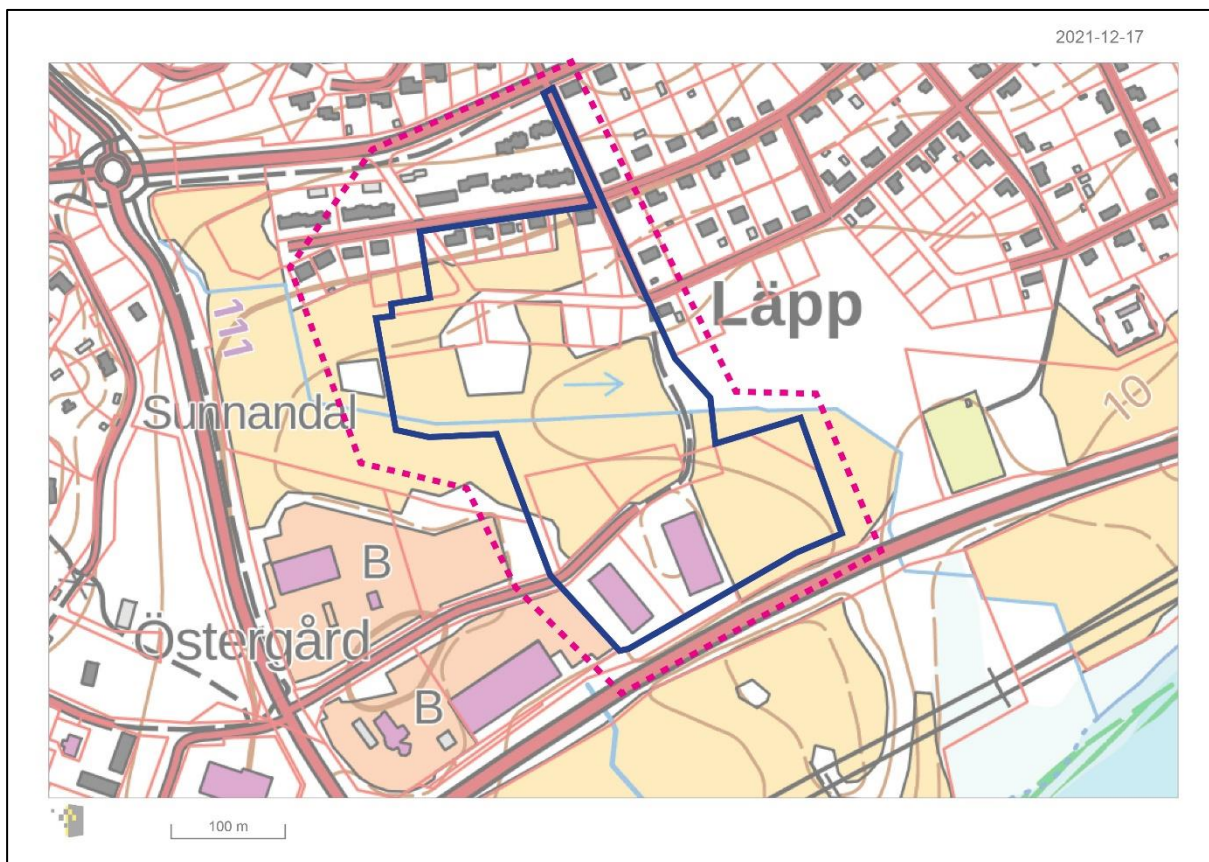


## RASEBORGS STAD

### LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II



#### ÄNDRING AV DETALJPLAN, 4.1.2022, 6.6.2022

#### PLANBESKRIVNING

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 480, 481, 5203, 5207 och del av kvarter 5202 samt rekreations- och gatuområden och ett allmänt parkeringsområde (LP) i stadsdel 55.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 480 och 5303, del av kvarteren 5200 och 5202, 481, 5200 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 55.

Planbeskrivningen gäller plankartan som är ritning nr 13–22

#### Behandling:

Anhängiggörande: 3.7.2020

Program för deltagande  
och bedömning: Planlägningsnämnden 17.6.2020, § 95

Planförslag: Planlägningsnämnden 20.1.2022, §  
Offentligt framlagt 14.02 [17.3.2022]

Godkännande av planen: Planlägningsnämnden 22.6.2022

Stadsstyrelsen ---

Stadsfullmäktige

Planens projektnummer: 7801, Dnr RBG/1095/10.02.03.01/2020

Ritning nr: Plankarta 13–22

Planen utarbetas av: Raseborgs stad / Konsult Seppo Lamppu Tmi



# 1 BASUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Läpp i västra delen av Karis tätort, öster om korsningsområdet mellan riksväg 25 och Västra omfartsvägen (regionväg 111). Området omfattar ca 8,1968 ha. 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.

Planeringsområdets läge visas på pärmbladet (kartutdrag: MML/Paikkatietoikkuna) samt på bild 1.

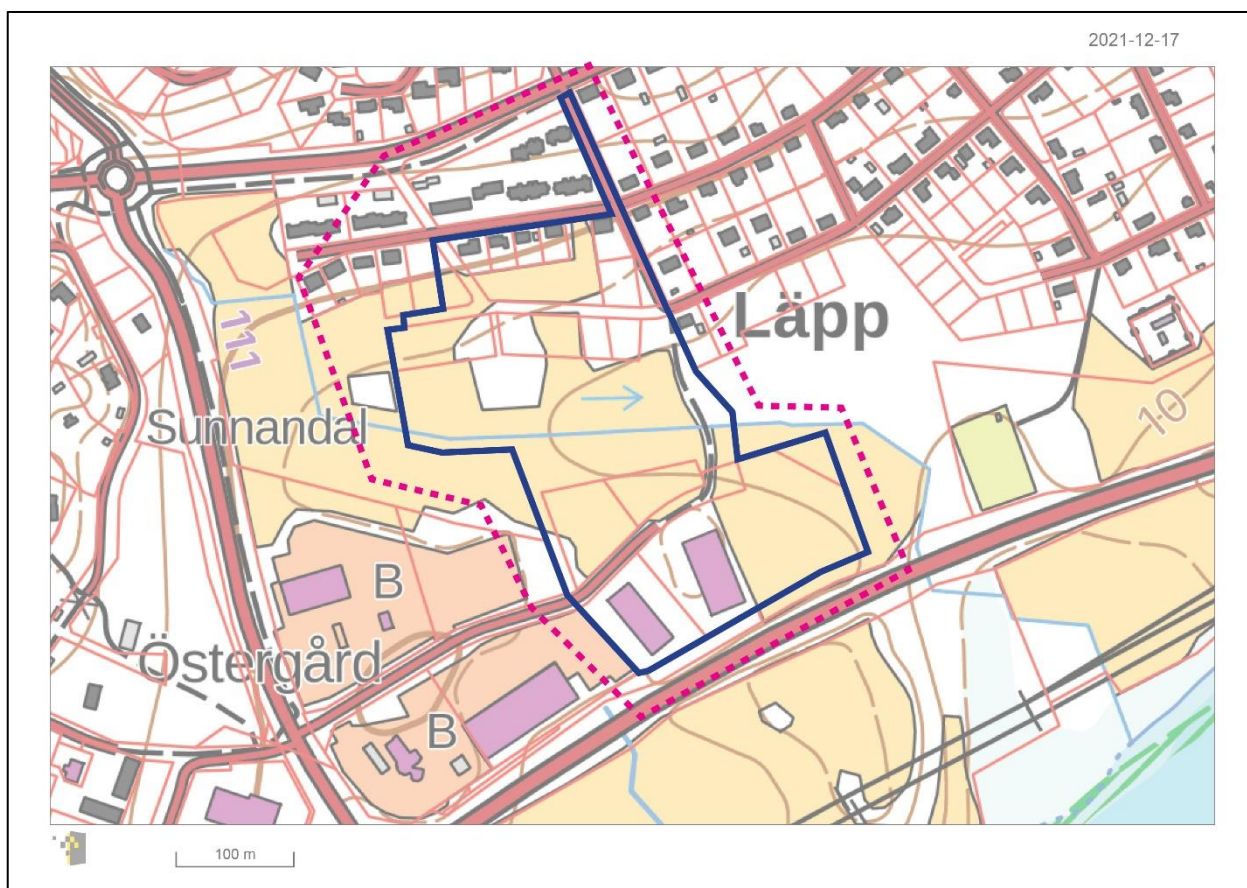


Bild 1: Planområdets läge (svart gräns) och närinfluensområde (röd streckad linje). Kartutdrag: LMV/Paikkatietoikkuna.fi.

## 1.2 Planens namn och syfte

Området där detaljplanen ska ändras heter Läpp affärsområde, östra delen II. Målen med och motiveringarna till detaljplaneändringen presenteras heltäckande i kapitel 4.3 i beskrivningen.

### 1.3 Innehållsförteckning

1	BASUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte .....	1
1.3	Innehållsförteckning.....	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....	2
1.5	Förteckning över andra handlingar som berör planen .....	2
2	SAMMANDRAG .....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen .....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	5
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....	10
4.1	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....	10
4.2	Deltagande och samarbete .....	11
4.3	Detaljplanens mål och motiveringar .....	12
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	13
5.1	Planens struktur och statistik.....	13
5.2	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	13
5.3	Generalplanemässig granskning .....	14
5.4	Planens konsekvenser .....	17
5.5	Specialbestämmelser i den detaljplaneändring som vann laga kraft 18.9.2017 .....	18
5.6	Konsekvenser för invånarna.....	19
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	19
5.8	Namnbestånd .....	19
5.9	Justeringar och ändringar som gjorts i planförslaget efter framläggningstiden.....	19
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	23
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2	Genomförande och tidsplanering .....	25
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	25

### 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna.

### 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Program för deltagande och bedömning
- LÄPP II-planförslag-utlåtanden-anmärkningar-bemötanden-100622-swe
- Läpp affärsområde, utredning om planreserven 6.2022

Övriga utredningar och relaterande planer:

- Raasepori Karjaa, Läpp. Lepin Liikealue, Itäosa II asemakaavan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Mikroliitti Oy
- POHJATUTKIMUS, pientalotontit, Borgmästarsinkatu 30.5.2022, Uudenmaan pohjatutkimus Oy

- Uudenmaan pohjatutkimus 2021. Rakennettavuusselvitys, Lepinpellonkatu. (Byggbarhetsutredning)
- FCG 2018. Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja. (Granskning av trafikens funktion)
- FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavahankkeet, Kaupallinen selvitys (Kommersiell utredning).
- FCG 2017, Liikenneselvitys (Horsbäck-Läpp osayleiskaava) (Trafikutredning)
- Raseborgs stad. 2015. Utvecklingsbild. Karis centrum.
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevaraussuunnitelma, 2010, ELY -keskus. (Förbättring av plankorsning)
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi (konsekvensbedömning, handel)
- FCG. 2012. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435 (trafikgranskning)
- FCG 2015. Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys (trafikgranskning, uppdatering)

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

- Staden har ingått ett föravtal om fastighetsaffär (byte av fastigheter) med Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy. Grunden för bytet av fastigheter är att bolagen betalar en skiljepenning till staden. I avtalet beaktas den värdeökning som planändringen medför och markanvändningsavtal behöver inte utarbetas i samband med ändringen av detaljplanen.
- Stadsstyrelsen har 2.9.2019 § 305 godkänt Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy:s planläggningsinitiativ för att ändra den gällande detaljplanen för kvarter 5207.
- PDB behandlades i planläggningsnämnden 17.6.2020, § 95.
- Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2021 § 6 godkända planläggningsprogrammet 2021–2025 (Läpp affärsområde, östra delen II, planprojekt 7801).
- Förslaget till detaljplaneändring till administrativ handläggning behandlades av planläggningsnämnden 20.1.2022 och var offentligt framlagt för utlåtanden och eventuella anmärkningar 14.2 - 17.3.2022. Om förslaget begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna.

