

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, VÄSTRA DELEN, DETALJPLAN

Sammandrag av utlåtanden och anmärkningar samt planläggarens bemötanden till dem.

Utlåtanden har begärts av:

Nylands förbund
Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
Västra Nylands landskapsmuseum
Museiverket
Raseborgs vatten
Miljö- och byggnadsnämnden
Samhällstekniska nämnden
Syspetsens miljöhälsa
Ekenäs energi
Västra Nylands räddningsverk

Utlåtanden har getts av:

Datum:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Nylands förbund | 24.3.2014 |
| 2. Nylands närings-, trafik- och miljöcentral | 7.4.2014 |
| 3. Västra Nylands landskapsmuseum | 17.2.2014 |
| 4. Museiverket | 1.4.2014 |
| 5. Raseborgs vatten | 2.4.2014 |
| 6. Miljö- och byggnadsnämnden | 19.3.2014 |
| 7. Samhällstekniska nämnden | 25.3.2014 |
| 8. Syspetsens miljöhälsa | 24.3.2014 |
| 9. Västra Nylands räddningsverk | 4.4.2014 |

Anmärkningar har getts av:

Datum:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 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 Liikekeskuskiinteistö Oy | |
| Karjaan Kartano-Karis Gård Ab Oy | |

1 Nylands förbund

- 1.1 Enligt i lagakraft varande Nylands landskapsplan är området detaljplanen gäller område för tätortsfunktioner, i landskapsplanen finns inte på området beteckning för stor regional detaljhandelsenhet och landskapsplanen styr inte för tillfället utrymmeskrävande specialhandel.
- I etapplandskapsplan 2 för Nyland som är för fastställelse har på området anvisats beteckning för stor detaljhandelsenhet av regional betydelse, vars maximidimensionering är 30 000 v-m². Detaljplanens målsättning att utveckla

området som område för utrymmeskrävande specialhandel är i enlighet med målsättningarna i etapplandskapsplan 2 för Nyland. Detaljplanen kan godkännas likväl först då etapplandskapsplan 2 för Nyland fastställts, då i planen används beteckning för stor detaljhandelsenhet **KM**.

Bemötande: Etapplandskapsplan 2 för Nyland har fastställts 30.10.2014, därmed kan området i detaljplanen anvisas med beteckningen för stor detaljhandelsenhet KM.

2 Nylands närings-, trafik- och miljöcentral

2.1 Ikraftvarande landskapsplan möjliggör inte placering av stor detaljhandelsenhet av regional betydelse inom Läpp område.
Beaktande gällande lagstiftning har i den uppgjorda etapplandskapsplanen 2 för Nyland som är för fastställelse, på Läpp området anvisats beteckning för stor detaljhandelsenhet av regional betydelse, vars maximidimensionering är 30 000 v-m². Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse är anvisad för sådan handel, som behöver mycket utrymme, inte tävlar med handeln placerad i centrum och vars typiska besökstäthet är liten. Detta bör kompletteras i planbeskrivningen.
Före fastställelse av etapplandskapsplanen 2 för Nyland kan man på Läpp området enligt markanvändnings- och bygglagens övergångsstadganden planera och bevilja bygglov för affärsutrymmen för utrymmeskrävande specialvaruhandel med beteckningen KL före 15.4.2015. Efter detta hör utrymmeskrävande specialvaruhandeln till den krets som styrs av markanvändnings- och bygglagen och alla affärsutrymmen över 2 000 v-m² anses som stora detaljhandelsenheter. På basis av brev som miljöministeriet skickat till kommunerna 4.4.2012 kan man under övergångstiden före 15.4.2015 anvisa stor utrymmeskrävande detaljvaruhandels enhet med KM-beteckning om:

- 1) man enligt utredningar och bedömningar av inverkan kan visa, att stor utrymmeskrävande detaljvaruhandels enhet inte har regional betydelse
eller
- 2) till sin betydelse regional utrymmeskrävande specialvaruhandels storenhet är belägen på område som i landskapsplanen anvisats för detaljhandels storenhet.

Bemötande: Antecknas för kännedom. Efter förslagsskedet har landskapsplanen för Nyland etapp 2 trätt i kraft. Övergångsbestämmelserna för specialhandel som kräver mycket utrymme behöver inte tillämpas. Se även bemötande 1.1.

