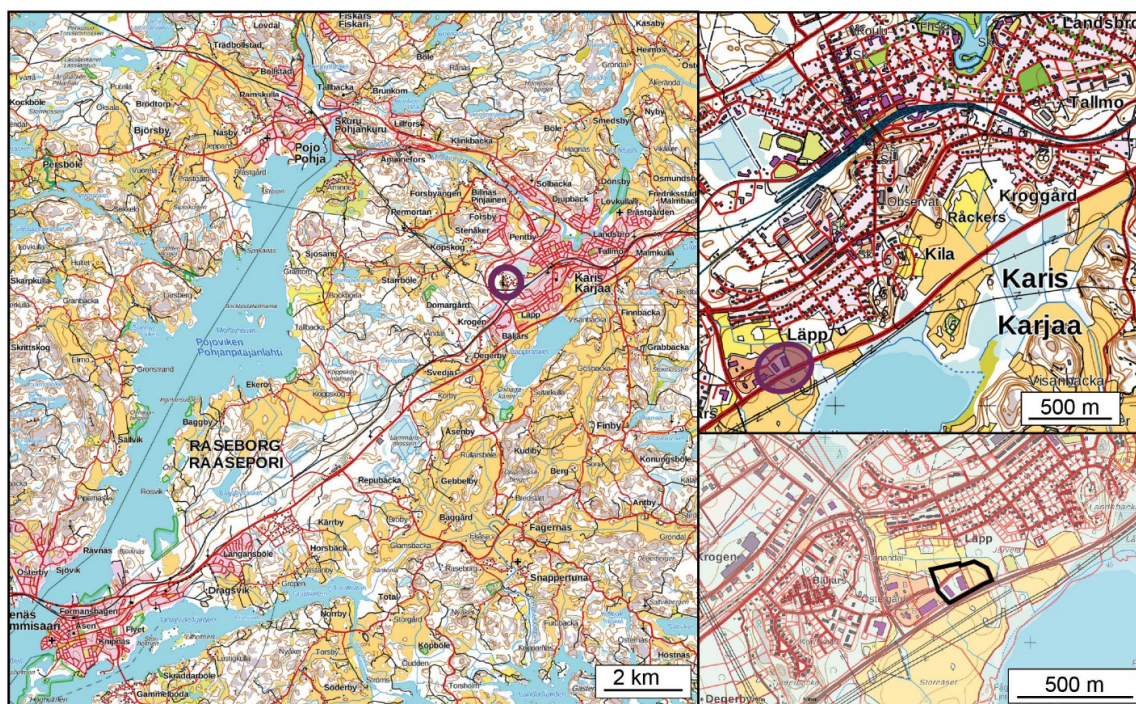


RASEBORGS STAD

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN



DETALJPLAN

ÄNDRING AV DETALJPLAN, FÖRSLAG 11.1.2017

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

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

Behandling:

Anhängiggjord: Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 11 godkända planlägningsprogrammet 2016-2020 (Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713).

Program för deltagande och bedömning: Planlägningsnämnden 25.1.2017

Planförslag: Planlägningsnämnden Framlagt 25.1.2017

Godkännande av planen: Planlägningsnämnden Stadsstyrelsen

Projekt nr: 7713
Ritningsnummer: Plankarta 3-17

1 BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

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

1.2 Planens namn och syfte

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

1.3 Innehållsförteckning

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

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikbilaga

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna.

1.5 Förteckning över andra handlingar

- Raseborgs stad, Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, 10.5.2012, FCG Finnish Consulting Group Oy och Strafica Oy
- Raseborg, Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, P17435, FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.2.2012
- Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelun päivitys, 27.1.2015, FCG Saara Aavajoki

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

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

2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

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

2.3 Genomförandet av detaljplanen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

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

Naturmiljö och landskap

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

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

Affärsbyggnaderna, Hangövägen och åkrarna kring planändringsområdet syns tydligt på bild 1. Bostadsområdena är belägna norr om åkerområdet och skogszonen som finns på planeringsområdets norra och nordöstra sida.