### 2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

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

- Området består av två KM-kvartersområden med en areal på sammanlagt 3,5972 ha och en byggrätt på sammanlagt 11 680 vy-m<sup>2</sup> (efter framläggningstiden justerat till sammanlagt **12 250 vy-m<sup>2</sup>**).
- Kvartersområden för fristående småhus (AO).
  - Området har AO-kvartersområden (för fristående småhus) med en areal på sammanlagt 1,9908 ha och en byggrätt på sammanlagt 4 450 vy-m<sup>2</sup>. Antalet riktgivande AO-tomter uppgår till sammanlagt 17. Den genomsnittliga tomtstorleken är ca 1 170 m<sup>2</sup> och varje tomt har i genomsnitt 262 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt (inklusive ekonomibyggnaderna).
- Område för närrekreation (VL).
  - Mellan kvartersområdena för affärsbyggnader i södra delen och områdena för fristående småhus i norra delen finns ett område för närrekreation (VL). VL-området är ca 1,8303 ha stort. Områdena förenas med en lätttrafikled som är avsedd för fotgängare och cyklister.
- Gatuområden.
  - Läppåkersgatan är den enda gatan i planändringsområdets södra del. I den norra delen löper gatorna Dragongatan och Borgmästarsgatan. Borgmästarsgatan har tills vidare inte byggts. De övriga gatorna har i huvudsak byggts för gatubruk. I planen utgör gatuområdena sammanlagt 0,7785 ha.
- Planeringsområdets totala areal är 8,1968 ha.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft. Genomförandet av planen förutsätter en bindande tomtindelning.

K-Rautas nya affärsbyggnad på tomt 2 i kvarter 5202 färdigställdes i början av 2022 och har nu redan tagits i bruk.



### 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

##### En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i Läpp, på sydvästra sidan av kommuncentrumet Karis. Planeringsområdet är i huvudsak ett åkerområde som ställvis bebyggt. Affärsområdet (KM) ligger öster om korsningsområdet mellan riksväg 25 och Västra omfartsvägen (regionväg 111). Bostadsområdet (AO) ligger i norra delen av planområdet. Åkerområdet med sina skogsöar ligger i mitten av planområdet. I åkerområdet rinner ett öppet dike i östlig-västlig riktning.

Planens södra del är en del av det växande affärsområdet i Läpp, som breder ut sig på östra och västra sidan av Västra omfartsvägen och på norra sidan av riksväg 25. Det finns ett flertal olika aktörer i området (detta behandlas mer ingående i punkten *Den bebyggda miljön*). Kvarteretsområdet för småhus i norra delen av planområdet har byggts längs Läppgatan, men för övrigt är AO-områdena obebyggda. AO-områdena samt del av åkerområdet (planeringsområdets norra del ända fram till det öppna diket) ligger inom ett grundvattenområde.

##### Naturmiljö och landskap

När det gäller de byggda kvarteren för affärsbyggnader domineras landskapet av två tämligen stora byggnader med öppna gårdsplaner och parkeringsplatser. För övrigt består planeringsområdet av obebyggda åkrar där vylinerna i norr gränsar till ett egnahemshusområde och skogen bakom det. I nordost och ost gränsar vyerna till ett i huvudsak tätt skogsavsnitt bakom åkrarna. I söder löper Hangövägen mellan öppna åkerlandskap.

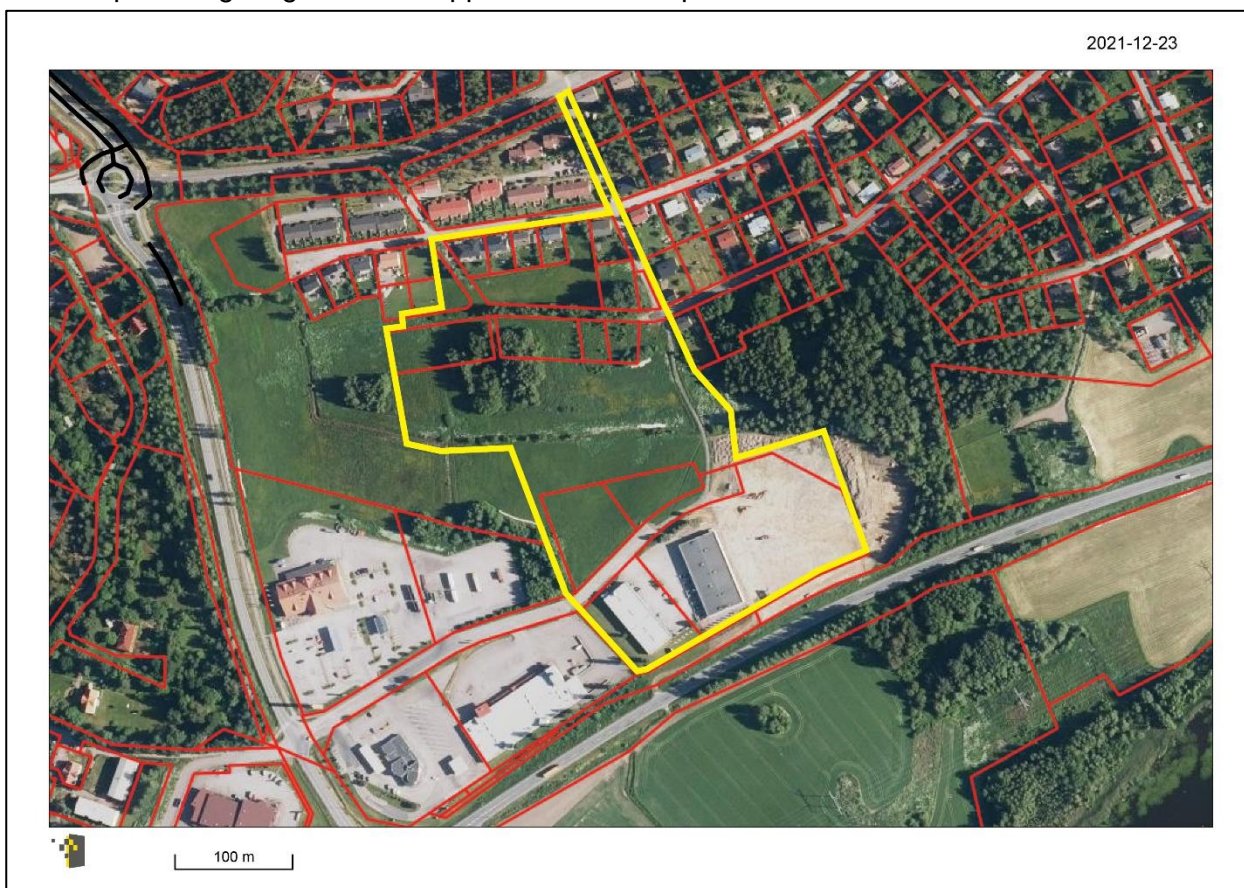
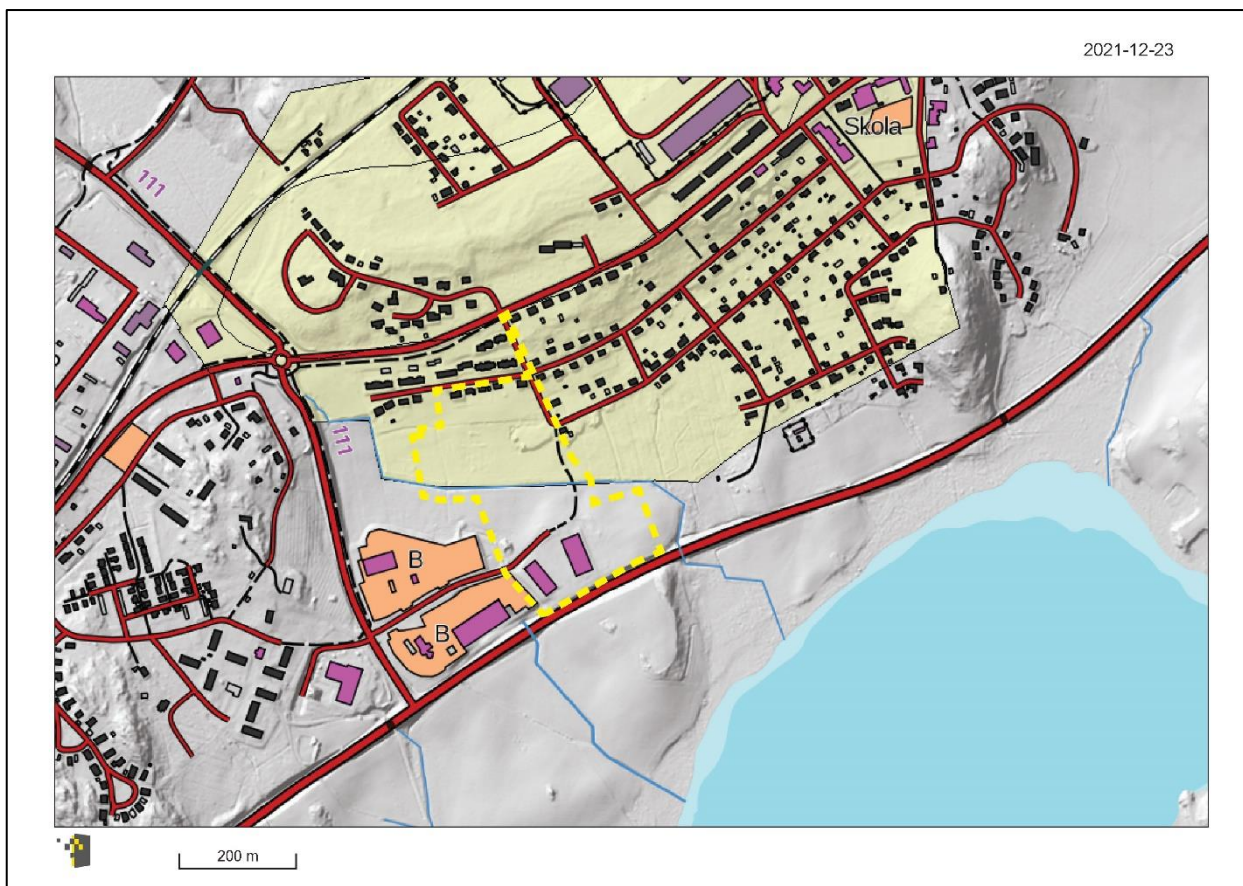


Bild 2: Flygbild. Planområdets gräns visas med gult på utdraget. Kartutdrag: Paikkatietoikkuna.fi/MML.