Planbeskrivningen innehåller en redogörelse över handelns typ och dess konsekvenser för centrumhandeln

2.2 Planförslaget för Läpp affärsområde möjliggör enligt detaljplanens uppföljningsblankett 15 004 v-m² affärsutrymmen för detaljhandel, varav högst 1 700 v-m² kan anvisas för affärsutrymmen för dagligvaruhandeln och enligt NTM-centralens uppskattning grundad på geografisk information högst cirka 2 000 v-m² för övrig specialvaruhandel. Andelen för utrymmeskrävande specialvaruhandel inom planområdet skulle härmed vara 10 000-15 004 v-m² av det förverkligande byggandet.
Enligt affärsutredningen inom Läpp området är tilläggsbehovet av affärsutrymme för utrymmeskrävande specialhandel i Karis 5 000 v-m² till och med år 2030.

Den företedda storleken på detaljhandels storenhet överstiger enligt utredningen klart det anvisade behovet av tilläggsutrymme för den lokala köpkraften, och den är till sin betydelse regionalt betydande.

I affärsutredningen inom Läpp området konstateras även, att undre gränsen för detaljvaruhandelns storenhet och för utrymmeskrävande specialhandel är enligt etappplansplan 2 för Nyland i Karis 10 000 v-m². Även ur denna synvinkel bör i detaljplaneförslaget företedd detaljhandels storenhet anses vara av regional betydelse.

Enligt affärsutredningarna finns det inga hinder att anvisa 1 500 v-m² affärsutrymmen för dagligvaruhandel i kvarter 8044.

I planbeskrivningen bör öppnas de tomtspecifika byggrätterna för olika arter av detaljhandel.

Bemötande: Antecknas för kännedom. Efter förslagsskedet har landskapsplanen för Nyland etapp 2 trätt i kraft. Det under planprocessen förändrade utgångsläget möjliggör att en del av handeln kan vara regional, dvs. planens reserveringar kan basera sig på köpkraft inom och utanför Karis tätortsområde. Planen följer och förverkligar landskapsplanens målsättningar och dimensionering. I fråga om utredningar på regional nivå stöder sig planen också på landskapsplanen för Nyland etapp 2:s utredningar. Handelns olika arter och placering har preciserats i detaljplanen ifråga om maximala procentandelar övrig specialhandel och dagligvaruhandel i förhållande till utrymmeskrävande specialhandel. Den totala byggrätten har minskat från det tidigare planförslagets 15 004 v-m² till 12 737 v-m². Planändringen medför således en ökad byggrätt på 5 494 v-m² i förhållande till gällande detaljplan, vilket kan anses vara i linje med planens utredningar (målsättningsåret 2030), med landskapsplanen samt med det allmänna behovet av tomtmark för affärs och företagstomter i staden. Dessutom har det i det framlagda delgeneralplaneutkastet för Karis västra tätort området anvisats med en maximal byggrätt på 13 000 m² våningsyta (stadsstyrelsen 15.12.2014, § 449).

2.3

Nylands NTM-central anser, att detaljplaneändringen för Läpp affärsområde västra delen bör grunda sig på helhetsbyggrätten planen möjliggör (15 004 v-m²). Varken mängd eller kvalitet på befintligt byggande inom planområdet eller företedd byggrätt i fastställd detaljplan har betydelse vid betraktande av verkningar i nu för utlåtande varande planförslags helhetsbyggrätt.

Byggrätterna i planbeskrivningen och i utredningar hörande till planen, som är till grund för bedömningen av inverkan, är sinsemellan motstridiga och vilseledande. Enligt planbeskrivningen har utgångsläget för trafiklösningen varit 9 400 v-m² affärsutrymme, och för handels del enligt ikraftvarande detaljplan byggrätt 7 250 v-m² samt ny byggrätt 4 200 v-m² (sammanlagt 11 450 v-m²). I handelsutredningen har som utgångsläge för handels inverkan tagits vilseledande enbart 7 200 v-m² nytt affärsutrymme (eller byggrätt?). Dessa tal kan inte hållas som tillräckligt utgångsläge för bedömning av inverkan, då helhetsbyggrätten planförslaget möjliggör är 15 004 v-m².

