

LEPIN LIIKEALUE, LÄNSIOSA, ASEMAKAAVA

Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet niihin.

Lausunnot on pyydetty seuraavilta :

Uudenmaan liitto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Museovirasto
Raaseporin vesi
Ympäristö- ja rakennuslautakunta
Yhdyskuntatekninen lautakunta
Eteläkärjen ympäristöterveys
Tammisaaren Energia
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunnon ovat antaneet:

Päivämäärä:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Uudenmaan liitto | 24.3.2014 |
| 2. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | 7.4.2014 |
| 3. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo | 17.2.2014 |
| 4. Museovirasto | 1.4.2014 |
| 5. Raaseporin vesi | 2.4.2014 |
| 6. Ympäristö- ja rakennuslautakunta | 19.3.2014 |
| 7. Yhdyskuntatekninen lautakunta | 25.3.2014 |
| 8. Eteläkärjen ympäristöterveys | 24.3.2014 |
| 9. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos | 4.4.2014 |

Muistutuksen ovat antaneet:

Päivämäärä:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| 10. Varuboden-Osla | 28.3.2014 |
| 11. AD Center | 15.3.2014 |
| 12. Jonas Himmelroos | 31.3.2014 |
| 13. Raine Luomanen | 31.3.2014 |
| 14. Avora Property Oy Ab | 25.3.2014 |
| Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy | |
| Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy | |

1 Uudenmaan liitto

- 1.1 Lainvoimaisen Uudenmaan maakuntakaavan mukaan asemakaavaa koskeva alue on taajamatoimintojen aluetta, maakuntakaavassa alueella ei ole merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan merkintää ja maakuntakaava ei tällä hetkellä ohjaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa.
- Uudenmaan vahvistettavana olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön merkintä, jonka enimmäismitoitus on 30 000 k-m². Asemakaavan tavoite kehittää aluetta paljon tilaa

vaativan erikoistavaran kaupan alueena on Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaava voidaan hyväksyä kuitenkin vasta Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan vahvistamisen jälkeen, kun asemakaavassa käytetään vähittäiskaupan suuryksikön merkintää **KM**.

Vastine: Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014, joten asemakaavassa alue voidaan osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön merkinnällä KM.

2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

2.1 Voimassaoleva maakuntakaava ei mahdollista merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista Lepin alueelle. Voimassa oleva lainsäädäntö huomioon ottaen laaditussa, vahvistettavana olevassa Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavassa Lepin alueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka enimmäismitoitus on 30 000 k-m². Seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettu sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Tämä tulee täydentää kaavaselostukseen.

Ennen Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavan vahvistamista voidaan Lepin alueelle maankäyttö- ja rakennuslain kaupan siirtymäsäännösten perusteella kaavoittaa ja myöntää rakennusluvat tilaa vaativille erikoiskaupan liiketoilille KL-merkinnällä 15.4.2015 asti. Tämän jälkeen tilaa vaativan erikoistavaran kauppa kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain ohjauksen piiriin ja kaikkia yli 2 000 k-m² kokoisia liiketoiloja pidetään vähittäiskaupan suuryksikköinä.

Ympäristöministeriön 4.4.2012 kuntiin lähettämän kirjeen perusteella paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan siirtymäaikana 15.4.2015 saakka osoittaa KM-merkinnällä jos:

- 1) selvitysten ja vaikutusten arviointien perusteella voidaan osoittaa, ettei paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksiköllä ole seudullista merkitystä

tai

- 2) merkitykseltään seudullinen tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikkö sijaitsee maakuntakaavassa osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön alueella.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheen jälkeen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan. Siirtymäsäännöksiä tilaa vaativalle erikoiskaupalle ei ole siten tarpeen soveltaa. Katso myös vastine 1.1.

Kaavaselostus sisältää selvityksen kaupan laadusta ja sen vaikutuksista keskustakauppaan.

Lepin liikealueen asemakaavaehdotus mahdollistaa asemakaavan seurantalomakkeen perusteella 15 004 k-m² vähittäiskaupan liiketiloja, josta enintään 1 700 k-m² voidaan osoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloille ja ELY-keskuksen paikkatietopohjaisen arvion perusteella enintään noin 2 000 k-m² muulle erikoistavarakaupalle. Tilaa vaativan erikoistavarakaupan osuus kaava-alueelle toteutuvasta rakentamisesta olisi näin ollen noin 10 000-15 004 k-m². Lepin alueen kaupan selvityksen perusteella tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilan lisätarve Karjaalla vuoteen 2030 mennessä on 5 000 k-m². Selvityksen perusteella Lepin liikealueelle esitetyn vähittäiskaupan suuryksikön koko ylittää selvästi paikallisen ostovoiman osoittaman lisätilan tarpeen, ja se on vaikutuksiltaan seudullisesti merkittävä.