### Den bebyggda miljön

Läpp affärsområde har delvis bebyggts. ABC och Shell ligger i omedelbar närhet av korsningen mellan Västra omfartsvägen (regionväg 111) och Läppåkersgatan. Söder om Läppåkersgatan har två större affärsbyggnader uppförts och i dessa verkar Jysk, Sotka och RTV. På den östligaste tomten håller man på att bygga en K-Rauta-affär.



*Bild 3: Terrängkuggning och den byggda miljön. Grundvattenområdet visas med svag, gul fyllnadsfärg, planområdets ungefärliga gräns med gul, streckad linje. Kartutdrag. LMV/Paikkatietoikkuna.fi.*

### Samhällsteknisk försörjning

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

### Markägoförhållanden

Staden äger gatuområdena och rekreationsområdena, dvs. fastigheterna 55-9901-0 och 55-9903-0 samt de tomter för fristående småhus som staden torde få vid markbytet (föravtal om byte av fastigheter: staden / Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistö Oy och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy). De övriga fastigheterna ägs av privatpersoner eller affärsföretag.

### Genomförandet av den nuvarande planen

KM-kvartersområdet i kvarter 5207 i den gällande detaljplanen (se bild 6) är helt och hållet obebyggd. Västra ändan av KM-kvartersområdet i kvarter 5202 har byggts. I hela den östligaste delen



har man redan under planläggningstiden börjat bygga en ny affärsfastighet för K-Rauta. Affärsfastigheten blev klar i början av 2022.

Del av AO-kvartersområdet längs Läppgatan i norra delen av detaljplaneändringen har byggts bortsett från en tomt. De övriga AO-tomterna i norra delen är obebyggda, likaså den del av Borgmästargatan som ingår i planändringen.

#### RMO

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen främst via landskapsplaneringen och generalplaner med rättsverkningar.

#### LANDSKAPSPLAN

Nylandsplanen omfattar nästan hela Nyland och tar tidsmässigt sikte på år 2050. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

På basis av besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol att verkställa fullmäktiges beslut om godkännande genom ett handläggningsbeslut 22.1.2021. Förvaltningsdomstolen konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären hade avslagits. Därigenom trädde planhelheten i huvudsak i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde på basis av naturskyddsföreningars besvär de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Nämnda skydds-beteckningar, som finns i tidigare landskapsplaner, förblev med andra ord i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom på basis av besvär anförda av NTM-centralen i Nyland den del av en planbestämmelse som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln i utvecklingszoner för tätortsfunktioner annorstädes än i huvudstadsregionen. Det hade fastställts i landskapsplanen att konsekvenser på regional nivå förekommer bara då saken gäller butiker inom detaljhandeln med en våningsyta på mera än 10 000 kvadratmeter.

I landskapsplanen har Läppområdet försetts med beteckningen "område för handel", en brun cirkel. Beskrivning av beteckningen: *"Med objektsbeteckningen anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områden för centrumfunktioner.*

*De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens.*

*I dimensioneringen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse räknas också affärsutrymme av lokal betydelse."*

Planeringsbestämmelse: *"På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse.*

Områdena för handel och maximidimensioneringarna för dem anges i tabellen som finns i slutet av planeringsbestämmelserna.

Läget och omfattningen för ett område för handel som angetts med objektsbeteckning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet.

Därtill ska man se till att förverkligandet av tjänster på området för handel tidsmässigt har kopplats till hur området kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet även till fots och med cykel.”

Enligt den tabell som nämns i planeringsbestämmelsen är den maximala dimensioneringen för handelsområdena i sydvästra Karis (Läpp affärsområde) i Raseborg 40 000 vy-m<sup>2</sup>.

Landskapsplanens innehåll och tolkning behandlas även i 5.3 och 5.4.

Efter att planförslaget hade varit framlagt offentligt utarbetades en rapport där man mer ingående studerade placeringen av byggrätterna för handel på Läpp affärsområde samt den utnyttjade byggrätten. Utredningen ”LÄPP AFFÄRSOMRÅDE: UTREDNING OM PLANRESERVEN” finns som bilaga till planmaterialet och innehållet beskrivs också i punkt 5.9.

Ett utdrag ur landskapsplanen visas på bild 4.

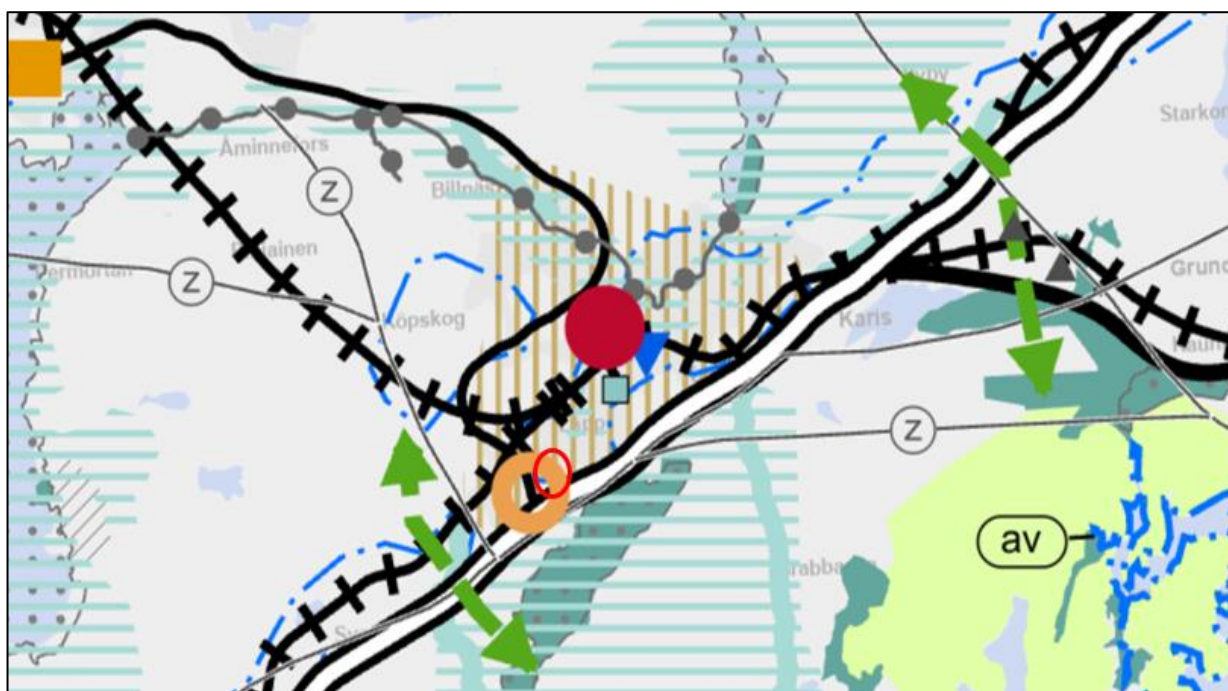


Bild 4: Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Planändringsområdet har markerats med en röd oval.

## 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 återges på nästa bild. Generalplanen har inte vunnit laga kraft, och i det hänseendet har landskapsplanen en viktig styrande roll även när detaljplaner utarbetas och ändras. På Läppåkersgatan gäller en nyligen utarbetad detaljplan, så till den delen har den gällande detaljplanen också en betydande roll för detaljplaneändringen, om inga stora avvikelser görs från den gällande detaljplanen.

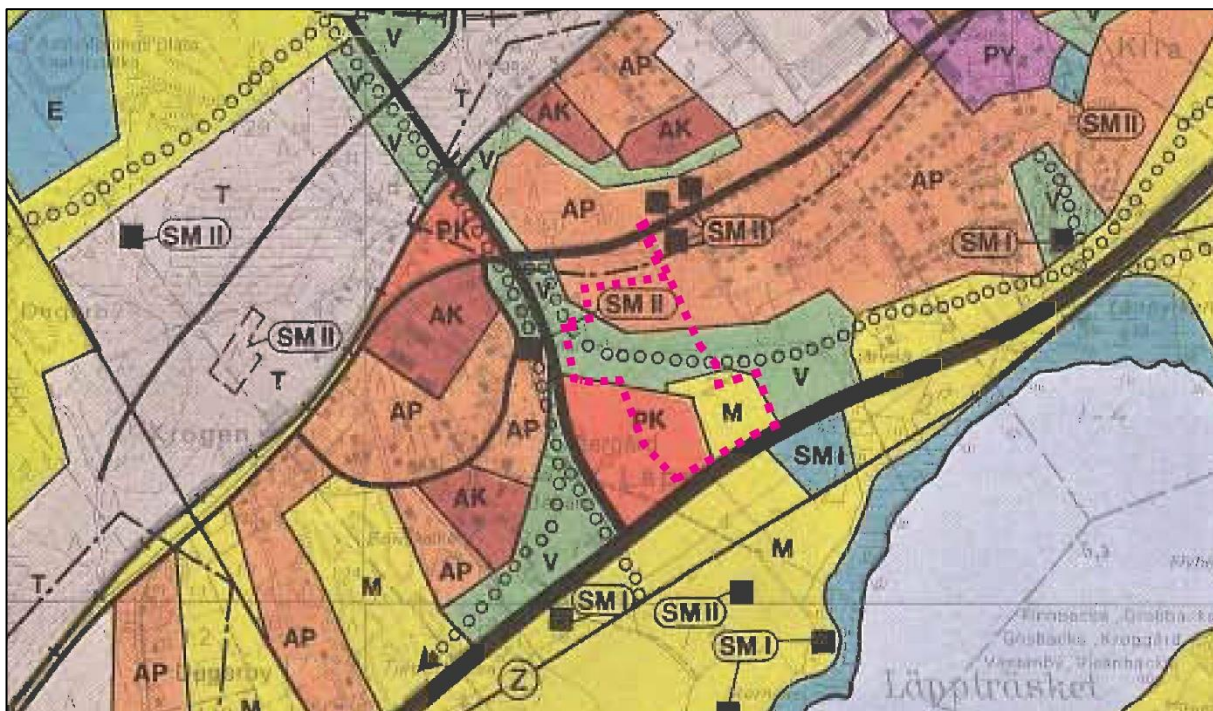


Bild 5: Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar. Planområdets ungefärliga läge har markerats med en ljusröd streckad linje. Karta: Raseborgs stad.

