhandel av lokal betydelse grundar sig på den färskaste utredningen som gjorts i området: Raaseporin kaupunki, Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyns osayleiskaavahankkeet, KAUPALLINEN SELVITYS, Loppuraportti, FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY, 17.3.2017

I punkt 4.3 i slutrapporten ges rekommendationer. I fråga om "Rekommendationer om planbestämmelser som gäller handel i delgeneralplaner" konstateras bl.a. följande:

För KM-områdena i Läpp kan man överväga att anvisa byggrätten som en total våningsyta, varvid fördelningen av byggrätten områdesvis fastställs i samband med detaljplaneringen. Detta skulle göra det möjligt att bygga affärslokaler flexibelt enligt efterfrågan. Då kan KM-områdenas totala byggrätt fastställas i en planbestämmelse liksom hur mycket av byggrätten som mest kan gå till detaljhandel (30 000 vy-m²) och hur mycket av detaljhandelns våningsyta som kan vara dagligvaruhandel (4 000 vy-m²) och annan specialvaruhandel (6 000–8 000 vy-m²).

I anslutning till detaljplanearbetet med västra delen av Läpp affärsområde har en heläckande trafikutredning sammanställts. I denna har behövliga förbättringsåtgärder föreslagits för korsningen mellan Doppinggränden/Läppåkersgatan och Karis västra omfartsväg 2020. NTM-centralen förutsätter i sitt utlåtande att de aktuella åtgärderna för att förbättra anslutningen på grund av den trafik som den nuvarande markanvändningen alstrar ska vidtas utan dröjsmål innan nya markanvändningsprojekt genomförs i området. En bestämmelse som gäller ordningsföljden på planens genomförandet har lagts till bland de allmänna bestämmelserna.

”Trafikregleringen i korsningsområdet Doppinggränden – Västra omfartsvägen – Läppåkersgatan ska genomföras enligt förbättringsplanen eller vägplanen innan de nya byggnaderna tas i bruk i kvarteren 5202 och 5207.”

I den diskussion som fördes om planbestämmelsen på myndigheternas samråd kom det fram att staden är oroad för att den föreslagna bestämmelsen försvårar eventuella utvidgningar av de affärer som driver verksamhet i området. NTM-centralen konstaterade att korsningen är farlig redan i dagsläge och att den bör förbättras även utan planbestämmelsen. NTM-centralen konstaterade vidare att bestämmelsen uttryckligen gäller nya byggnader, inte till exempel utbyggnad av befintliga byggnader.

I diskussionen kom det också fram att området används som parkering för långtradare, vilket försämrar säkerheten i korsningen och inte ger någon egentlig ekonomisk nytta för aktörerna i området. Det ligger i Raseborgs stads intresse att utveckla området uttryckligen som ett affärsområde. Hannu Palmen konstaterar att NTM-centralen är medveten om utmaningarna med långtradarparkeringen och att centralen strävar efter att förbättra läget i korsningen.

De tillägg och preciseringar som gjorts i planbeskrivningen och på plankartan är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt. Det reviderade planmaterialet är daterat 16.6.2017.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framgår av plankartan. Plankartan och planbestämmelserna finns också förminskade i bilaga 2 till beskrivningen.

5.7 Namnbestånd

I planen ges inga nya gatunamn. Läppåkersgatan bevaras i planen.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Det fortsatta byggandet av området kan starta när planen har vunnit laga kraft. En detaljplan är också i kraft för närvarande och i området gäller inget byggförbud.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Esbo 11.1.2017, reviderad 16.6.2017

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Seppo Lamppu Tmi, plankonsult
Seppo Lamppu, dipl.ing.

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	29.06.2017
Planens namn	Läpp affärsområde, Östra delen, detaljplan		
Datum för godkännande	26.06.2017	Förslagsdatum	16.06.2017
Godkännare	H-kommunstyrelse	Dat. för meddel. om anh.gör.	25.01.2016
Godkänd enligt paragraf	311	Kommunens plankod	7713
Genererad plankod	710H260617A311		
Planområdets areal [ha]	3,1589	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,1589

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1589	100,0	9421	0,30	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	2,8787	91,1	9421	0,33	0,0000	0
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2802	8,9				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