Lepin alueen kaupan selvityksessä todetaan myös, että Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavan mukaan Karjaalla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta on 10 000 k-m². Tästäkin näkökulmasta Lepin liikealueen asemakaavaehdotuksessa esitettyä vähittäiskaupan suuryksikköä on pidettävä seudullisesti merkittävänä. Kaupallisten selvitysten perusteella 1 500 k-m² päivittäistavarakaupan myymälätilojen osoittamiselle kortteliin 8044 ei ole estettä. Kaavaselostukseen tulee avata tonttikohtaiset rakennusoikeudet eri vähittäiskaupan lajien osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheen jälkeen on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava astunut voimaan. Kaavaprosessin aikana muuttunut lähtökohtatilanne mahdollistaa sen että osa kaupasta voi olla seudullista, eli kaavan varaukset voivat perustua Karjaan taajaman sisäisen sekä ulkopuoliseen ostovoimaan. Kaava noudattaa ja toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita ja mitoitusta. Seudullisen tason selvitysten osalta kaava tukeutuu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan selvityksiin. Kaupan laatu ja sijoitus on tarkennettu kaavassa enimmäisprosenttiosuuden muuta erikoiskauppaa sekä päivittäistavarauppaa osalta suhteessa tilaa vievään erikoiskauppaan. Kokonaisrakennusoikeus on pienentynyt aiemman kaavaehdotuksen 15 004 k-m²:stä 12 737 kerrosneliömetriin. Kaavamuutos tuo täten rakennusoikeuden lisäystä 5 494 k-m² suhteessa voimassa olevaan kaavaan, minkä voidaan katsoa olevan linjassa kaavan selvitysten (tavoitevuosi 2030), maakuntakaavan sekä kaupungin yleisen liike- ja yritystilojen tonttitarpeen kanssa. Tämän lisäksi alueelle on nähtäville asetetussa luonnoksessa Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaksi osoitettu enimmäisrakennusoikeus 13 000 k-m² (kaupunginhallitus 15.12.2014 § 449).

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Lepin liikealueen länsiosan asemakaavamuutoksen vaikutuksen arvioinnin tulee perustua kaavan mahdollistamaan kokonaisrakennusoikeuteen (15 004 k-m²). Kaava-alueella olemassa olevan rakentamisen määrällä tai laadulla, eikä vahvistetussa

asemakaavassa esitetyllä rakennusoikeudella ole merkitystä tarkasteltaessa nyt lausuttavana olevan asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeuden vaikutuksia.

Kaavaselostuksessa ja kaavaan liittyvissä selvityksissä vaikutusten arviointien pohjaksi otetut rakennusoikeudet ovat keskenään ristiriitaisia ja harhaanjohtavia. Kaavaselostuksen perusteella liikenneratkaisun lähtökohtana on ollut 9 400 k-m² liiketilaa, ja kaupan osalta voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 7 250 k-m² sekä uusi rakennusoikeus 4 200 k-m² (yhteensä 11 450 k-m²). Kaupan selvityksessä kaupallisten vaikutusten lähtökohdaksi on puolestaan harhaanjohtavasti otettu pelkästään 7 200 k-m² uutta liiketilaa (eli rakennusoikeutta?). Näitä lukuja ei voida pitää riittävänä lähtökohtana vaikutusten arvioinnille, kun kaavaehdotuksen mahdollistama kokonaisrakennusoikeus on 15 004 k-m².

Vastine: FCG Oy täydentänyt liikenneselvitystä täsmällisillä, asemakaavaehdotuksen osoittamilla lähtökohta-arvoilla. Selvityksessä on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa; kiertoliittymä ja liikennevalo-ohjaus Uikkukujan ja st 111 risteyksessä. Toimivuusselvityksen mukaan molemmat vaihtoehdot pystyvät välittämään tarkastelussa esitetyn maankäytön aiheuttaman liikennemäärän vuoden 2030 arvioidussa tilanteessa ilman valo-ohjauksen tarvetta vt 25:n ja st 111:n liittymään.