Bemötande: FCG Oy har kompletterat trafikutredningen med de exakta utgångsvärden som planförslaget anvisar. I utredningen har undersökts två alternativ; rondell och trafikljusstyrning. Enligt funktionsduglighetsutredningen skulle bägge alternativen klara av att förmedla den trafikmängd, som uppstår av den föreslagna markanvändningen i situationen vid år 2030, utan att det skulle

uppstå behov av trafikljusstyrning i anslutningen mellan rv 25 och rv 111.

Trafikutredningens dimensionering följer det i planförslaget anvisade byggrätten, ca 12 700 v-m².

Den föreslagna detaljplanen följer landskapsplanen för Nyland etapp 2 ifråga om handelslösningen.

Planmaterialet kompletteras med ny utredning.

2.4

Detaljplaneområdet angränsar till Hangövägen (riksväg 25) samt Karis västra omfartsväg (regionväg 111). Enligt Koivukallio detaljplaneändrings trafikgranskning -utredning överbelastas både korsningen Västra omfartsvägen-Doppinggränden-Läppåkersgatan och korsningen västra omfartsvägen- riksväg 25 vid förverkligande av byggande enligt planförslaget. Utökning av utrymmeskrävande specialvaruhandel på området förutsätter trafikljusstyrning och förverkligande av filer för vänstersväng i korsningen Västra omfartsvägen- Doppinggränden-Läppåkersgatan före år 2020. Dessutom bör i korsningen av Västra omfartsvägen och riksväg 25 förverkligas fil för vänstersväng. För att trygga trafikens fungerande bör korsningarnas förbättringsåtgärder förverkligas före vidareutbyggnad av handeln inom planområdet. I trafikutredningen har inte undersökts i planförslaget företedda 1 500 v-m² stora dagligvaruhandels trafikmässiga inverknings, och på den grunden kan man inte uppskatta om ovan nämnda trafikarrangemangs förbättringsåtgärder tryggar trafikens fungerande vid förverkligande av dagligvaruhandeln. Dagligvaruhandelns besökarmängd är mångfaldig jämfört med utrymmeskrävande specialvaruhandelns besökarmängd. För att kunna få en ordentlig bild av i framtiden behövliga förbättringsåtgärder inom korsningsområdena förutsätts, att även verkningarna av utvecklande av markanvändningen i övriga närområden beaktas.

I den givna tidsplaneringsföreskriften för förverkligande av trafikarrangemangen är det inte nödvändigt att nämna trafikledernas namn eller planer för förverkligande av trafikarrangemang, och till exempel följande bestämmelse är tillräcklig: *Innan tomterna 5 och 6 i kvarter 8044 tas i bruk bör trafikarrangemang förverkligas som tryggar att trafiken fungerar.* Ifall i tidsplaneringen nämns korsningen Doppinggränden-Västra omfartsvägen-Läppåkersgatan, bör även nämnas korsningen Västra omfartsvägen och riksväg 25, för även i denna korsning behövs förbättringsåtgärder.

Bemötande: Se bemötande 2.3.

Utlåtandet beaktas vad gäller förverkligande av trafikarrangemangen.

2.5

Nylands NTM-central anser, att på Läpp området inte kan företes med beteckningen KM, då utredningarna påvisar att den detaljhandelns storenhet planen möjliggör är regionalt betydelsefull. En dylik plans trafik- och affärsmässiga verkningar borde granskas mera vidsträckt för hela Läpp områdets del, särskilt för att trygga en fungerande trafik.

Före fastställandet av etapplandskapsplan 2 för Nyland bör affärskvarteren på Läpp området i detaljplanen förevisas med KL-beteckning, såtillvida att planen godkänns och behövliga bygglov beviljas före 15.4.2015. Ur synpunkten för en fungerande trafik bör likväl behövliga förbättringsåtgärder förverkligas innan tomterna 5 och 6 tas i bruk.

Bemötande: Se bemötande 2.2 och 2.3.

Krav om förbättringsåtgärder av trafikarrangemangen före ibruktagande av tomterna 5 och 6 har införts i planebestämmelserna.