Bild 1. Miljöförhållanden

Den bebyggda miljön

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

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

Samhällsteknisk försörjning

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

Ägoförhållanden

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

Genomförandet av den nuvarande planen

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

RMO

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

LANDSKAPSPLAN

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

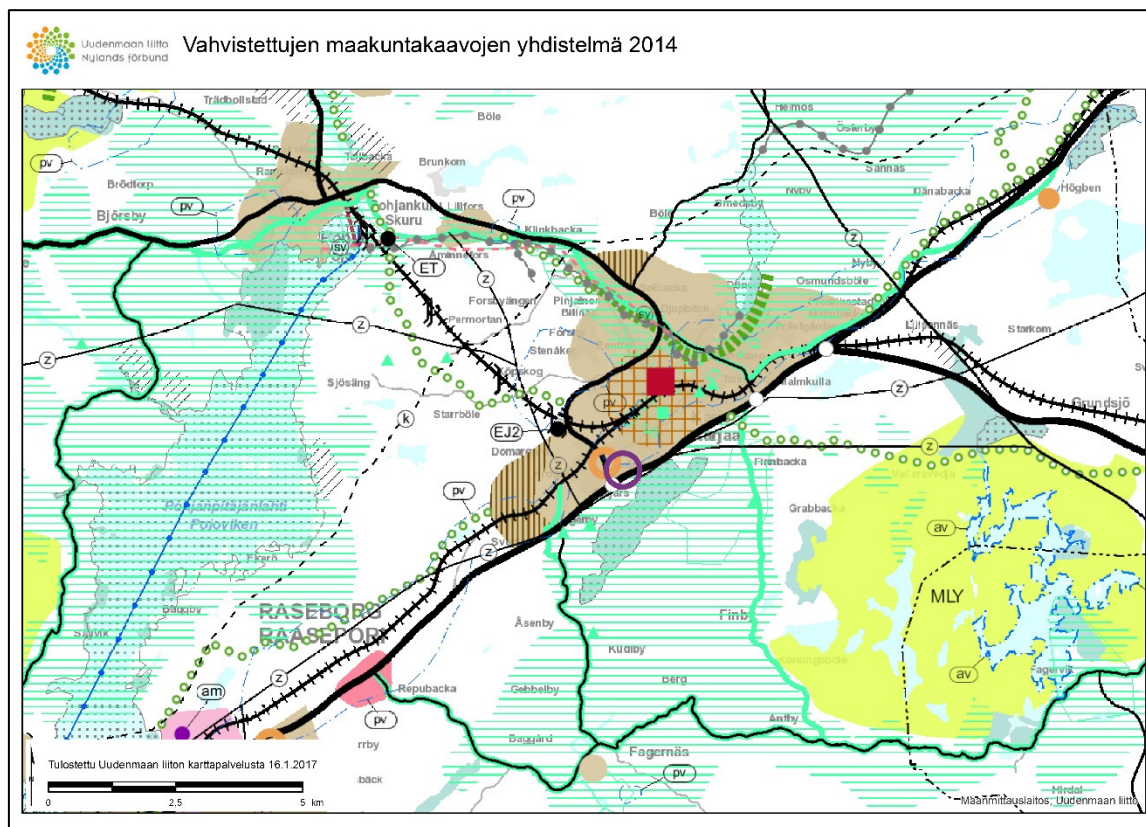


Bild 2A: Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner. Planområdets läge har markerats med en violett cirkel.

Förslaget till etapplandskapsplan 4 för Nyland var ute på remiss i början av år 2016. Utifrån utlåtandena preciserades materialet till ett planförslag, som var offentligt framlagt i november-december 2016. Enligt Nylands förbund kommer planförslaget att färdigställas för godkännande av landskapsfullmäktige under år 2017

(http://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/bereds_som_bast_etapplandskapsplan_4).

I etapplandskapsplan 4 har inga beteckningar anvisats i Läpp. På den nordöstra sidan av planeringsområdet finns ett grundvattenområde och söder om Hangövägen ett värdefullt landskapsområde av riksintresse, en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) och ett naturskyddsområde. På den nordöstra sidan av planeringsområdet finns en mindre kulturmiljö av landskapsintresse och ett mindre område/objekt som betecknats som en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Dessa beteckningar faller i sin helhet utanför planeringsområdet och ny byggnation som är förenlig med det befintliga, delvis redan genomförda byggandet påverkar inte nämnda objekt. Ett utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 4 visas på bild 2B.