Päivitetty liikenneselvitys noudattaa kaavaehdotuksessa esitettyä rakennusoikeutta, n. 12 700 v-m².

Ehdotettu asemakaavaratkaisu noudattaa kaupan ratkaisun osalta Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa.

Kaava-aineisto päivitetään uudella selvityksellä.

2.4

Asemakaava-alue rajautuu Hangontiehen (valtatie 25) sekä Karjaan läntiseen ohikulkutiehen (seututie 111). Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu -selvityksen mukaan sekä Läntisen ohikulkutien-Uikkukujan-Lepinpellonkadun liittymä että Läntisen ohikulkutien ja valtatie 25 liittymä ylikuormittavat kaavassa osoitetun rakentamisen toteutuessa. Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisääminen alueelle edellyttää liikennevalo-ohjauksen ja vasemmalle kääntyvien kaistojen toteuttamista Läntisen ohikulkutien-Uikkukujan-Lepinpellonkadun liittymään vuoteen 2020 mennessä. Lisäksi Läntisen ohikulkutien ja valtatie 25 liittymään on toteutettava vasemmalle kääntyvä kaista. Liikenteen toimivuuden turvaamiseksi liittymien parantamistoimet on toteutettava ennen kaupan lisärakentamista kaava-alueella.

Liikenneselvityksessä ei ole tutkittu kaavaehdotuksessa esitetyn 1 500 k-m² laajuisen päivittäistavarakaupan liikenteellisiä vaikutuksia, eikä sen pohjalta voida arvioida turvaako edellä mainitut liikennejärjestelyjen parantamistoimenpiteet liikenteen toimivuuden päivittäistavarakaupan toteutuessa. Päivittäistavarakaupan kävijämäärät ovat moninkertaiset verrattuna paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kävijämääriin. Kunnollisen kuvan saaminen liittymäalueilla

tulevaisuudessa tarvittavista parantamistoimenpiteistä edellyttäisi, että huomioitaisiin myös muun lähialueen maankäytön kehittämisen vaikutukset. Liikennejärjestelyjen toteuttamisesta annetussa ajoitusmääräyksessä ei ole tarpeen mainita liikenneväylien nimiä tai liikennejärjestelyjen toteuttamiseksi tarvittavia suunnitelmia, ja esimerkiksi seuraava määräys on riittävä: *Ennen korttelin 8044 tonttien 5 ja 6 käyttöönottoa on toteutettava alueen liikenteen toimivuuden turvaavat liikennejärjestelyt.* Mikäli ajoitusmääräyksessä mainitaan Uikkukuja-Läntinen ohikulkutie-Lepinpellonkatu liittymä, tulee siinä mainita myös Läntisen ohikulkutien ja valtatie 25 liittymä, koska myös kyseisessä liittymässä tarvitaan parantamistoimenpiteitä.

Vastine: Kts. vastine 2.3.

Lausunto otetaan huomioon liikennejärjestelyjen parantamisen osalta.

2.5 Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Lepin alueelle ei voida esittää paikallisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä KM-merkinnällä, kun selvitykset osoittavat kaavan mahdollistaman vähittäiskaupan suuryksikön seudullisesti merkittäväksi. Tällaisen hankkeen liikenteellisiä ja kaupallisia vaikutuksia tulisi tarkastella laajemmin koko Lepin alueen osalta, etenkin liikenteen toimivuuden turvaamiseksi.

Ennen Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavan vahvistamista Lepin alueen liikekorttelit tulee asemakaavassa esittää KL-merkinnällä, sikäli kun kaava hyväksytään ja tarvittavat rakennusluvut myönnetään ennen 15.4.2015. Liikenteen toimivuuden kannalta tarvittavat parantamistoimet on kuitenkin toteutettava ennen tonttien 5 ja 6 käyttöönottoa.

Vastine: Katso vastine 2.2 ja 2.3.

Vaatimukset liikennejärjestelyjen parantamistoimenpiteiksi ennen tonttien 5 ja 6 käyttöönottoa on sisällytetty kaavamääräyksiin.

3 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

3.1 Ei ole huomautettavaa.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

4 Museovirasto

4.1 Ei ole huomautettavaa.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

5 Raaseporin vesi

5.1 Hyväksyy ehdotuksen.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

6 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

6.1 Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa kaavoituslautakunnalle, että lautakunta täydentää lausuntoa rakennusvalvonnan huomautuksella koskien merkintää "Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa" on oltava sama kaavakartalla ja selostuksessa. Muuten lautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksen suhteen.