3 Västra Nylands landskapsmuseum

3.1 Inget att anmärka.

**Antecknas till kännedom.
Föranleder inga ändringar i planförslaget.**

4 Museiverket

4.1 Inget att anmärka.

**Antecknas till kännedom.
Föranleder inga ändringar i planförslaget.**

5 Raseborgs vatten

5.1 Godkänner förslaget.

**Antecknas till kännedom.
Föranleder inga ändringar i planförslaget.**

6 Miljö- och byggnadsnämnden

6.1 Miljö- och byggnadsnämnden meddelar planläggningsnämnden att nämnden kompletterar sitt utlåtande med byggnadsinspektionens påpekande angående beteckningen "Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning" som bör vara samma på plankartan som på beskrivningen. För övrigt har nämnden inget att påpeka gällande planförslaget.

Bemötande: Planbeteckningen ändras så att den är lika på plankartan och i förteckningen över planbeteckningar och -bestämmelser.

7 Samhällstekniska nämnden

7.1 Inget att anmärka.

**Antecknas till kännedom.
Föranleder inga ändringar i planförslaget.**

8 Sydspetsens miljöhälsa

8.1 Inget att anmärka.

**Antecknas till kännedom.
Föränleder inga ändringar i planförslaget.**

9 Västra Nylands räddningsverk

9.1 Vid planering av gator och tomtanslutningar bör uppmärksammas adressernas tydlighet och logik. Tomtanslutning bör finnas på den plats adressen anger.

**Antecknas till kännedom.
Föränleder inga ändringar i planförslaget.**

9.2 Byggnaderna bör placeras på tomt så, att det med räddningsverkets tunga fordonsutrustning är möjligt att operera från minst tre sidor av byggnaden.

**Antecknas till kännedom.
Föränleder inga ändringar i planförslaget.**

9.3 Storleken på byggnaderna som byggs på området kommer sannolikt att förutsätta att byggnaderna förses med automatisk släckningsutrustning, vilken kommer att ställa höga krav på vattenkällan. Det här bör uppmärksammas planeringen av kommunaltekniken.

**Antecknas till kännedom.
Föränleder inga ändringar i planförslaget.**

9.4 Återvändsgränd bör förses med vändplats.

**Bemötande:
Doppinggränden förses med en vändplats i ändan av gatan.**

9.5 Tillgången av släckningsvatten bör tryggas. Arrangerandet av släckningsvatten bör förverkligas enligt Västra Nylands räddningsverks släckningsplan.

**Antecknas till kännedom.
Föränleder inga ändringar i planförslaget.**

10 Varuboden-Osla

10.1 Läpp västra affärsområde har lösgjorts till en för snäv planhelhet genom att glömma på Läpp östra affärsområde redan förverkligat affärsverksamhetsutbud och där belägen potential som planläggningen tillåter. Vid betraktande av detta aktuella planprojekt borde beaktas i områdets grannskap belägna redan förverkligade rätt omfattande affärsutrymmen för butik och bränsledistribution (ABC och SHELL). Därtill har på Läpp östra affärsområde redan planerats detaljvaruhandel och av vilken enligt vår vetskaps 4 500 v-m² detaljvaruhandels potential är en outnyttjad reserv. Denna potential som planen redan tillåter är tillräcklig vid förverkligande för att täcka den prognostiserade efterfrågan långt fram till 2030-talet

Bemötande: I detaljplanen föreslås en mera ändamålsenlig enhetsstorlek för dagligvaruhandeln dvs. där en butik inte bildar en stor detaljhandelsenhet för dagligvaror, vilket skulle vara i strid med övergripande planer och gällande lagstiftning. Enhetsstorleken som staden strävar efter har också beaktats i det framlagda delgeneralplaneutkastet som berör området (stadsstyrelsen 15.12.2014, § 449).