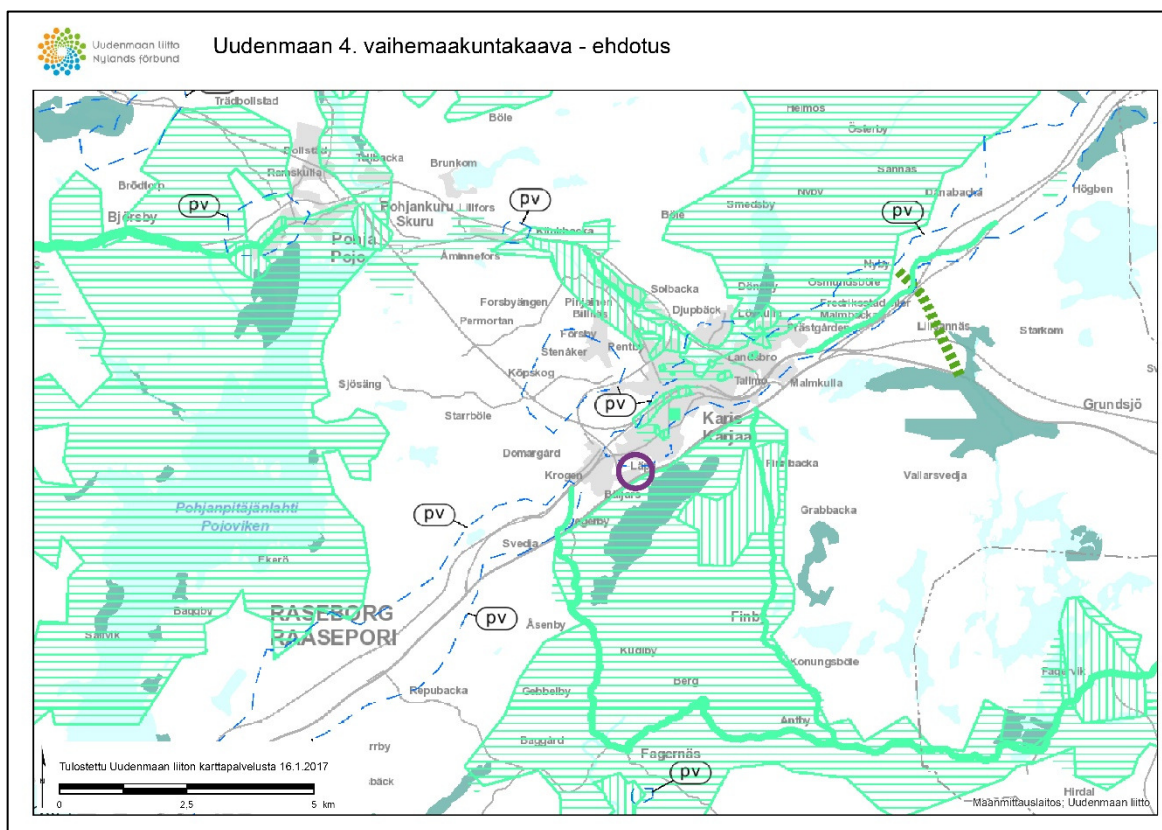


Bild 2B: Utdrag ur förslaget till etappplanskapsplan 4. Planområdets läge har markerats med en violett cirkel.

GENERALPLAN

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

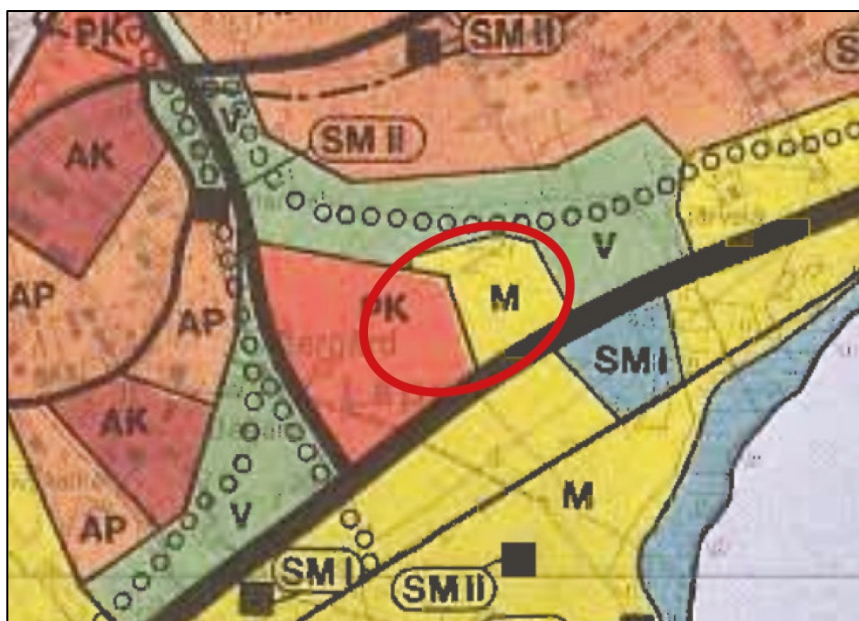


Bild 3A: Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar. Planområdets läge har markerats med en röd cirkel.