## DETALJPLAN

Följande detaljplaner är i kraft i området:

- nr 83-100, lagakraftvunnen 25.2.1970
- nr 154-100, lagakraftvunnen 9.11.1984
- nr 227-100, lagakraftvunnen 20.6.2005
- nr 1125-73, lagakraftvunnen 26.6.2017

I detaljplan nr 1125–73 har kvarter 5207 anvisats som ett 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 sammanlagda totala byggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m<sup>2</sup> våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln.

I kvartersområdena för fristående småhus söder och norr om Borgmästarsgatan gäller detaljplanerna 83–100 och 154–100. Kvarteren 480, 481 och 5203 för fristående småhus är helt eller delvis obebbyggda.

Dragongatan har reserverats för den lätta trafiken.



Mellan de fristående småhusen och affärsområdet i Läpp finns närreklamationsområden (VL) och ett idrottsområde (VU).



Bild 6: Inofficiell plansammanställning. Planområdets gräns visas med röd linje. Kartutdrag: PDB.

## BYGGNADSORDNING

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 och trädde i kraft 5.7.2018.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten**

Markägarna i östra delen av Läpp affärsområde har tagit initiativ till ändringen av detaljplanen.

Enligt det planläggningsinitiativ som markägarna lade fram är målet att med hjälp av en planändring utveckla och profilera kvarteren så att de blir mer attraktiva för både nuvarande och nya aktörer. Detaljplanen för östra ändan av Läppåkersgatan (KM-kvartersområdena) godkändes i



fullmäktige 26.6.2027, § 311 och vann laga kraft 18.9.2017. Planlösningen tillgodoser inte numera till alla delar tillräckligt bra de förändrade behoven av att bygga och genomföra affärslokaler.

Efter utredningarna i början av planarbetet har staden utökat planändringen även med de park- och bostadsområden samt gatuområden som finns på norra sidan av Läpp affärsområde

## 4.2 Deltagande och samarbete

### Intressenter i planprocessen

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen. Intressenter är åtminstone:

#### **Regionala myndigheter**

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Trafikledsverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

#### **Stadens myndigheter**

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi

#### **Övriga aktörer**

- Karis Centrumförening rf
- Raseborgs företagare r.f.

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttrycka sina åsikter i ärendet antingen skriftligt eller muntligt. Därtill kan respons skickas per e-post till kontaktpersonerna i projektet.

### Ordnande av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Information om att detaljplaneändringen Läpp II har inletts och om möjligheten att yttra sin åsikt informeras i tidningarna Västra Nyland på svenska och i Etelä-Uusimaa på finska.

PDB lades fram offentligt hos planläggningsenheten och på stadens webbplats. Förslaget till detaljplan lades fram offentligt i minst 30 dagar hos planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

### Myndighetssamarbete

Ändringen av detaljplanen Läpp II berör inga nationella frågor eller betydande frågor på landskapsnivå och är inte viktig med tanke på den statliga myndighetens genomförandeskyldighet. Därför är det inte nödvändigt att ordna ett myndighetssamråd enligt 66 § i MBL.

Med stadens tjänsteinnehavare och andra myndigheter ordnades arbetsmöten under planarbetets gång.

Utlåtanden begärdes av myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

### 4.3 Detaljplanens mål och motiveringar

Ab Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy:s och Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy:s målsättning är att planändringen ska göra det möjligt att utvidga kvarter 5207 för affärsbyggnader (KM) till ett område som ägs av staden. I gengäld överlåter markägaren tomter för småhus till staden. Utvidgningen av KM-kvartersområdet på norra sidan av Läppåkersgatan utgör ca 0,61 ha och den målsatta byggrätten för KM-kvartersområdet i planförslaget är 3 900 vy-m<sup>2</sup>. I planförslaget har kvartersområdet numret 5200 och den totala arealen är cirka 1,25 ha. Som byggrätt föreslås 3 900 vy-m<sup>2</sup>.

I den nordligare delen av planändringsområdet uppdateras gatunätet så, att Dragongatan fungerar som ny infartsgata till området och Borgmästarsgatan är områdets interna tomtgata i östlig-västlig riktning. Borgmästarsgatan ingår i den gällande detaljplanen men har inte byggts inom planändringsområdet. Dragongatan används som gata men enligt detaljplanen ska den vara en gata för fotgängare. Dragongatan ändras nu officiellt till ett gatuområde. Av AO-kvartersområdena i norra delen bildas mer sammanhängande helheter. Utvidgningar på tomterna enligt markägarnas önskemål görs i den mån det är möjligt. Byggnadsytorna och byggrätterna justeras.

Ändringen av detaljplanen i KM-kvartersområdet på södra sidan av Läppåkersgatan grundar sig mycket starkt på den gällande detaljplanen. K-Rauta har under planläggningsarbetet börjat bygga den nya affärstomten i områdets östligaste del (fastighet 710-55-5202-21). Byggaren har fått tillstånd av staden att utvidga täckta områden/gårdsområden mot ost/nordost till det av staden ägda parkområdet. Vid fastställandet av gränserna för kvartersområdet beaktas arrendeavtalet om tilläggsmark mellan staden och markägaren. KM-kvartersområdet utvidgas ca 996 m<sup>2</sup> mot nordost och dessutom fogas ca 200 m<sup>2</sup> från ändan av Läppåkersgatan till KM-området. Målet för byggrätten på tomten i östra ändan av KM-kvartersområdet (i kvarter 5202) är ungefär detsamma som i den gällande detaljplanen. I den slutliga planen (daterad 10.6.2022) är byggrätten 6 290 vy-m<sup>2</sup> och tomtstorleken cirka 1,795 ha. K-Rautas byggprojekt blev klart i början av 2022 och affärsbyggnaden har tagits i bruk.

Staden har som mål att utveckla Läppåkersområdet till en koncentration av detaljhandelsaffärer som uppvisar ett brett sortiment av specialvaror/utrymmeskrävande varor. Koncentrationen av affärer i omgivningen kring Läppåkersgatan och småhusområdet i norra delen av planändringsområdet har separerats från varandra med ett dalliknande område för närrekreation.

Utvecklingen av området vid Läppåkersgatan baserar på fungerande trafiklösningar i och med den nya rondellen som håller på att byggas i västra ändan av gatan.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur och statistik

Strukturen i detaljplaneringsområdet bevaras i praktiken oförändrad. Specialhandel med brett sortiment och utrymmeskrävande varor och de andra områdena för affärsbyggande är alltså koncentrerade längs Läppåkersgatan i planområdets södra del. Läppåkersgatan bevaras i sin nuvarande form. Utvecklingen av området vid Läppåkersgatan baserar sig dels på fungerande trafiklösningar i och med den nya rondellen som håller på att byggas i västra ändan av gatan tas i bruk.

Hela norra delen av planen består av tomter för fristående småhus. Av dessa har ca 25 procent byggts. I den norra delen baserar sig gatunätet på gatuområdena i de befintliga detaljplanerna. Byggnadsområdet i norr ansluter sig via Dragongatan till Ekenäsvägen, som är en matargata. Dragongatan ändras i enlighet med den nuvarande användningen till en fordonsgata i stället för den lätttrafikgata som anvisats i de gällande planerna. Borgmästarsgatan är ett gatuområde som är förenligt med den gällande detaljplanen. Gatan har emellertid inte ännu byggts.

Mellan bostadsområdet i norra planändringsområdet och koncentrationen av affärer i söder finns ett tämligen stort närrekreationsområde som tydligt delar in området i två funktionellt olika delområden. Dessa delområden förenas av en byggd gång- och cykelväg.

Området i detaljplaneändringen omfattar totalt 8,1968 ha. KM-kvartersområdena utgör sammanlagt 3,5972 ha och har en byggrätt på sammanlagt 12 250 vy-m<sup>2</sup>. Kvartersområdena för fristående småhus (AO) utgör sammanlagt 1,9908 ha och har en byggrätt på sammanlagt 4 450 vy-m<sup>2</sup>. Det finns 17 st. riktgivande tomter i AO-kvartersområdena. Den genomsnittliga tomtstorleken är ca 1 170 m<sup>2</sup> och varje tomt har i genomsnitt 262 vy-m<sup>2</sup> i byggrätt (inklusive byggnadsyta för ekonomibyggnader).

Området för närrekreation utgör 1,8303 ha. I planområden utgör gatuområdena sammanlagt 0,7779 ha.

### 5.2 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Planändringens nordligare del från parkområdets södra kant norrut ligger på ett grundvattenområde. I förslagsskedet har heltäckande allmänna bestämmelser getts om skyddet av grundvattnet.

Utifrån de utlåtanden som gavs om planförslaget gjordes en grundvattenundersökning i kvarter 5203. Fokus låg på förekomsten av eventuellt artesiskt grundvatten. Grundvattnet steg sakta i observationsrören. Med hänsyn till grundvattenförhållandena lades följande bestämmelse till för AO-kvartersområdena. *Grundvattenförhållandena undersöks närmare i bygglovsskedet och en plan läggs fram för hur grundvattnet och särskilt eventuellt artesiskt grundvatten kommer att tas i beaktande vid byggandet.*

En arkeologisk specialinventering gjordes i planens mellersta och nordligare del våren 2022. Resultatet blev följande: I området finns inga fornlämningar eller andra arkeologiska lämningar som kan anses värda att skyddas. Rapporten finns som bilaga till planen.