- 10.2 I detaljplanen har antecknats 1 500 v-m² affärsutrymme lämpligt för dagligvaruhandel i kvarter 8044 tomt 5. Detta har kommit till offentlighet efter att planförslaget kungjorts - vi upplevde inte detta som en transparent planläggningsprocess.
- Planläggningens princip borde vara centrumfunktionernas centraliserande effekt. Som vår egen synpunkt framför vi, att denna beteckning riktad till planändringen har decentraliserande effekt på centrumfunktionerna.
- Nu i denna planändring skulle man anvisa nästan i sin helhet placeringen av dagligvaruhandelns tilläggsbehov ytterom centrum och verkliga behovet av ökning av dagligvaruhandeln i Karis är tidsmässigt mycket avsidet.
- I Karis centrum finns en av västra Nylands mest dragningskraftiga koncentrationer av dagligvaruhandel. I handelsutredning över Läpp området gjord av Airix Ympäristö Oy konstateras, att tilläggsbehovet för dagligvaruhandeln i Karis är 2 000 v-m² först år 2030. Dessutom konstaterar vi, att ovan nämnda tilläggsbehov för dagligvaruhandeln täcks på andra sidan planområdet alltså på Läpp affärsområde östra delen. Enligt vår vetenskap finns på detta område planerat affärsutrymme som tillåter dagligvaruhandel sammanlagt 4 500 v-m².
- Ifall planbeteckningen i planen som tillåter dagligvaruhandel motiveras med utsocknesbors köpkraft, så konstaterar vi på denna punkt, att i stället för att tillåta 1 500 v-m² dagligvaruhandel skulle riktigare storleksklass vara högst 500 v-m².
- Sammandraget ovan nämnda framför vi, att dagligvaruhandelns tilläggsbehov byggs enligt plan som nu redan vunnit laga kraft och att i stället för 1 500 v-m² anvisas för dagligvaruhandel högst 500 v-m².

Bemötande: Planförslagets innehåll blir offentligt efter att planen framläggs till påseende.

Enligt handelsutredningen är tilläggsbehovet av utrymme för dagligvaror i Karis -området till och med 2020 1 500 v-m² och till och med 2030 3 000 v-m². Den i planförslaget föreslagna dimensioneringen följer det som framkommer ur utredningen.

Med tanke på planområdets läge och landskapsplanens beteckning, i vilken området utgör en regional handelskoncentration är det sannolikt att en betydande del av även dagligvaruhandelns kundflöde kommer utanför Karis området, vilket motiverar en högre dimensionering än vad anmärkaren föreslår (500 v-m²).

10.3

I detaljplanen har för tomt 4 i kvarter 8044 angetts planbeteckning lh, som tillåter servicestationsbyggnad eller försäljningsplats för drivmedel. Det finns redan enligt oss på Läpp affärsområde tillräckliga tjänster för ifrågavarande verksamhet på områdets östra sida och de är trafikmässigt bättre åtkomliga än den bränsleverksamhet som förevisas i planändringen. På östra sidan verkar redan idag två stora serviceföretag det vill säga ABC och SHELL. Båda servicestationerna är till sina format stora och deras kapacitet är dimensionerad att tillfredsställa både riksvägens trafik förbi och efterfrågan som riktas från Karis centrum. På ABCs tomt finns dessutom bränsleförsäljningsplats för den tunga trafiken. Den nu företedda lh beteckningen som tillåter bränsleförsäljning skulle märkbart utöka områdets utbud och skulle vid förverkligande försämra verksamhetsmöjligheterna för nuvarande företagare. Den nya servicestationsverksamheten som företes i planen skulle öka biltrafiken märkbart inom västra delen av Läpp affärsområde, i vars omedelbara närhet (100m) finns rikligt med bosättning. En ökande trafik skulle förorsaka mera buller än nuläget och skulle härmed störa redan befintlig bosättning. Ifall man på området skulle tillåta även s.k. tung trafiks bränsleservice, skulle detta ytterligare öka områdets bullerolägenhet. Om serviceverksamheten skulle finnas dygnet runt, skulle detta öka bullret under den annars tysta nattetiden. Vi framför, att man i planprocessen skall förhålla sig allvarligt till denna ökande bullerolägenhet. I planen nämns, att man försöker strukturellt förhindra bullret från riksväg 25 med hjälp av olika strukturella hinder. Det här betyder å andra sidan det, att bullerolägenheten från trafiken som styrs in på området inte skulle på grund av bullerhindret kunna "upplösas" i riktning mot riksvägen utan en ny lokal bullerolägenhet skulle bli kvar på området och kunde reflekteras kraftigt mot bosättningen.