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



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

DETALJPLAN

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

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

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

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

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

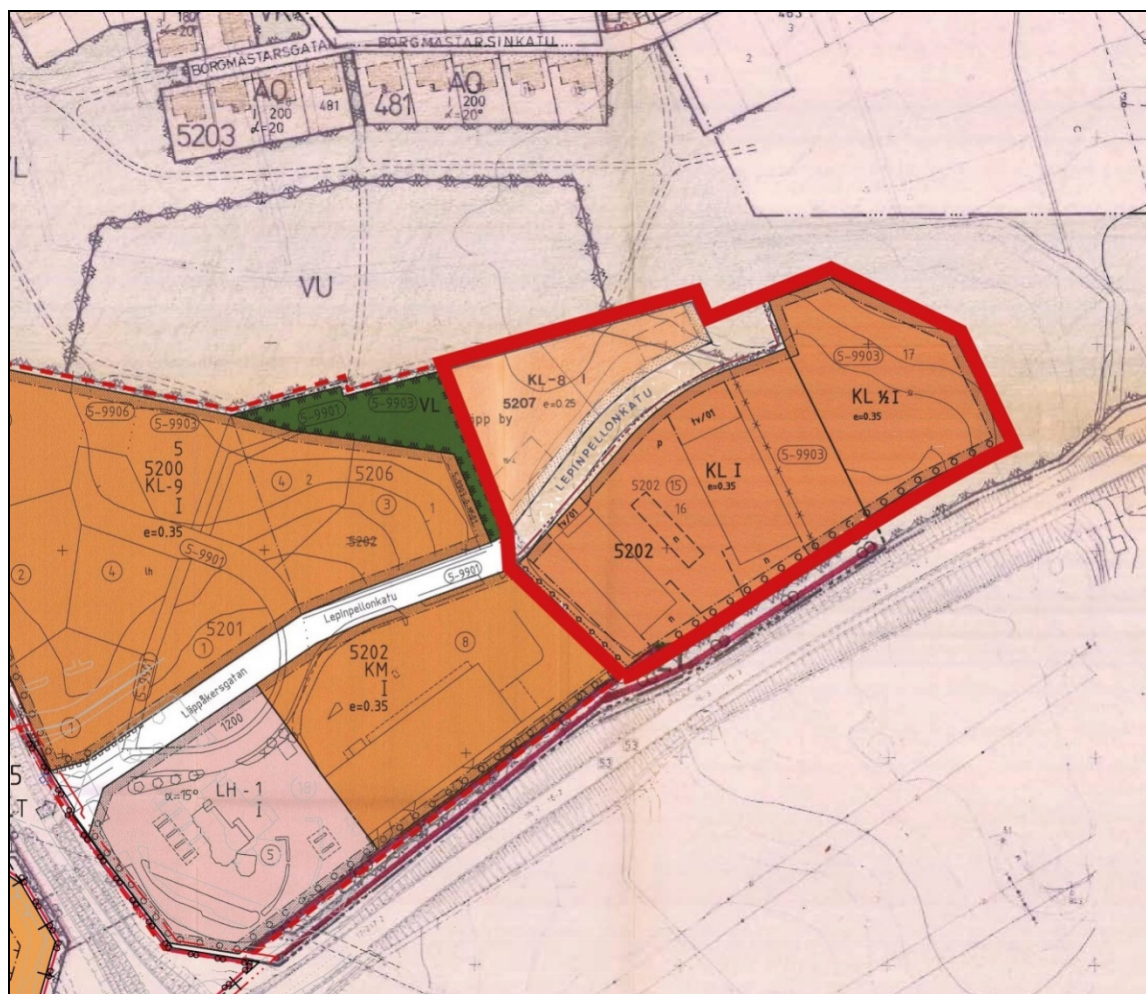


Bild 4. Sammanställning av de gällande detaljplanerna i stora drag.