Kaavamerkintä muutetaan siten että se on sama kaavakartalla ja kaavamerkinnät ja -määräykset luettelossa.

7 Yhdyskuntatekninen lautakunta

7.1 Ei ole huomautettavaa.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

8 Eteläkärjen ympäristöterveys

8.1 Ei ole huomautettavaa.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

9 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

9.1 Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

9.2 Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennuksen kolmelta sivulta.

**Merkitään tiedoksi.
Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.**

9.3 Alueelle rakennettavien rakennusten koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan

korkeat vesilähdevaatimukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa.

Merkitään tiedoksi.

Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

9.4 Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.

Uikkukujalle lisätään kääntöpaikka kadun päähän.

9.5 Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

10 Varuboden-Osla

10.1 Lepin läntinen liikealue on irrotettu liian suppeaksi kaavakokonaisuudeksi unohtaen Lepin liikealueen itäiselle puolelle jo toteutunut liiketoimintatarjooma ja siellä sijaitseva kaavoituksen sallima potentiaali. Tätä esillä olevaa kaavahanketta tarkasteltaessa tulisi huomioida alueen naapurustossa sijaitsevat jo toteutetut kaupan ja polttoainejakelun varsin mittavat liiketilat (ABC ja SHELL). Lisäksi Lepin liikealueen itäiselle osalle on jo kaavoitettu päivittäistavarakauppaa ja josta on tietääksemme käyttämättömänä reservinä 4 500 k-m² päivittäistavarakaupan potentiaali. Tämä jo nyt kaavan sallima potentiaali riittää toteutuessaan ennusteiden mukaisen kysynnän kattamiseen pitkälle 2030 luvulle asti.

Asemakaavassa ehdotetaan tarkoituksenmukaisempaa yksikkökokoä päivittäistavarakaupalle, mikä tarkoittaa, että yksi liike ei muodosta suurta erikoiskaupan yksikköä päivittäistavarakaupalle, mikä olisi ristiriidassa yleispiirteisemmän kaavoituksen ja voimassa olevan lainsäädännön kanssa. Kaupungin tavoitteleva yksikkökoko on huomioitu myös aluetta koskevassa, nähtävillä asetetussa osayleiskaavaluonnoksessa (kaupunginhallitus 15.12.2014 § 449).

10.2 Asemakaavassa on kortteliin 8044 tontille 5 merkitty päivittäistavarakaupalle soveltuvaa liiketilaa 1 500 k-m². Tämä on tullut julki kaavaehdotuksen julkipanon jälkeen - emme kokeneet tätä transparenttina kaavoitusprosessina. Kaavoituksen periaatteena pitäisi olla keskustatoimintoja eheyttävä vaikutus. Omana näkemyksenämme esitämme, että tällä kaavamuutokseen tähtäävällä merkinnällä on keskustatoimintoja hajauttava vaikutus. Nyt tässä kaavamuutoksessa oltaisiin osoittamassa lähes kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan lisätarpeen sijoittaminen keskustan ulkopuolelle ja todellinen tarve päivittäistavarakaupan lisäykselle Karjaalla on ajallisesti hyvin kaukana. Karjaan keskustassa on yksi Länsi-Uudenmaan vetovoimaisimmista päivittäistavarakaupan keskittymistä. Airix Ympäristö Oy:n tekemässä Lepin alueen

kaupan selvityksessä todetaan, että Karjaalla vasta vuonna 2030 päivittäistavarakauppaan kohdistuva liiketilan lisätarve on 2 000 k-m². Lisäksi toteamme, että yllä mainittu päivittäistavarakaupan lisätarve on katettu kaava-alueen vastakkaiselle liiketoiminta-alueelle eli Lepin liikealueen itäosaan. Tietojemme mukaan tälle alueelle on kaavoitettu päivittäistavarakaupan sallimaa liiketilaa yhteensä 4 500 k-m².

Mikäli kaavassa esitettyä päivittäistavarakaupan salliva kaavamerkintää perustellaan ulkopaikkakuntalaisten ostovoimalla, niin tässä kohtaa toteamme, että 1 500 k-m² päivittäistavarakaupan sallimisen sijaan oikeampi suuruusluokka olisi enintään 500 k-m².