Sammandraget ovan nämnda framför vi, att lh-beteckningen tas helt bort från planen.

Bemötande: En lh -beteckning (delområde för bränsleförsäljning och -distribution) tryggar en sund konkurrenssituation i Läpp -området. Lh -området är relativt snävt avgränsat och möjliggör inte en långtradarparkering redan p.g.a. brist på utrymme. De i planen anvisade verksamheterna och trafiken som uppstår därav i området följer målsättningen för övergripande plan, landskapsplanen. Bullerstaket och -skydd planeras i detalj med skilda planer.

11 **AD Center**

6.1

lh-områdets gräns bör flyttas mot nordväst så, att det möjliggör en vettig placering av bränslestationens påfyllningsplats. Tankbilarna för bränslepåfyllning bör kunna trafikera ostört och utan att äventyra bilister vid tankplatserna. Det är mycket ändamålsenligt att så stor del av tilläggsområdet som möjligt kan betjäna bränsleförsörjningen så att det ej uppstår ett parkeringsfält vilket ej är ändamålet för detta område.

I planbestämmelserna tilläggs texten: "platsen för bränslepåfyllning får vara belägen utanför lh-området inom området för planens riktgivande tomt 4."

12 Jonas Himmelroos

- 12.1 I detaljplanen har helt glömts bort hur man ska ta sig till Låppräsket, i korsningen vid väg 111 och riksväg 25 finns en undergång som går under 25:an. Så som det är nu efter att AD-center byggdes så finns det ingen gångväg dit. En annan sak som blivit på hälft är den gångbana (Spovstigen) som kommer från Bäljars ner mot AD-center, gatubelysningen har försvunnit, diket som kommer ut till Doppinggränden blir en stor sjö och gruset 16-32mm är i lite grövsta laget.

I trafikverkets plankarta över korsningsområdet regionväg 111 och riksväg 25 finns en friluftsled inom trafikområdet som sträcker sig från korsningen mellan Doppinggränden och regionväg 111 till den befintliga underfarten vid riksväg 25. Bredden på gatorna i planförslaget möjliggör placering av gatubelysning och underjordiska ledningar inom gatuområdet.

Antecknas till kännedom.

Föränleder inga ändringar i planförslaget.

13 Raine Luomanen

- 13.1 Enligt planförslaget skulle delar av granntomten till AD fastigheter i kvarter 8044 reserveras för servicestationsverksamhet, mest tunga fordon. Förkastligt då platsen inte lämpar sig för dylik verksamhet.

1. Trafikanslutningen fungerar inte med tung trafik till kv 8044 från väg 111.
2. Bullernivån, speciellt nattetid skulle förstöra livskvaliteten för den omkringliggande fasta bosättningen då bullret redan nu från väg 25 förorsakar problem.
3. Nattparkering av tung trafik förorsakar extra buller pga att kylaggregaten går natten igenom.
4. Servicestations verksamhet planeras samtidigt även i Karis Malmkulla samt Läpp östra affärsområde där redan tre (3) kedjor verkar.
5. Ytterligare bör nämnas att utredningen av handels servicestruktur utförd av Airix Oy är bristfällig och starkt "vinklad" och duger ej på något sätt som grundmaterial.

Bemötande: I samband med detaljplanearbetet har utarbetats allmänplan för trafikarrangemangen utöver en funktionsduglighetsgranskning.

Bullernivån i området skulle minska genom att detaljplanen kräver bullerskydd mot riksväg 25.

Det finns inte i planen anvisat särskilda områden för nattparkering av t.ex. långtradare. Lh -området är relativt snävt avgränsat och möjliggör inte en långtradarparkering redan p.g.a. brist på utrymme.

Det finns inga andra anhängiga planer som möjliggör bränsleförsäljning i Karis -området utöver denna detaljplaneändring.

Utredningen är gjord enligt en objektiv granskning av bl.a. övergripande plansituation, köpkraft, befintliga utrymmen och framtida utveckling av köpkraft och befolkning. Se även bemötande 2.3.