Områdena för fristående småhus i planens norra del bevaras fortsättningsvis som bostadsområden, i praktiken är situationen helt oförändrad jämfört med idag. Antalet tomter är sammanlagt 17, av vilka 5 har byggts. I planbestämmelserna förutsätts att varje delområde ska ha ett enhetligt byggsätt.

När det gäller affärsbyggandet vid Läppåkersgatan har anvisningar getts om behandlingen av fasaderna.

Vidare har egna bestämmelser utfärdats om behandling av dagvatten och beredskap för översvämningar.

### 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. I ändringen av detaljplanen för Läpp, östra delen, vilken godkändes av Raseborgs fullmäktige 26.6.2017, § 311 och vann laga kraft 18.9.2017, har bl.a. följande aspekter lyfts fram om kraven på innehåll i en generalplan:

- Den kommersiella servicens omfattning

I landskapsplanen har Läpp affärsområde lagts fram med beteckningen "område för handel". Enligt landskapsplanen är den maximala våningsytan för hela Läpp affärsområde (sydvästra delen av Karis) 40 000 vy-m<sup>2</sup>. I den kommunala planläggningen ligger ca 13 000 vy-m<sup>2</sup> av detta i västra delen av Läpp och återstoden kan i huvudsak placeras t.ex. till östra delen. Planreserven i Läpp och fördelningen av byggrätterna på olika delområden beskrivs närmare i avsnitt 5.9 och i utredningen om planreserven som finns bland planens bilagor.

Beskrivningen av beteckningen i landskapsplanen: Med objektsbeteckningen anges stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områden för centrumfunktioner. De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handeln i centrum och som normalt har en låg besöksfrekvens. I dimensioneringen för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse räknas också affärsutrymme av lokal betydelse.

Planeringsbestämmelse: På ett område som anges med beteckningen för område för handel kan i samband med den mer detaljerade planeringen anvisas utrymmeskrävande detaljhandel som är stora detaljhandelsenheter av regional betydelse. Områdena för handel och maximidimensioneringarna för dem anges i tabellen som finns i slutet av planeringsbestämmelserna. Läget och omfattningen för ett område för handel som angetts med objektsbeteckning ska avgöras i samband med den mer detaljerade planeringen så att området bildar en tillräckligt stor funktionell helhet. Därtill ska man se till att förverkligandet av tjänster på området för handel tidsmässigt har kopplats till hur området kan nås med kollektivtrafik och i mån av möjlighet även till fots och med cykel.

- Ändringen av detaljplanen för östra Läpp (Läpp affärsområde, östra delen II) sammanfaller i fråga om lokaler för handeln i hög utsträckning med KM-kvartersområdet i kvarter 5202 i den gällande detaljplanen. På tomt 2 i kvarter 5202 (byggrätt i den slutliga planen 6 290 vy-m<sup>2</sup>) håller K-Rautas nya fastighet på att byggas. K-Rauta-affären blir klar i början av året och har tagits i bruk. I kvarterets södra del (tomt 1, byggrätt 2 060 vy-m<sup>2</sup>) finns också en redan byggd handelsenhet. I fråga om KM-kvartersområdet i kvarter 5202 medför detaljplaneändringen inga förändringar för den gällande detaljplanens omfattning eller för KM-



områdets användningsändamål. I praktiken är en smärre utvidgning av kvartersområdet (kvarter 5202) och en justering av byggnadsytorna i enlighet med K-Rautas projektplan den enda ändringen i planen.

- I kvarter 5200 utvidgas KM-kvartersområdet (ca 6 100 m<sup>2</sup>) i enlighet med ett avtal mellan staden och markägaren. I gengäld har staden fått flera tomter för bostadsbyggande i planområdets norra del. Byggrätten i KM-kvartersområdet i kvarter 5202 har ökat med ca 2 250 vy-m<sup>2</sup>. I den 10.6.2022 daterade planen är byggrätten för KM-området i kvarter 5200 3 900 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten för KM-kvartersområdena i kvarteren 5200 och 5202 har tillsammans ökat med ca 25 procent jämfört med den gällande planen. Ökningen är i sin helhet (icke-centrumorienterad) utrymmeskrävande handel. KM-områdenas sammanlagda byggrätt är 12 250 vy-m<sup>2</sup>.
- 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. Den nya rondellen gör det smidigare att köra in i området.
  - Att bostäder byggs i den nordligare delen av planeringsområdet är direkt förenligt med lösningarna i de gällande detaljplanerna. Planlösningen omfattar 17 tomter, varav bara 5 tomter har byggts. Området ansluter sig tätt till bostadsområdena i Karis centrum och genomförandet av de hittills obebyggda tomterna stöder strävan att förtäta samhällsstrukturen. Från området går en gång- och cykelbana direkt till Läpp affärsområde.
- Utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen
  - 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 delgeneralplanen.
- Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
  - 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 delgeneralplanen.
- 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. Det är möjligt att genomföra och upprätthålla ett fungerande nätverk för kollektivtrafiken och den lätta trafiken. Förbindelserna för fotgängare och cyklister mellan Läpp affärsområde, bostadsområdena i norra delar och Karis centrum är redan i dagsläget mycket smidiga. Vattenförsörjningsnätet 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.
- Genomförandet av den nordligare delen av planändringsområdet förutsätter att Borgmästarsgatan byggs. Vattenförsörjningsnätet finns i huvudsak färdigt.
  - 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. K-Rautas nya affärsfastighet började under planläggningsarbetet uppföras på tomt 2 i kvarter 5202. Affärsfastigheten blev klar i början av 2022.
  - 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) bullersekvensen för bostadsområdena norr om planområdet.
  - Värnande om den byggda miljön, landskapet och naturvärdena, grundvatten, arkeologi
    - Det befintliga byggnadsbeståndet har inga särskilda skyddsvärden. Inte heller landskapet eller naturen har element eller egenskaper som bör värnas. Enligt en färsk undersökning har området inte heller några fornlämningar eller andra arkeologiska lämningar som kan anses värda att skyddas (Mikroliitti Oy 06.2022). De beträffande landskapet värdefulla områdesdelarna (se utdraget 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 (för KM-området) om planeringen av byggnaderna, reklamskyltar och belysning. Vyn i nordvästlig-sydöstlig riktning genom dalen i planens nordligare del, sett nordvästerifrån, begränsas för närvarande till K-Rautas nya byggnader och konstruktioner (täckta uteplatser för lagring av byggmaterial). Vyn utgörs främst av dalsänkan mellan norra delen av Läppåkersgatan och AO-områdena i norra delen av planändringsområdet.
    - Den nordligare delen av planområdet faller inom ett grundvattenområde. Planen har bestämmelser om att grundvattnet ska skyddas och att eventuellt artesiskt grundvatten ska beaktas vid byggandet.
  - Tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation
    - I planen har ett område för närrekreation anvisats mellan norra och södra delen. Den säkerställer bevarandet av en ekologisk förbindelse i östlig-västlig riktning. Området fungerar naturligt som ett närrekreationsområde för de angränsande bostadsområdena.

## 5.4 Planens konsekvenser

Planens konsekvenser har granskats heltäckande i punkt 5.3. 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 markägarna 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 vid konsekvensbedömningen. Konsekvenserna för trafiken och handeln granskas också separat nedan.

### KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN OCH HANDELN

#### *Trafiken:*

Jämfört med den gällande detaljplanen kommer den nya markanvändningen enligt planändringen inte att avsevärt öka den trafik som skulle uppkomma ifall den gällande planen genomförs i sin helhet. Vid konsekvensbedömningar i anslutning till tidigare detaljplaneprojekt har ett betydande problem varit att trafiken stockas i korsningsområdet mellan Västra omfartsvägen och Läppåkersvägen samt Hangövägen. Nu byggs en rondell i korsningsområdet mellan Läppåkersgatan, Västra omfartsvägen och Doppinggränden. I det här sammanhanget förbättras också anslutningsregleringarna på Hangövägen. I fråga om Hangövägen är den viktigaste ändringen att en ny anslutningsfil (ramp) byggs från Västra omfartsvägen under Hangövägen i riktning mot Helsingfors.

Sammanfattningsvis kan konstateras, att genomförandet av Läpp affärsområde tack vare de nya trafikarrangemangen inte kommer att orsaka trafikstockningar någonstans i området under normala förhållanden. Med hänsyn till trafiken behöver man inte heller fastställa några tidsmässiga begränsningar för genomförandet av planen.

Trafiken i den nordligare delen av planändringsområdet baserar sig helt och hållet på det gatunät som trafiken använder i dag. Körrutterna har preciserats så att Dragongatan blir ny infartsgata. Dragongatan ansluter sig till Ekenäsvägen, som är områdets matargata. Dragongatan används även i dag för fordonstrafik, men officiellt är den en gata för gång- och cykeltrafik. Dragongatan ändras till gatuområde. Borgmästarsgatan byggs i det skede när man börja bygga AO-tomterna i kvarter 5203 och i södra delen av kvarter 480.

#### *Handeln:*

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-m<sup>2</sup> och år 2030 till ca 18 000 vy-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>, varav 35 000 vy-m<sup>2</sup> 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.

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 centrorienterade handeln i Karis centrum. Det bör också märkas att genomförandet av detaljplanerna i hela Läpp affärsområde kommer att sträckas ut över en längre tid. I konsekvensbedömningen inför detaljplaneändringen som vann laga kraft 18.9.2017 konstateras att "en del av byggrätten också kan förbli 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." Nu (sommaren 2022) står K-Rautas nya affärsfastighet klar på tomt 2 i kvarter 5202 och har tagits i bruk. En potentiell genomförare av tomt 1 i kvarter 5200, mitt emot K-Rauta, är klar bara ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av dessa objekt har förutsatt revidering/ändring av den gällande detaljplanen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att detaljplanen för västra delen av Läpp vann laga kraft 6.9.2016. Den totala byggrätten för KM-kvartersområdena i västra delens detaljplan är sammanlagt 12 737 vy-m<sup>2</sup>. De byggda affärslokalererna i östra delen utgör sammanlagt 5 856 vy-m<sup>2</sup> (ABC, SHELL och Market Bergman). I den nya detaljplanen för östra delen (daterad 10.6.2022) uppgår den totala byggrätten till 12 250 vy-m<sup>2</sup>. Den totala byggrätten för östra delen av Läpp (affärslokalererna) är 28 781 k-m<sup>2</sup>. Därmed är den totala byggrätten för hela Läpp affärsområde 41 518 vy-m<sup>2</sup>. Detta överskrider något den totala dimensioneringen, 40 000 vy-m<sup>2</sup>, som anvisats för Läppområdet i landskapsplanen. Överskridningen består i praktiken av K-Rautas kalla lagringsutrymme. Planreserven i Läpp och fördelningen av byggrätterna beskrivs närmare i avsnitt 5.9 i denna planbeskrivning.