Yhteenvetona edellisestä esitämme, että päivittäistavarakaupan lisätarve rakennettaisiin jo nyt lainvoimaisen kaavan mukaisesti ja että 1 500 k-m² sijaan päivittäistavarakaupalle osoitettaisiin enintään 500 k-m².

Vastine: kaavaehdotuksen sisältö tulee julkiseksi kaavan nähtäville asettamisessa.

Kaupan selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan lisätilan tarve Karjaan alueella 2020 mennessä 1 500 k-m² ja 2030 mennessä 3 000 k-m². Kaavaehdotuksessa ehdotettu mitoitus noudattaa selvityksestä saatavia tuloksia.

Kaava-alueen sijainti ja maakuntakaavan merkintä, jossa alue muodostaa seudullisen kauppakeskittymän, on todennäköistä, että merkittävä osa jopa päivittäistavarakaupan asiakasvirroista tulee Karjaan ulkopuolelta, minkä vuoksi korkeammalle mitoitukselle kuin huomauttajan ehdottama (500 k-m²) on perusteet.

10.3

Asemakaavassa on korttelin 8044 tontille 4 merkitty kaavamerkintä lh, joka sallii huoltoasemarakennuksen tai polttoaineen jakeluaseman.

Lepin liikealueella on jo mielestämme kyseiseen toimintaan riittävät palvelut alueen itäpuolella ja ne ovat liikenteellisesti paremmin saavutettavissa kuin mitä nyt kaavamuutoksessa uutta polttoainetoimintaa on esitetty. Itäisellä puolella toimii jo tällä hetkellä kaksi iso huoltotoimijaa eli ABC sekä SHELL. Molemmat huoltamot ovat kooltaan suuria ja niiden kapasiteetti on mitoitettu tyydyttämään niin valtatie ohiajoliikenne kuin myös Karjaan keskustasta suuntautuva kysyntä. ABC:n huoltamotontilla sijaitsee lisäksi raskaan liikenteen polttoaineen jakeluasema. Nyt esitetty lh merkinnän sallima polttoaineen jakeluasema kasvattaisi huomattavasti alueen tarjontaa ja toteutuessaan se heikentäisi nykytoimijoiden toimintaedellytyksiä.

Kaavassa esitetty uusi huoltamoliiketoiminta lisäisi merkittävästi autoliikennettä Lepin liikealueen läntisellä alueella, jonka välittömässä läheisyydessä (100m) on runsaasti asutusta. Lisääntyvä liikenne aiheuttaisi nykyistä enemmän melua ja täten häiritsisi jo olemassa olevaa asutusta. Mikäli alueelle sallittaisiin myös ns. raskaan liikenteen polttoainehuolto, lisäisi tämä entisestään alueen meluhaittaa. Jos huoltamotoiminta olisi ympärivuorokautista, lisäisi tämä melua muutoin hiljaiseen

yöaikaan. Esitämme, että kaavaprosessissa suhtaudutaan vakavasti tähän lisääntyvään meluhaittaan.

Kaavassa mainitaan, että valtatie 25 aiheuttama liikennemelu pyritään rakenteellisesti estämään erilaisin rakenteellisten esteiden avulla. Tämä tarkoittaa toisaalta sitä, että alueelle ohjatun liikenteen meluhaitta ei pääsisi meluesteen vuoksi "purkautumaan" valtatie suuntaan vaan uusi paikallinen meluhaitta jäisi alueelle ja saattaisi heijastua voimakkaastikin asutuksen suuntaan.

Yhteenvetona edellisestä esitämme, että lh-merkintä poistettaisiin kokonaan kaavasta.

Vastine: lh- kaavamerkintä (polttoaineen myynnille ja jakelulle varattu alueen osa) turvaa terveen kilpailutilanteen Läppin alueella. Lh-alue on varsin tiukasti rajattu eikä mahdollista rekkojen pysäköintiä jo tilanpuutteen vuoksi. Ne kaavassa osoitetut toiminnot ja niistä aiheutuva liikenne alueella noudattaa yleispiirteisemmän kaavan, maakuntakaavan tavoitteita. melukaiteet ja -suojat suunnitellaan yksityiskohtaisesti erillisellä suunnitelmalla.