BYGGNADSORDNING

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

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

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

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

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

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

4.2 Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen

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

Intressenter är:

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

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

stadens myndigheter, bl.a.

- byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs energi.

Ordnanande av deltagande och växelverkan

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

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

Myndighetssamarbete

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

4.3 Detaljplanens mål

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

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

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

4.4 Under planläggningen preciserade mål

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

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

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

5.2 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

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

5.3 Generalplanemässig granskning

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

- Att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar
 - Läpp affärsområde ligger i Karis tätorts omedelbara närhet och har goda trafikförbindelser från de övriga delarna av Raseborg. Trafiken är livlig längs Hangövägen i östlig-västlig riktning genom Västra Nyland. Det här gör det möjligt att även kunder som kommer längre ifrån stannar upp vid affärsområdet för att anlita servicen.

- Att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
 - Byggandet enligt detaljplanen kommer såväl funktionellt som strukturellt att komplettera den befintliga samhällsstrukturen och bättre genomföra de mål som ställts både i landskapsplanen och i den delgeneralplan som är under planering.
- Att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas
 - Boende anvisas inte eftersom det i landskapsplanen har anvisats en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse för området. Dessutom har området betecknats med KM i den delgeneralplan som är under planering. Tillgången till servicen från närområdena samt från de övriga delarna av Raseborg förbättras och servicen blir mångsidigare allteftersom servicens karaktär förskjuts mer mot de mål som ställts i landskapsplanen och i den delgeneralplan som är under planering.
- Att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt
 - Detaljplaneområdet har ett fördelaktigt läge om man ser till logistiken och trafiknätet. Ett fungerande nätverk för kollektivtrafiken och den lätta trafiken kan förverkligas. Vattentjänstnätet finns färdigt i planområdet. Genom att man bygger sista biten av Läppåkersgatan kan området snabbt börja bebyggas. Från östra ändan av Läppåkersgatan finns redan en förbindelse för den lätta trafiken till bostadsområdena i norr. I planbestämmelserna har man även beaktat att det vid ingångarna ska reserveras tillräckligt med cykelplatser samt bilplatser för rörelsehindrade.
- Att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
 - Planlösningen förbättrar möjligheterna att etablera företag och affärsverksamheter i Raseborg. Områdesreserveringarna möjliggör affärskoncept för modern handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Ett mål är också att affärsområdet Läpp, som är på en synlig plats, ska locka den köpkraft som utgörs av fritidsinvånarna.
- Att miljöolägenheterna minskas
 - Bullret från Hangövägen kan tas i beaktande vid planeringen av affärsbyggnaderna. Hangövägen ligger också klart lägre än de kvartersområden av planområdet som är mot vägen. Bullret medför inga olägenheter för byggandet i området. Byggnaderna i området kan bidra till att dämpa den eventuella (ringa) bullerkonsekvensen för bostadsområdena norr om planområdet.
- Att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
 - Det befintliga byggnadsbeståndet har inga särskilda värden. Inte heller landskapet eller naturen har element eller egenskaper som bör värnas. De beträffande landskapet värdefulla områdesdelarna (se utdragen ur landskapsplanen) ligger söder om Hangövägen som löper längs planområdets södra kant. Byggandet av östra ändan av Läpp affärsområde har inga konsekvenser för de värdefulla landskapsområdena. Området har redan byggts i hög utsträckning och området har inga särskilda naturvärden. I planen har bestämmelser utfärdats om planeringen av byggnaderna, reklamskyltar och belysning.

- Att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation
 - Planändringsområdet påverkar inte omfattningen av rekreationsområden. Redan i de gällande planerna har områdena i norr och nordost anvisats som åker- och parkområden. Att det finns tillräckliga områden för rekreation har säkerställts i de gällande detaljplanerna.

5.4 Planens konsekvenser

Planens konsekvenser har granskats heltäckande i punkt 5.3. Byggrätten (vy-m²) är oförändrad och planändringen är på det hela taget liten. Enligt granskningarna i 5.3 tar planlösningen bra fasta på landskapsplanen samt målet i generalplanen som håller på att utarbetas och de mål som staden och markägaren ställer för utvecklingen av Läpp affärsområde. Sammanfattningsvis kan det vidare konstateras att planlösningen inte har några skadliga konsekvenser för samhällsstrukturen, miljö- och naturförhållandena, landskapet eller övriga faktorer som granskats i punkt 7 i programmet för deltagande och bedömning. Konsekvenserna för trafiken och handeln granskas separat i det följande.