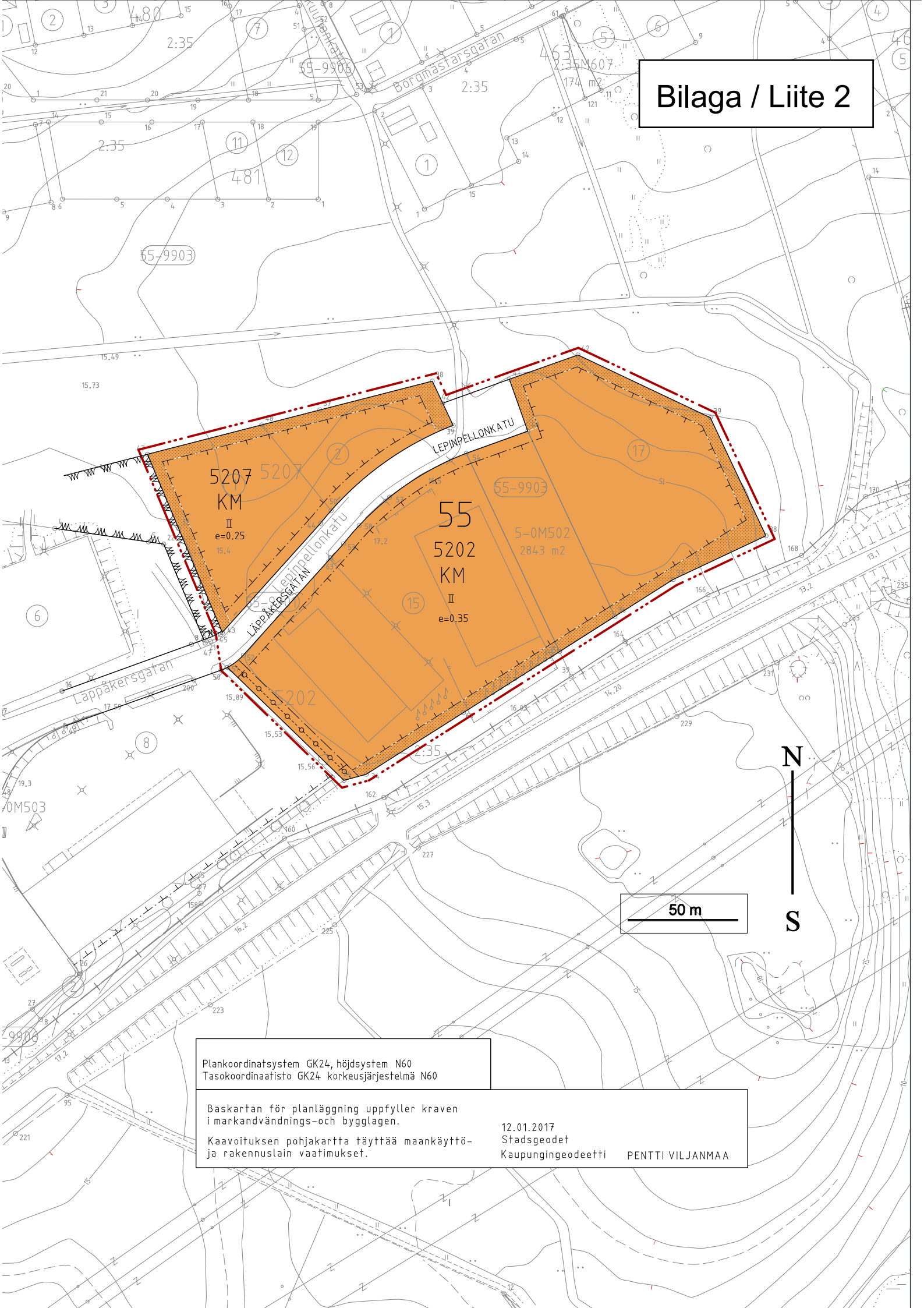
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1589	100,0	9421	0,30	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	2,8787	91,1	9421	0,33	0,0000	0
KL					-2,2242	-7785
KM	2,8787	100,0	9421	0,33	2,8787	9421
KL-8					-0,6545	-1636
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2802	8,9				
Katualueet	0,2802	100,0				
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Bilaga / Liite 2



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven
i markandvändnings- och bygglagen.

Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-
ja rakennuslain vaatimukset.

12.01.2017

Stadsgeodet

Kaupungeingeodeetti PENTTI VILJANMAA

