

4.11.2019

Raaseporin kaupunginhallitus

Raaseporin kaupunginvaltuuston päätös 23.9.2019 § 89

Oikaisukehotus; Horsbäck-Läpp osayleiskaava (7712)

Raaseporin kaupunginvaltuusto on 23.9.2019 hyväksynyt Horsbäck-Läppin osayleiskaavan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esittää maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n säännökset huomioon ottaen asiassa seuraavaa:

Taustaa

MRL:n vähittäiskaupan säännökset

71 a § (21.4.2017/230)

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

71 b § (8.4.2011/319)

Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella. (21.4.2017/230)

71 c § (8.4.2011/319)

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. (21.4.2017/230)

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 d § (8.4.2011/319)

Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

Kaupan eri laadut

Supermarketti on suurikokoinen elintarvikeliike, jossa myydään mahdollisesti myös joitakin käyttötavaroita. Tunnettuja suomalaisia supermarketteja ovat muun muassa K-Supermarket ja S-market. Myös halpaketju Lidl on kokoluokaltaan supermarketti.

Hypermarketti on vielä suurempi liike, jossa on laajan elintarvikevalikoiman lisäksi myös laajat valikoimat muun muassa vaatteita sekä kodin ja vapaa-ajan tarvikkeita. Suomessa on tällä hetkellä kaksi valtakunnallista hypermarketketjua: K-Citymarket ja Prisma.

Hypermarketti on suurikokoinen kauppa, jonka pinta-ala on yleensä n. 10 000 m². Hypermarketissa myydään yleisesti elintarvikkeita, asusteita, elektroniikkaa ja vapaa-ajan tuotteita. Hypermarketti yhdistää isokokoisien elintarvikeliikkeen, supermarketin, ja vastaavan isokokoisien kauppaliikkeen, tavaratalon, yhdeksi kokonaisuudeksi, josta asiakas voi kerralla ostaa kaiken tarvitsemansa.

Tilaa vaativa erikoistavaran kauppa (TIVA)

Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa (TIVA-kauppa) on tullut vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin 16.4.2015. Ympäristöministeriön suosituksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuuluu moottoriajoneuvojen kauppa, moottoriajoneuvojen varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, venekauppa, veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, sisustustarvikkekauppa (rakenteellinen sisustus), rautakauppa, rakennustarvikkekauppa, maatalouskauppa, puutarha-alan kauppa ja kodintekniikkakauppa. (Ympäristöministeriö 2000: Suositus paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tulkinnasta)

Erikoiskauppa

Tietyn tuoteryhmän kauppaan ja siihen liittyviin palveluihin erikoistunut myymälä. Erikoiskauppa kerää asiantuntemustaan tiettyyn tuoteryhmään ja siihen liittyviin palveluihin. Erikoiskauppa on yleensä keskittynyt ns. käyttötavaroiden myyntiin, mutta voi myös keskittyä päivittäisten tavaroiden kuten elintarvikkeiden myyntiin. Erikoiskauppojen toiminnan ytimenä ovat henkilökohtainen palvelu, korkea asiantuntemus ja erikoistunut tuotevalikoima. Erikoiskaupoille on tyypillistä myös pyrkimys keskeiseen sijaintiin kaupunkirakenteessa ja hakeutuminen lähelle toisiaan, sillä tiiviit palvelukeskittymät ovat vetovoimaisia ostosympäristöjä. (Santasalo & Heusala 2002, www.kauppa.fi)

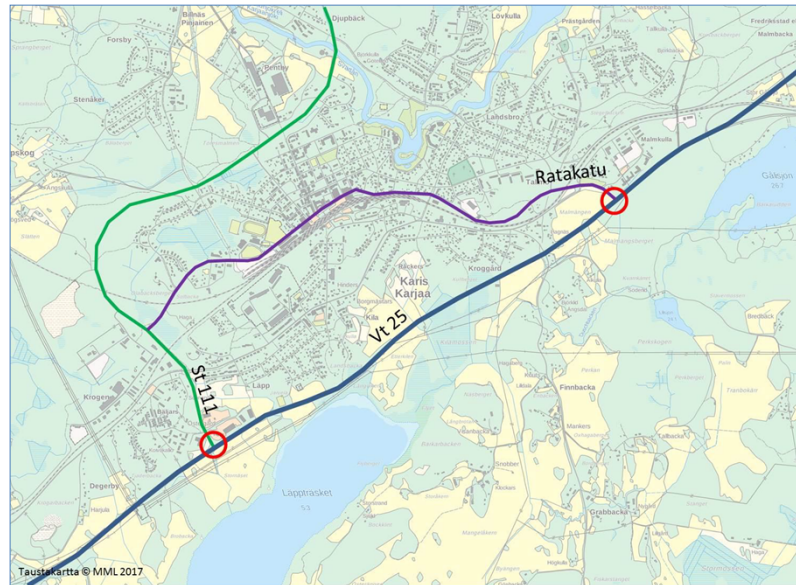
Keskustahakuisen erikoistavaran kauppa

Keskusta-alueille sijoittuu tyypillisesti päivittäistavarakauppaa ja tiettyjä erikoistavarakaupan toimialoja, kuten muoti- ja urheilukauppaa, kun taas toiset erikoistavarakaupan toimialat hakeutuvat usein niiden reunoille ja ulkopuolelle, eivätkä kilpaile keskustakaupan kanssa (esimerkiksi huonekalukauppa, rautakauppa).

Yleiskaavan sisältö

Läpp

Alue sijaitsee Vt 25:n ja seututie 111:n risteyksessä.