11 AD Center

- 6.1 lh-alueen raja on siirrettävä luoteeseen niin, että se mahdollistaa polttoaineaseman täyttöpaikan järkevä sijoittelun. Polttoainelisäyksen säiliöautojen pitää voida liikennöidä häiriintymättömästi ja vaarantamatta tankkaavia autoilijoita. On hyvin tarkoituksenmukaista että mahdollisimman suuri osa lisäalueesta voi palvella polttoainetoimintaa niin että ei muodostu pysäköintikenttä mikä ei ole alueen tarkoitus.

Kaavamääräykseen lisätään teksti: "polttoaineaseman täyttöpaikka saa sijaita lh-alueen ulkopuolella tasemakaavan ohjeellisella tontilla 4."

12 Jonas Himmelsroos

- 12.1 Asemakaavassa on kokonaan unohdettu pääsy Lepinjärvelle, tien 111 ja valtatie 25 risteyksessä on alikulku 25:en alta. Kuten nyt, AD-centerin rakentamisen jälkeen kulkuyhteyttä ei ole ollut. Toinen puolitiehen jäänyt asema on katukäytävä (Kuovikuja) Bäljarsista AD-centerin suuntaan. Katuvalaistus on hävinnyt, ja oja joka kulkee Uikkukujaan asti muodostaa ison lammikon. Sora 16-32mm on karkeammasta päästä.

Liikenneviraston seututien 111 ja valtatie 25 risteysalueen suunnitelmaportilla on liikennealueella ulkoilureitti Uikkukujan ja seututien 111 risteyksestä olemassa olevalle valtatie 25 alikululle.

Katujen leveydet kaavaehdotuksessa mahdollistavat katuvalaistuksen ja maanalaisten johtojen sijoittelun katualueelle.

Merkitään tiedoksi.

Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

13 Raine Luomanen

- 13.1 Kaavaehdotuksen mukaan osa AD kiinteistöjen naapuritontista korttelissa 8044 varattaisiin huoltoasematoiminnalle, pääosin raskaille kulkuneuvoille. Tämä on hylättävä koska paikka ei sovellu sellaiseen toimintaan.
1. Liikenneliittymä ei toimi raskaalla liikenteellä tiestä 111 kortteliin 8044.
 2. Melutaso, varsinkin yöaikaan pilaisi elämänlaadun ympärillä olevalle vakituiselle asutukselle kun melu tiestä 25 jo nyt aiheuttaa ongelmia.
 3. Raskaan liikenteen yöpysäköinti aiheuttaa ylimääräistä melua koska jäähdytyskoneisto käy läpi yön.
 4. Huoltoasematoimintaa suunnitellaan yhtä aikaa Karjaan Malmkullassa sekä Lepin itäisellä liikealueella jolla jo toimii kolme (3) ketjua.
 5. Lisäksi on mainittava että Airix Oyn tekemä selvitys kaupan huoltorakenteesta on puutteellinen ja voimakkaasti "yksipuoleinen" eikä kelpaa millään perusmateriaalina.

Vastine: Asemakaavatyön yhteydessä on toimivuustarkastelun lisäksi laadittu liikennejärjestelyjen yleissuunnitelma .

Melutaso alueella laskisi asemakaavan määräämän melusuojauksen valtatielle 25 johdosta.

Asemakaavassa ei ole osoitettu erityisiä alueita esim. rekkojen yöpaikoitukseen. Lh-alue on varsin tiukasti rajattu eikä mahdollista rekkojen pysäköintiä jo tilanpuutteen vuoksi.

Karjaan alueella muita vireillä olevia, polttoaineen myynnin mahdollistavia kaavoja ei tämän asemakaavamuutoksen lisäksi ole.

Selvitys on tehty objektiivisen selvityksen mm. yleispiirteisestä kaavatilanteen, ostovoiman, olemassa olevien tilojen ja ostovoiman ja asutuksen tulevaisuuden kehityksen Katso myös vastine 2.3.

14 Avora Property Oy Ab, Karjaan Liikekeskuskiinteistöt Oy, Karjaan kartano-Karis gård Ab Oy

- 14.1 Vireillä oleva asemakaava, kaavahanke 7604, vaarantaa Lepin itäisen alueen kehittämisen. Koko Lepin alueelle on muodostumassa muistutuksen kohteena olevan kaavahankkeen myötä ylitarjontaa niin päivittäistavarakaupan kuin paljon tilaa vaativan kaupan osalle.
1. Lepin alueella ei tarvita enempää päivittäistavarakaupalle osoitettavaa liiketilaa.
Kaavahankkeen 7604 selvityksissä (Lepin kaupan selvitys, 7.2.2014) on Karjaan alueen päivittäistavarakaupan mitoituksessa jätetty huomioimatta Avora Property Oyn omistaman kiinteistön (710-55-5202-8) rakennusoikeus.