KONSEKVENSER FÖR TRAFIKEN OCH HANDELN

Trafiken:

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

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

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

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

I beskrivningen av detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen, konstateras sammanfattningsvis följande med stöd av förhandsplanen av gatu- och vägområdena: "Den valda planlösningen med utökad byggrätt med huvudsakligen utrymmeskrävande handel möjliggör relativt

sett måttliga förbättringsåtgärder i anslutningarna och i gatu- och vägnätet. Före ibruktage av kvarter 8045 ska anslutningen mellan Doppinggränden och väg 111 vara byggd i enlighet med områdesreserveringsplanen. Trafiklösningen möjliggör samtidigt en framtida utveckling av Läpp affärsområdets östra del." (Läpp affärsområde, västra delen, Beskrivning över detaljplan, Raseborg, lagakraftvunnen 6.9.2016).

Handeln:

Vid den dimensionering som gjordes i trafikutredningen beaktades den nuvarande markanvändningen, ca 13 000 vy-m², vilken omfattar två servicestationer och handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Dessa funktioner utökades med ny markanvändning enligt följande: 7 000 vy-m² för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, 3 000 vy-m² för centrumorienterad specialvaruhandel och 2 000 vy-m² för dagligvaruhandel. Utredningen över handeln och trafiken har beaktat affärslokaler på sammanlagt 25 000 vy-m² i området vid Läppåkersgatan. Detta motsvarar bra den totala kapaciteten i planerna över området vid Läppåkersgatan.

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

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

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

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

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

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

5.6 Namnbestånd

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

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Genomförande och tidsplanering

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

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg, 11.1.2017

Simon Store

Stadsplaneringsarkitekt

Plankonsult:

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu, dipl.ing.

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	17.01.2017
Planens namn	Läpp affärsområde, Östra delen, detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	11.01.2017
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	25.01.2016
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7713
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	3,1589	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,1589

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

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

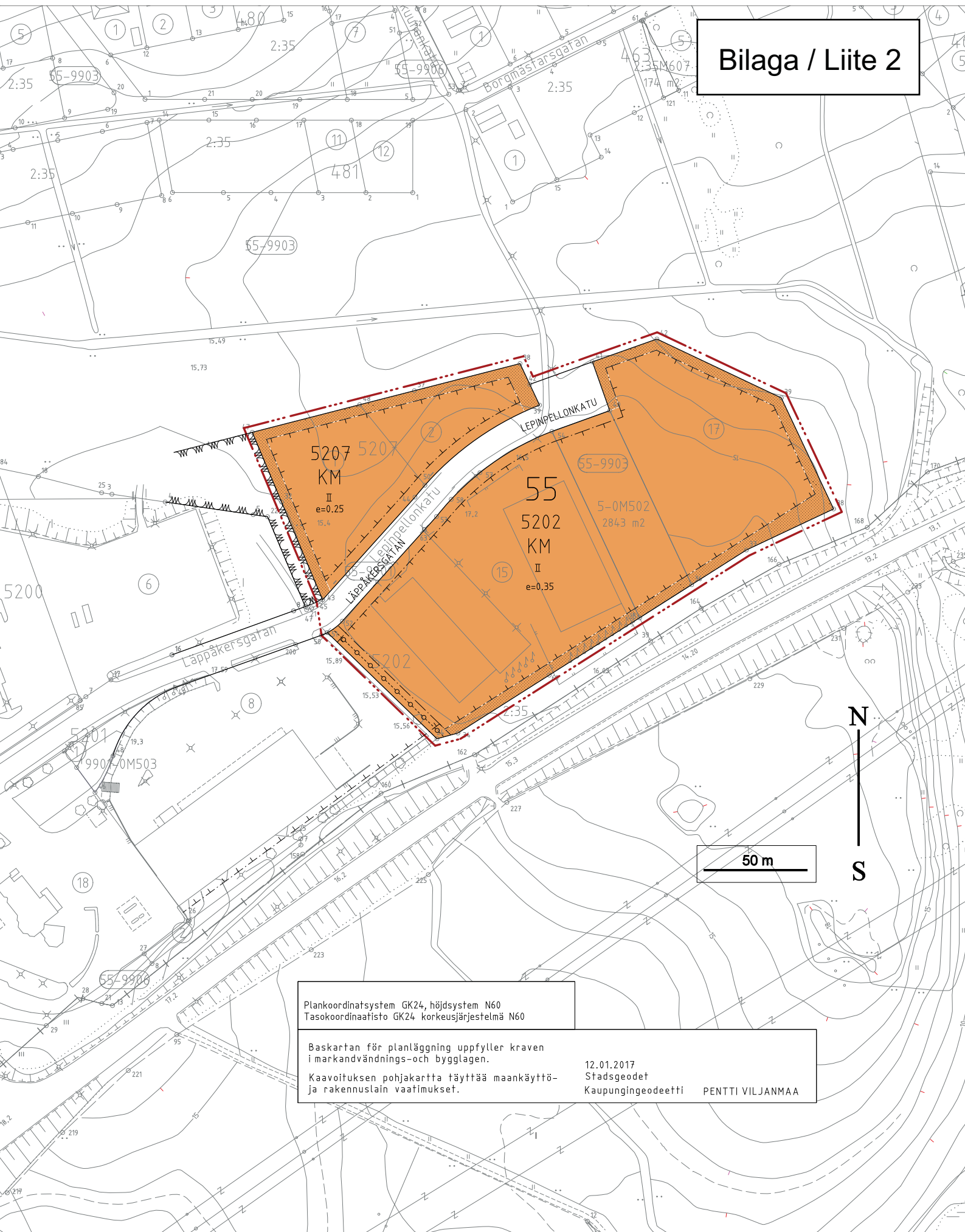
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