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

14.1 Den anhängiggjorda detaljplanen, planprojekt 7604, innebär en risk för utvecklandet av Läpp östra område. Inom hela Läpp området håller på att bildas, genom planprojektet anmärkningen gäller, ett överutbud för vad gäller både dagligvaruhandel och utrymmeskrävande handel.

1. På Läpp området behöver inte anvisas mera affärsutrymmen för dagligvaruhandeln.

I utredningar gällande planprojekt 7604 (Lepin kaupan selvitys, 7.2.2014) har i dimensioneringen inte iakttagits byggrätten för fastigheten (710-55-5202-8) som ägs av Avora Property Oy. Fastigheten som ägs av Avora Property Oy har byggrätt för dagligvaruhandel cirka 4 500 v-m². Av denna orsak kan man inte anse att det finns tilläggsbehov av affärsutrymmen för dagligvaruhandel. Utlåtandegivarna har framfört i sitt eget planinitiativ (daterat 30.10.2012) att verksamheten inom Läpp östra området utvecklas så, att Läpp östra områdets fastigheters redan ikraftvarande, men outnyttjad byggrätt för dagligvaruhandel skulle utnyttjas.

Den nya byggrätt för dagligvaruhandel som ingår i planprojekt 7604 kommer vid förverkligande att avsevärt försämra verksamhetsförutsättningarna för fastigheterna på Läpp östra området och riskerar förverkligande av affärsbyggande enligt vårt planinitiativ.

2. Inom Läpp området behövs inte mera utrymme för utrymmeskrävande specialhandel.

Anmärkningsgivarna har på sina fastigheter förverkligat cirka 8 000 v-m² affärsbyggande inom Läpp östra området. Fastigheternas underanvändningsgrad har på senare år varierat från cirka 50% till nuvarande 15%.

Anmärkningsgivarna har på sina fastigheter cirka 8 000 v-m² planerad, men outnyttjad byggrätt för affärsbyggnader.

Tilläggsbyggrätten 7 200 v-m² för utrymmeskrävande specialhandel inom Läpp västra området, basering (jfr Lepin alueen kaupan selvitys), går att förverkliga med redan ikraftvarande planer på fastigheter ägda av utlåtandegivarna. En utökning av affärsutrymmen för utrymmeskrävande specialhandel enligt planprojektet skulle vid förverkligande ytterligare öka överutbudet på området och försämra nuvarande fastigheters

verksamhetsförutsättningar och hindra att utveckla fastigheterna för att motsvara fastigheternas användares nutida behov.

3. Utvecklande av Läpp affärsområdes östra del är förnuftigare än att föra planprojekt 7604 framåt.
Östra områdets nuvarande agerande drar nytta av att dagligvaruhandeln styrs till Läpp östra området och möjliggör modernisering och utveckling för att motsvara nuvarande behov.
För åtkomligheten av tjänster är det orsak att hellre centralisera tjänsterna inom området än att decentralisera dem. Ikraftvarande planer inom Läpp östra området möjliggör centralisering och tillgodoseende av specialvaruhandelns kommande affärsutrymmesbehov för årtionden framöver. Genom att utveckla planläggningen inom östra området kan man med mindre resurser skapa bättre förutsättningar för nya agerande inom Läpp området.
4. Anmärkningsgivarna ber, att planläggningen av Läpp västra område avbryts tillsvidare. Planläggningen borde fortsätta först då Läpp östra områdes oanvända byggrätter blivit utnyttjade. Läpp områdets planlägningsprocesser bör i första hand riktas på utveckling Läpp östra område enligt anmärkningsgivarnas initiativ.

Bemötande:

-punkt 1: Tomten/fastigheten anmärkaren syftar på (KM) är redan huvudsakligen förverkligad och är vid tidpunkten för planens godkännande i användning för detaljhandel (inte dagligvaruhandel). Se även bemötande 10.1.

-punkter 2 till 4: Planen strävar till att tillgodose verksamhetsbetingelserna för näringslivet, även nyetableringar och nya affärskoncept i enlighet med målsättningarna och dimensioneringen för landskapsplanen för Nyland (etapp 2). Planen följer även målen för det framlagda planeutkastet för delgeneralplanen för Karis västra tätort.