Avora Property:n omistamalla kiinteistöllä on päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta noin 4 500 k-m². Tästä syystä Karjaan alueella ei voida katsoa olevan lisätarvetta päivittäistavarakaupan liiketiloille.

Lausunnonantajat ovat esittäneet omassa kaava-aloitteessaan (päiväty 30.10.201) Lepin itäisen alueen toimintojen kehittämistä siten, että Lepin itäisen alueen kiinteistöjen jo voimassaoleva, mutta hyödyntämätön päivittäistavarakaupan rakennusoikeus tulisi hyödynnettyä.

Kaavahankkeeseen 7604 sisällytetty päivittäistavarakaupan uusi rakennusoikeus toteutuessaan tulee heikentämään merkittävästi Lepin itäisen alueen kiinteistöjen toimintaedellytyksiä ja se vaarantaa kaava-aloitteemme mukaisen liikerakentamisen toteutumisen.

2. Lepin alueella ei tarvita enempää paljon tilaa vaativien erikoiskaupan tiloja. Muistutuksen antajilla on toteutettuina kiinteistöilleen noin 8 000 k-m² liikerakentamista Lepin itäiselle alueelle. Kiinteistöjen vajaakäyttöaste on viime vuosina vaihdellut noin 50%:sta nykyiseen noin 15%. Muistutuksen antajien omistamilla kiinteistöillä on noin 8 000 k-m² kaavoitettua, mutta käyttämätöntä liikerakennusoikeutta. Lepin läntiselle alueelle perusteltu (vrt. Lepin alueen kaupan selvitys) noin 7 200 k-m² paljon tilaa vaativan erikoiskaupan lisärakennusoikeus, on toteutettavissa jo olemassa olevien kaavojen perusteella lausunnonantajien omistamille kiinteistöille. Kaavahankkeen mukainen paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilän lisäys kasvattaisi entisestään alueen ylitarjontaa ja toteutuessaan se heikentää nykykiinteistöjen toimintaedellytyksiä ja estää kiinteistöjen kehittämisen kiinteistön käyttäjien nykytarpeita vastaavaksi.
3. Lepin liikealueen itäisen osan kehittäminen on järkevämpää kuin kaavahankkeen 7604 eteenpäinvieminen. Päivittäistavarakaupan ohjaaminen Lepin itäiselle alueelle hyödyntää itäisen alueen nykyisiä toimijoita ja mahdollistaa itäisen alueen palveluiden ajanmukaistamisen ja kehittämisen nykytarpeita vastaaviksi. Palveluiden saavutettavuuden kannalta on syytä ennemminkin keskittää alueella olevia palveluita kuin hajauttaa niitä. Lepin itäisen alueen voimassaolevat kaavat mahdollistavat palveluiden keskittämisen ja erikoistavarakaupan tulevan liiketilatarpeen tyydyttämisen vuosikymmeniksi eteenpäin. Itäisen alueen kaavoitusta kehittämällä pystytään luomaan pienemmillä resursseilla paremmat edellytykset uusille toimijoille Lepin alueella.
4. Muistutuksen antajat pyytävät, että Lepin läntisen alueen kaavoitus keskeytetään toistaiseksi. Kaavoitusta tulisi jatkaa vasta kun Lepin itäisen alueen käyttämättömät rakennusoikeudet on saatu hyödynnettyä. Lepin liikealueen kaavoitustoimet tulee ensisijaisesti kohdistaa Lepin itäisen alueen kehittämiseen muistutuksen antajien aloitteen mukaisesti.

Vastine:

- kohta 1: Tontti / kiinteistö, johon muistuttaja viittaa (KM), on jo pääosin toteutettu ja on kaavan hyväksymisajankohtana vähittäiskaupan käytössä (ei päivittäistavarakaupan). katso myös vastine 10.1.

- kohdat 2-4: Kaava pyrkii täyttämään elinkeinoelämän toimintaedellytykset, myöskin uusille sijoittumisille ja uusille

yrityskonsepteille Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden ja mitoituksen mukaisesti. Kaava myös noudattaa tavoitteita, joita nähtäville asetetulle kaavaluonnokselle Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavaksi on asetettu.