## 5.5 Specialbestämmelser i den detaljplaneändring som vann laga kraft 18.9.2017

Om förslaget till detaljplan (den tidigare detaljplaneändringen i Läpp som vann laga kraft 18.9.2017) hölls ett myndighetssamråd 15.5.2017, där man gick igenom särskilt de revideringsbehov som hade tagits upp i utlåtandet från NTM-centralen i Nyland. Utifrån samrådet gjordes justeringar som även har tagits i beaktande i detaljplaneändringen Läpp affärsområde, östra delen II.

På grund av översvämningsrisken har följande planbestämmelse lagts till för säkerhets skull:

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

Följande bestämmelse om dagvatten har lagts 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 m<sup>3</sup> vatten/100 m<sup>2</sup> 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 gårdssområden får inte avledas till området mellan riksväg 25 och planområdet.”*

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 befogat att lägga till följande bestämmelse:

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

De ovan nämnda planbestämmelserna har inkluderats även i detaljplaneändringen Läpp II.

## 5.6 Konsekvenser för invånarna

I fråga om bostäder sammanfaller detaljplaneändringen i hög utsträckning med lösningarna för bostadsområden i de gällande planerna. Planen gör det möjligt att bygga de icke-genomförda bostadstomterna. Borgmästargatan måste byggas innan nya egnahemshus kan byggas.

Att affärslokaler byggs i östra ändan av Läppåkersgatan förbättrar invånarnas tillgång till kommersiell service. Mellan affärslokalerna och bostadsområdena finns ett område för närrecreation, som fungerar som en ekologisk korridor i östlig-västlig riktning och som ett närrecreationsområde för invånarna.

## 5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

## 5.8 Namnbestånd

I planen ges inga nya gatunamn. Läppåkersgatan, Dragongatan och Borgmästargatan bevaras i planen.

## 5.9 Justeringar och ändringar som gjorts i planförslaget efter framläggningstiden

Förslaget till detaljplan för Läpp II var framlagt offentligt 14.2 - 17.3.2022. Om planförslaget inlämnades 8 utlåtanden och 1 anmärkning. Utlåtandena och anmärkningarna i sammandrag samt bemötanden av dem finns som bilaga till planen: *”LÄPP II-planförslag-utlåtanden-anmärkningar-bemötanden-100622-swe”*.

Utifrån utlåtandena beställdes en grundvattenundersökning och en arkeologisk specialinventering. I den arkeologiska specialinventeringen påträffades inga arkeologiska objekt i området. Enligt slutledningarna av inventeringen: *”I området finns inga fornlämningar eller andra arkeologiska lämningar som kan anses värda att skyddas.”* Rapporten finns som bilaga till planen. *”Raasepori Karjaa, Läpp Lepin Liikealue, Itäosa II asemakaavan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Mikrolahti Oy”*.

I grundvattenundersökningen konstaterades grundvattnet i AO-kvarteret 5203 svagt artesiskt. Allmänna bestämmelser har getts om grundvattenområdena (redan i det framlagda planförslaget) och utifrån grundvattenundersökningen lades följande bestämmelse till i planen: *"I kvarteren 480 och 5203 (AO-kvartersområden) ska grundvattenförhållandena undersökas närmare i bygglovs-skedet och en plan läggas fram för hur grundvattnet och särskilt eventuellt artesiskt grundvatten kommer att tas i beaktande vid byggandet."* Rapporten från grundvattenundersökningen finns som bilaga till planen: "POHJATUTKIMUS, pientalotontit, Borgmästarsinkatu 30.5.2022, Uudenmaan pohjatutkimus Oy."

Nylands förbund och NTM-centralen förutsatte en närmare utredning om planreserven i Läpp affärsområde eftersom gränsen för affärsbyggande har satts till 40 000 vy-m<sup>2</sup> i landskapsplanen. Utredningen om planreserven finns som bilaga till planen. "Läpp affärsområde, utredning om planreserven 6.2022"

Av utredningen framgår att dimensioneringsgränsen i hela planområdet i Läpp överskrids i ringa omfattning, med cirka 4 % (den totala byggrätten är 41 518 vy-m<sup>2</sup>). Detta ryms inom landskapsplanens gränser av översiktlig karaktär särskilt då överskridningen består av lagerutrymmen utan uppvärmning (K-Rauta).

Följande bilder, 7a och 7b, är utdrag ur utredningen om planreserven. Bild 7a visar hur byggrätterna (KM, KL, LH) i den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen Läpp II är fördelade på olika delområden. Enligt bild 7a är byggrätten för Läpp, västra delen 12 737 vy-m<sup>2</sup> och för östra delen totalt 28 781 vy-m<sup>2</sup>. Sammanlagt 41 518 vy-m<sup>2</sup>.

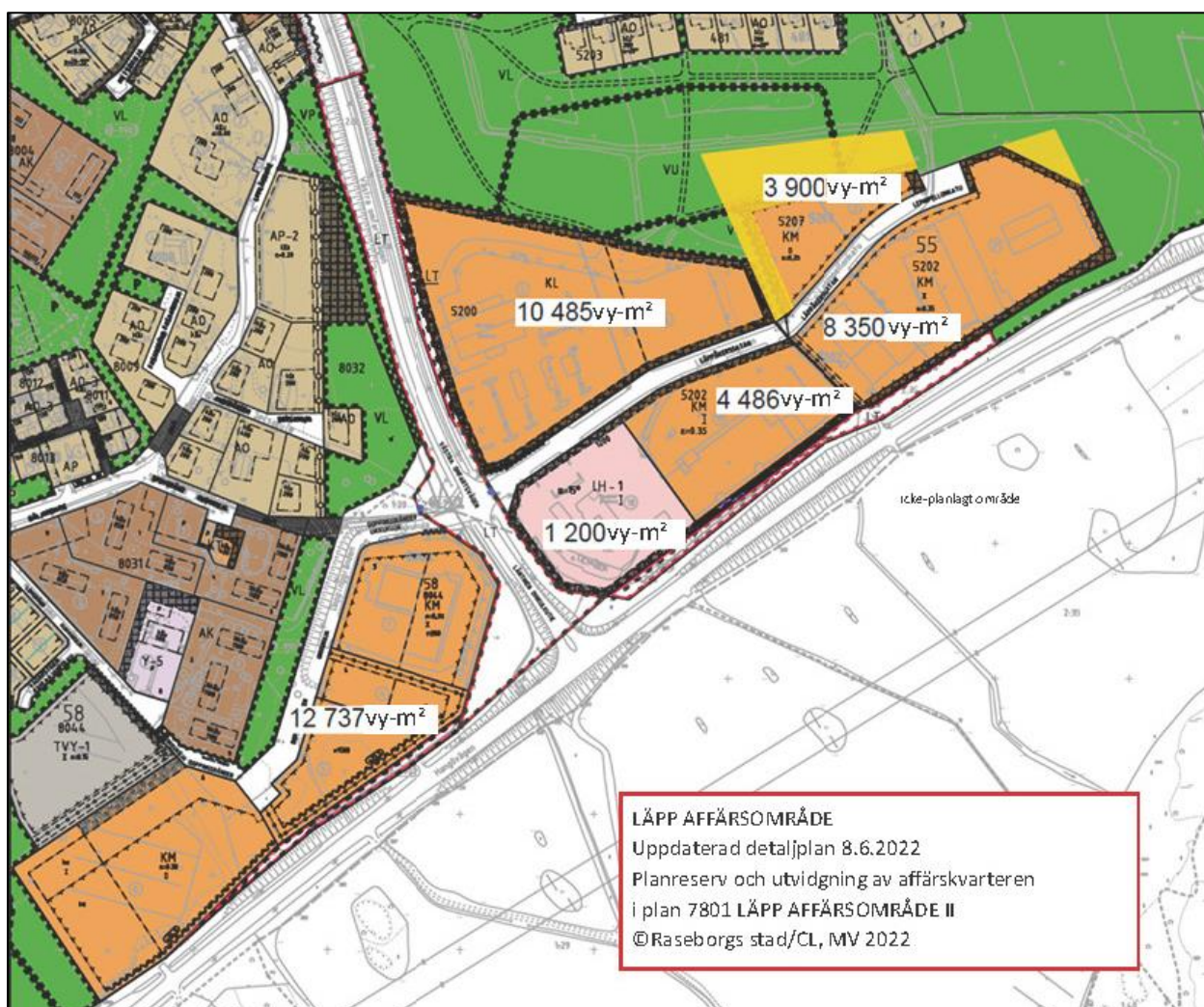


Bild 7a: Uppdaterad detaljplan och planreserv. Raseborgs stad/Planläggning 2022.

RASEBORG: PLANRESERV, LÄPP AFFÄRSOMRÅDE								7.6.2022 / Mvu
VÄSTER		Tomt	Byggt	Byggrätt	Plan-	Byggr. återstår		
Plan / Bransch	Fastighetsbet.	m2	vy-m2	vy-m <sup>2</sup>	bestäm.	e	vy-m <sup>2</sup>	Aktörer
<i>Detaljplan: Läpp affärsområde, västra delen, fastställd 2015</i>								
Butikshallar för parti- och detaljhandel	710-58-8044-1	10 016	2 669					IKH och Autoasi
	710-58-8044-4	4 007						
	710-58-8044-5	5 977						
	710-58-8044-6	18 799						
		38 799	2 669	12 737	KM	0,33	10 068	
ÖSTER		Tomt	Byggt	Byggrätt	Plan-	Byggr. återstår		
Plan / Bransch	Fastighetsbet.	m2	vy-m2	vy-m <sup>2</sup>	bestäm.	e	vy-m <sup>2</sup>	
<i>Detaljplan: Läpp affärsområde, kvarter 5200 och 5202, fastställd 2005</i>								
Köpcentrum och affärs- och varuhus	710-55-5200-5	23 951	2 142	10 845	KL			ABC biltvätt
Butikshallar för parti- och detaljhandel	710-55-5200-6	9228	82					
	710-55-5207-1	4 167						
	710-55-5207-2	2378						
Butikshallar för parti- och detaljhandel	710-55-5202-18	11 062	775	1 200	LH			SHELL
Butikshallar för parti- och detaljhandel	710-55-5202-19	12 815	7 003	4 486	KM			JYSK, MASKUJ, SOTKA
		51 995	10 002	16 531		0,32	6 529	
<i>PLAN 7801</i>								
<i>Detaljplan: Läpp affärsområde detaljplan II, 2022</i>								
	Obebyggd	12 534		3 900	KM			
Köpcentrum och affärs- och varuhus	710-55-5202-20	5 484	1 470	2 060	KM			RTV
Köpcentrum och affärs- och varuhus	710-55-5202-21	17 954	2 090	6 290	KM			K-Rauta
Lager utan uppvärmning			760					K-Rauta
Lager utan uppvärmning			881					K-Rauta
		35 972	5 201	12 250		0,34	7 049	
TOTALT		Planområde	Byggt	Byggrätt		Byggr. återstår		
		m2	vy-m2	vy-m <sup>2</sup>		e	vy-m <sup>2</sup>	
<b>LÄPPOMRÅDET TOTALT:</b>		126 766	17 872	41 518		0,33	23 646	
DIMENS.GRÄNS I LANDSKAPSPLANEN				40 000			57 %	
Byggrätt återstår			-	1 518				
Överskridning				3,8 %	ryms inom gränserna för landskapsplanens översiktliga gränser			
K-Rautas kalla utelager är i samma storleksklass som överskridningen				1 641				

Bild 7b: Planreservtabell. Raseborgs stad/Planläggning 2022.