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

Underbeteckningar

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

Bilaga / Liite 2



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven
i markandvändnings-och bygglagen.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-
ja rakennuslain vaatimukset.

12.01.2017
Stadsgeodet
Kaupungeodeetti PENTTI VILJANMAA

RASEBORGS STAD

LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN

Detaljplan

Ändring av detaljplan 185-100, 55 STADSDELEN, kvarteret 5207 samt del av gatuområdet.

Ändring av detaljplan 213-100, 55 STADSDELEN, del av kvarteret 5202.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 5207, del av kvarteret 5202 och gatuområden

RAASEPORIN KAUPUNKI

LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA

Asemakaava

55 KAUPUNGINOSA, 185-100 asemakaavan muutos, kortteli 5207 sekä osa katualueesta.

55 KAUPUNGINOSA, 213-100 asemakaavan muutos, osa korttelista 5202.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 5207, osa korttelista 5202 ja katualuetta



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.



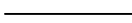
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Stadsdelsnummer.

55

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

5207

Korttelin numero.

Namn på gata.

LEPIN

Kadun nimi.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan väningsytan och tomtens yta.

e=0.35

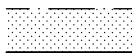
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



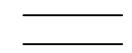
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Del av område som skall planteras.



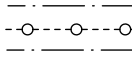
Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Av den totala byggrätten för kvarter 5202 får högst 3000 m² våningsyta byggas som affärslokaler för övrig handel med specialvaror. Av den sammanlagda totala byggrätten för kvarteren 5202 och 5207 får högst 400 m² våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandel. Utomhuslagring är förbjuden.

Ifall underjordisk ledning flyttas bort från del av område avsett för denna, förutsetts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågasatt område byggas byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadsytorna på samma tomt.

Byggnadssätt

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. I samband med bygglovet skall en plan för utereklam uppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

Andra bestämmelser

Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras.

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel
1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror
1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta
1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymme bör skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia. Korttelin 5202 kokonaisrakennusoikeudesta saadaan muun erikoistavaran kaupan liiketiloina rakentaa enintään 3000 kerrosala-m². Kortteleiden 5202 ja 5207 yhteenlasketusta kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m² toteuttaa päivittäistavarankaupan tiloina. Ulkovarastointi on kielletty.

Mikäli maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueen osalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien asemakaavamääräysten mukaisia rakennuksia.

Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

Muita määräyksiä

Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä


1 autopaikka / 25 m² päivittäistavarankaupan liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liiketilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa
1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat on näkösuojattava sekä estettävä niiltä syn-tyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut nnnnnn under nn § i protokollet.
 Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan nnnnnn §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa cccccccc

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		3-17	25.01.2017
		LÄPP AFFÄRSOMRÅDE, ÖSTRA DELEN, DETALJPLAN LEPIN LIIKEALUE, ITÄOSA, ASEMAKAAVA	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 11.01.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt			7713
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 3-17