Följande justeringar/tillägg har gjorts i plankartan och planbestämmelserna:

- I kvarteren 480 och 5203 (AO-kvartersområden) ska grundvattenförhållandena undersökas närmare i bygglovsskedet och en plan läggs fram för hur grundvattnet och särskilt eventuellt artesiskt grundvatten kommer att tas i beaktande vid byggandet.
- Byggnaderna i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) ska placeras på tomten så, att räddningsverkets tunga fordon kan manövreras från minst tre sidor av en byggnad.
- Bostadshusen i AO-kvartersområdena och affärsbyggnaderna i KM-kvartersområdena ska placeras på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen. Ekonomibygnaderna får placeras på 2 meters avstånd från tomtgränsen, om inte annat har anvisats i planen över byggnadsytan.
- Dagvatten ska i den mån det är möjligt ledas bort till de dagvattendammar som föreslagits i VL-området. Dammarna ska planeras så att flödet avmattas och sedimentet lägger sig på botten. Sediment ska avlägsnas tillräckligt ofta.
- I AO-kvarteren ska man undvika att belägga gårdsplanerna med material som inte släpper igenom vatten.
- Därtill gjordes några små, tekniska ändringar i planen.

- *Plankartans ritningsnummer är 13–22 och beskrivningen har daterats 4.1.2022, 6.6.2022.*

Planbeteckningarna och planbestämmelserna har förutom på plankartan presenterats i sin helhet i bilaga 2.

De justeringar och tillägg som gjorts i plankartan och bestämmelserna är sådana att planen inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Genomförandet av planen kräver inga markanvändningsavtal.

## **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.

Under planläggningstiden har K-Rauta byggt en ny affärsfastighet på tomt 2 i kvarter 5202. Affärsbyggnaden blev klar i början av 2022 och har tagits i bruk.

Markägaren till kvarter 5200 (tomt 1) har förhandlat med potentiella byggare. En alternativ lösning att ta i beaktande visas på bild 8. Här har en affärsbyggnad på ca 3 900 kvadratmeter våningsyta placerats på tomten. Byggnaden har placerats i den västra-norra kanten av tomten. I området mellan byggnaden och Läppåkersgatan finns bilplatser. Gårdsområdena och bilplatserna har planerats så att parkeringen kan samnyttjas med affärsfastigheten på västra sidan.

Enligt de senaste uppgifterna kan det finnas flera potentiella genomförare av KM-området i kvarter 5200. Modellerna på bild 8a och 8b beskriver dock lika väl en lösning för hur man kan placera en 3 900 vy-m<sup>2</sup> stor affärsbyggnad på tomten.



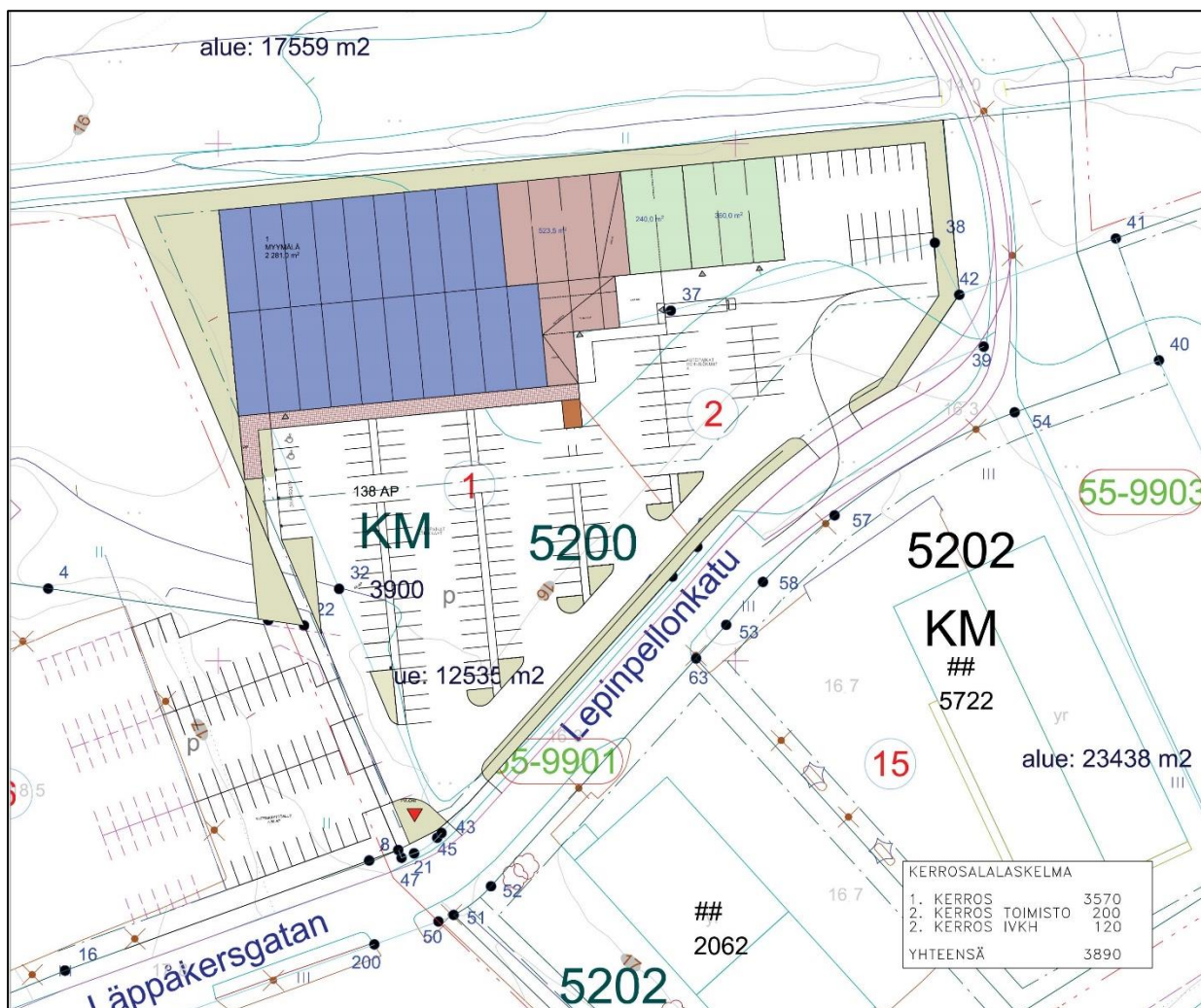


Bild 8a: Utdrag ur situationsplanen. Inte skalenligt.



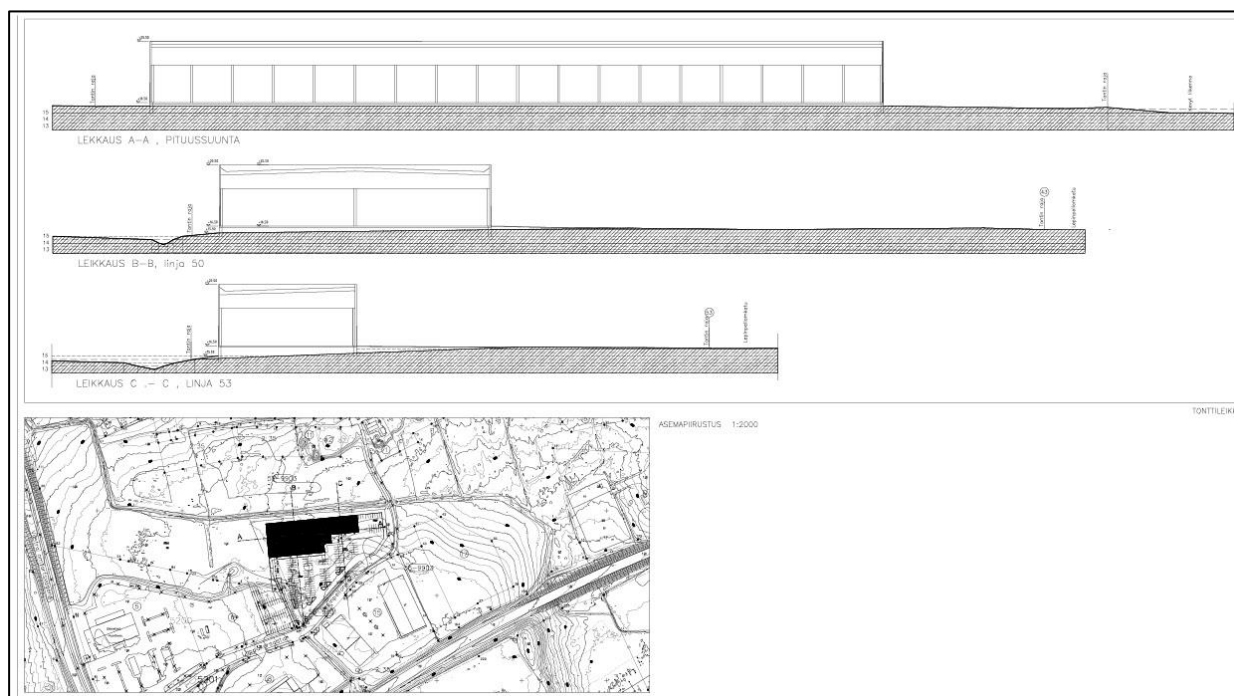


Bild 8b: Utdrag ur tvärsektioner. Inte skalenligt.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Det fortsatta byggandet av området kan starta när planen har vunnit laga kraft. Rondellen i västra ändan av Läppåkersgatan kommer att bli klar hösten 2022. Tidpunkten är bra med tanke på ibruktagandet av de nya affärslokalerna i östra ändan av Läppåkersgatan.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

Raseborg 4.1.2022, 10.6.2022

Johanna Backas  
Stadsarkitekt

Seppo Lamppu Tmi, Plankonsult  
Seppo Lamppu, dipl.ing.

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 1

## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	<b>710 Raseborg</b>	Datum för ifyllning	<b>10.06.2022</b>
Planens namn	<b>LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II</b>		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	<b>10.06.2022</b>
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	<b>03.07.2020</b>
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	<b>8,1968</b>	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	<b>8,1968</b>

<b>Stranddetaljplan</b>	Strandlinjens längd [km]	
<b>Byggplatser [antal]</b>	Med egen strand	Utän egen strand
<b>Fritidsbost.byggpl. [antal]</b>	Med egen strand	Utän egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>8,1968</b>	<b>100,0</b>	<b>16700</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>3859</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,9908	24,3	4450	0,22	0,2934	1030
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	3,5972	43,9	12250	0,34	0,7185	2829
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	1,8303	22,3			-1,0178	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,7785	9,5			0,0059	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

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

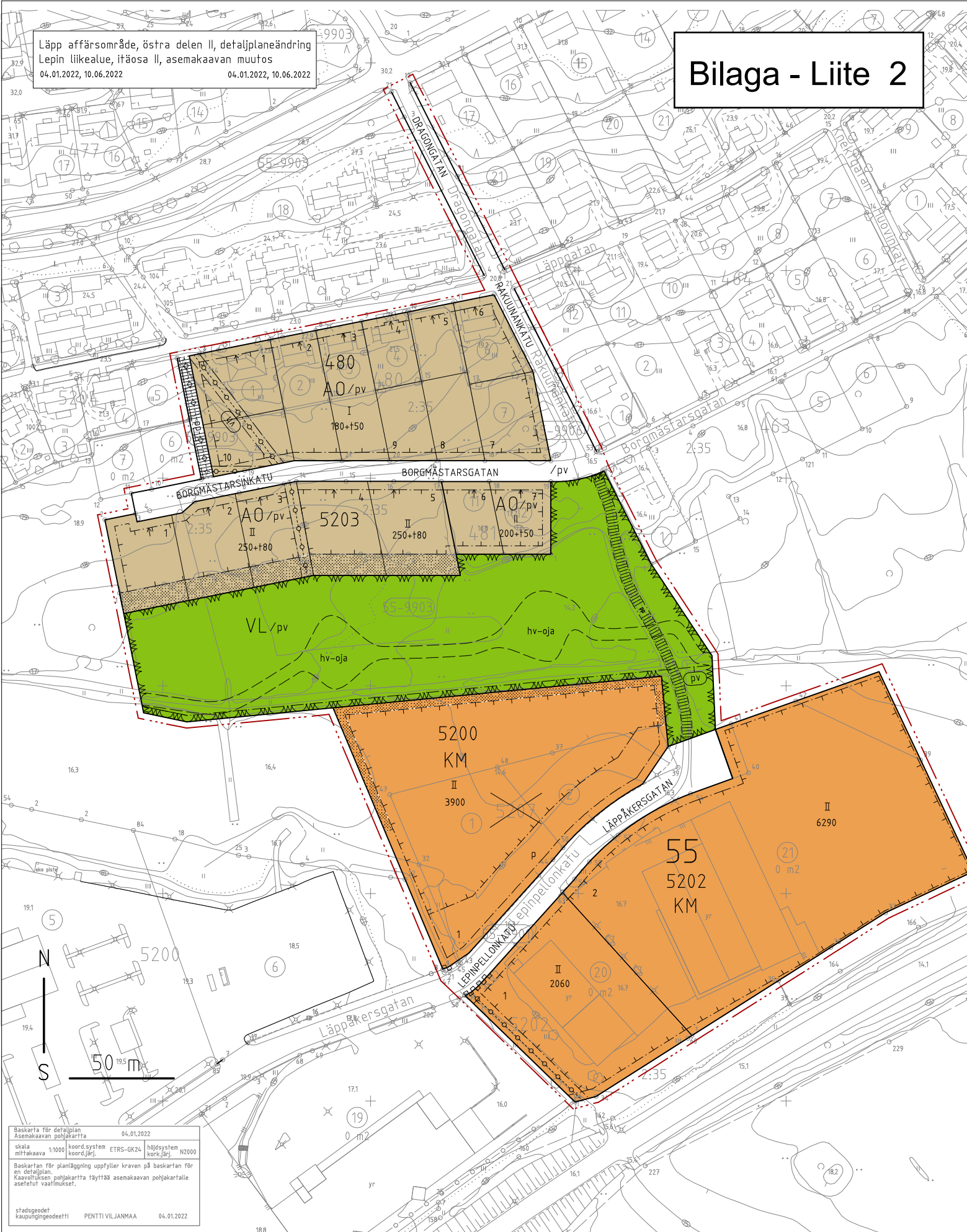
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>				

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>8,1968</b>	<b>100,0</b>	<b>16700</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>3859</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,9908	24,3	4450	0,22	0,2934	1030
AO	1,9908	100,0	4450	0,22	0,2934	1030
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	3,5972	43,9	12250	0,34	0,7185	2829
KM	3,5972	100,0	12250	0,34	0,7185	2829
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	1,8303	22,3			-1,0178	
VL	1,8303	100,0			-1,0178	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,7785	9,5			0,0059	
Gator	0,7785	100,0			0,0495	
LP					-0,0436	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Läpp affärsområde, östra delen II, detaljplaneändring  
Lepin liikealue, itäosa II, asemakaavan muutos  
04.01.2022, 10.06.2022 04.01.2022, 10.06.2022

# Bilaga - Liite 2



Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakaartta  
04.01.2022  
skala mittakaava 1:1000 koord.system ETRS-GK24 hädssystem N2000  
koord.järj. kark.järj.  
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för  
en detaljplan.  
Kaavituksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle  
asetetut vaatimukset.  
stadsgeodet kaupungeedeelti PENTTI VILJANMAA 04.01.2022





#### Vattenförsörjning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovskedet tillsammans med vattenverkets sakkunniga utreda om det finns tillräckligt med släckvatten i KM kvartersområdena. Efter behov ska åtgärder vidtas för att säkerställa släckvattnets tillräcklighet

#### Hantering av dagvatten

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 m<sup>3</sup> vatten/100 m<sup>2</sup> yta som inte släpper igenom vatten, och systemen bör ha kontrollerat överlopp. Systemen bör tömmas inom 12-24 timmar. Rent dag-vatten från tak kan i mån av möjlighet infiltreras i jordmån. 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.

Dagvatten ska i den mån det är möjligt ledas bort till de dagvattendammar som förestagits i VL-området. Dammarna ska planeras så att flödet avvattnas och sedimentet lägger sig på botten. Sediment ska avlägsnas tillräckligt ofta.

I AO-kvarteren ska man undvika att belägga gårdsplanerna med material som inte släpper igenom vatten.

#### Allmänna bestämmelser- byggnadsätt

I kvarteren 480 och 5203 (AO kvartersområden) ska grundvattenförhållandena undersökas närmare i bygglovskedet och en plan läggs fram för hur grundvattnet och särskilt eventuellt artesiskt grundvatten kommer att tas i beaktande vid byggandet.

Bostadshusen i AO-kvartersområdena och affärsbyggnaderna i KM-kvartersområdena ska placeras på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen. Ekonomibyggnaderna får placeras på 2 meters avstånd från tomtgränsen, om inte annat har anvisats i planen över byggnadsytan.

Byggnaderna i kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) ska placeras på tomten så, att räddningsverkets tunga fordon kan manövreras från minst tre sidor av en byggnad.

#### Översvämningrisk

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

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut, s i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston päätökirjan, s:n tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

#### Vesihuolto

Rakentamishankkeisiin ryhtyvän tulee viemäristään luovutusvaiheessa selvittää vesilaitoksen asiantuntijoiden kanssa sammutusveden riittävyys KM korttelialueilla. Tarpeen mukaan tulee tehdä toimenpiteet, joilla sammutusveden riittävyys varmistetaan

#### Hulevesien käsittely

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivytellä kiinteistökohtaisilla tai alueellaisilla ratkaisulla aluemuokaisen vesistön virtaamisen äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Viivytysjärjestelmän tilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> vettä läpäisemätöntä 100 m<sup>2</sup> kohti, ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Puhtaat katonvedet voidaan mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Huolto- ja lastauspiloilta kertyvien hulevesien viivytysjärjestelmät on varustettava öljynerotuskalvoilla. Uusien rakennusten ja pihajärjestelmien hulevesien purkaa ei saa johtaa valtatie 25 ja kaava-alueen väiselle alueelle.

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan johdattaa VL alueelle esitettyihin hulevesilammikoihin. Lammikot tulee suunnitella siten, että virtaama hiljenee siten, että kiintoaines laskeutuu lammikon pohjalle. Kiintoaines tulee poistaa riittävän usein.

AO kortteleissa pihojen päällystämistä vettä läpäisemättömin pinnoittein tulee välttää.

#### Yleiset määräykset- rakentamistapa

Kortteleissa 480 ja 5203 (AO korttelialueet) rakennusten luovutusvaiheessa on tarkemmin selvitettävä pohjavesiolosuhteet ja esitettävä suunnitelma, miten pohjavedet ja erityisesti mahdollinen paineellinen pohjavesi otetaan rakentamisessa huomioon.

AO korttelialueilla asuinrakennukset ja KM korttelialueilla liikerakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle tonfin rajasta. Talousrakennukset voidaan sijoittaa 2 metrin etäisyydelle tonfin rajasta, ellei rakennusalan suunnitelmassa ole toisin osoitettu.

Liikerakennusten korttelialueen (KM) rakennukset on sijoitettava tonfille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennusten kolmelta sivulta.

#### Tulvariski

Mahdollisen tulvatilanteen vuoksi alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +12,5 m (N2000).

Behandling/Käsittely	Riikn.nr./Piiir.nro	Daf./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	13-22	22.06.2022
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	3-22	14.02. - 17.03.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	3-22	20.01.2022



LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN II  
LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA II

Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu Di	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Johanna Backas	04.01.2022, 10.06.2022	
Beredare/Valmistaja	Arkivnummer/Arkitstonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatus	Riikningsnummer/Piiirustusnumero
Riikad av/Piiirähnyt		RB6/1095/10.02.03.01/2020	7801	13-22