KM-1 -merkinnällä sallitaan sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa (TIVA-kauppaa). Kokonaisrakennusoikeudeksi on määritelty 25 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla 24 000 k-m².

Vähittäiskaupan tiloista muuta erikoiskauppaa kuin TIVA-kauppaa saa olla 6000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa saa olla 4000 k-m². Määräyksellä sallitaan päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan rakentaminen samaan liiketilaan. Näin ollen yleiskaava mahdollistaa 10 000 k-m²:n suuruisen hypermarketin toteuttamisen.

KM-2 -merkinnällä sallitaan sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 13 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja saa olla enintään 8000 k-m².

Osayleiskaava sallii yhteensä 32 000 k-m² erilaista vähittäiskauppaa.

Suhde maakuntakaavaan

Yleiskaavoitusta ohjaa Uudenmaan maakuntakaava.

Seudullinen kaupan ratkaisu on esitetty 2. vaihemaakuntakaavassa. Karjaan lounaisosan (Läpp) kohdalla on maakuntakaavassa kohdemerkintä "Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö".

Merkinnän kuvauksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Uusia merkitykseltään seudullisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saadaan osoittaa ainoastaan Espoon keskuksen pohjoispuolelle, Kehä III:n ja Turunväylän risteykseen (Espoon Lommila), jonne voidaan osoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 10 000 k-m², joka sisältyy Lommilan vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Kohdemerkinnällä osoitetun vähittäiskaupan suuryksikön sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa kaavoituksessa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.

Merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa ei saa toteuttaa ennen ympäröivien taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden toteuttamista. Lisäksi on huolehdittava, että palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa kävellen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä sekä edistetään sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja että liikenteestä aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä.

Maakuntakaavan enimmäismitoitus Läppin (Karjaan lounaisosa) vähittäiskaupan suuryksikkö kohdemerkinnän osalta on 30 000 k-m². Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Osayleiskaava suhteessa maakuntakaavaan

Osayleiskaavassa ei ole otettu huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutusta.

Uudenmaan liitto on lausunnossaan tuonut saman esille.

Maakuntakaavassa on määritelty seudullisuuden rajat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Raaseporissa ne ovat TIVA-kaupan osalta

10 000 k-m² ja muun erikoiskaupan osalta 5000 k-m² sekä päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m².

Maakuntakaavaselostuksen mukaan: "Alarajan määrittelyssä on huomioitu kaupan laadun lisäksi siihen liittyvä myyntitehokkuus sekä kaupan koon edellyttämä ostovoima kohtuulliselta asiointietäisyydeltä. Seudullisuuden rajat maankäyttöluokittain on esitetty suunnittelumääräyksissä ja taulukossa D. Ne ohjaavat kuntakaavoitusta, ellei tapauskohtaisesti tai kunnan palveluverkkosuunnitelman yhteydessä laadituilla selvityksillä erityisesti muuta osoiteta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa onkin arvioitava vaikutustarkastelujen perusteella, onko kyseessä seudullisesti vai paikallisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö. Seudullisuuden raja voi yksityiskohtaisempien selvitysten perusteella olla maakuntakaavassa esitettyä pienempi tai suurempi.

Seudullisuuden alarajan määrittely on kuvattu tarkemmin Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi- raportissa."

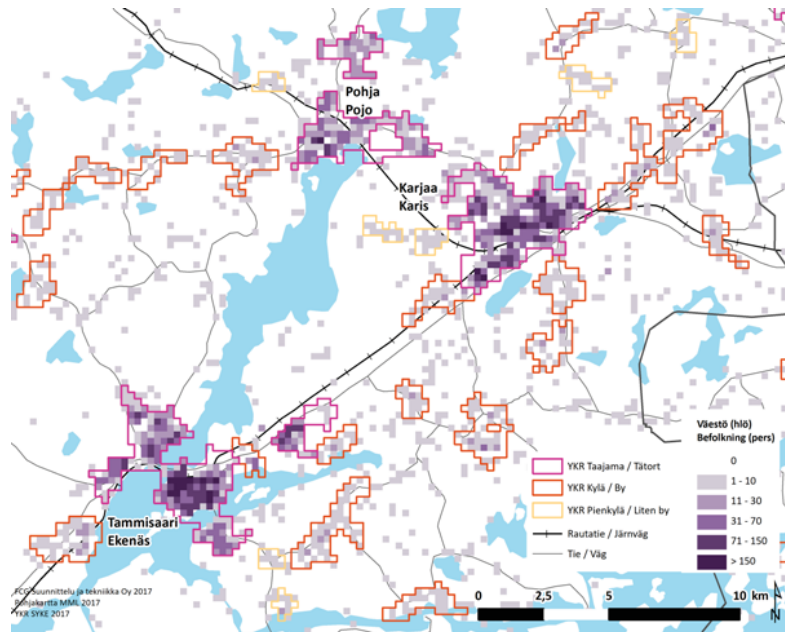
Maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena osayleiskaavan mahdollistaessa seututie 111 itäpuolelle 10 000 k-m²:n hypermarket liiketilan (elintarvike- ja tavarataloliiketilan) rakentamisen keskusta-alueen ulkopuolelle. Mainittakoon, ettei Karjaan taajaman keskusta-alueella ole näin suurta kaupan yksikköä.

Kaupallinen selvitys

Raaseporin kaupunki vetoaa laadittuun kaupalliseen selvitykseen (FCG 17.3.2017). Peruslähtökohta siinä on, että Karjaan ja Pohjan taajamien väestömäärä on laskettu yhteen. Perusteena on esitetty taajamien kasvaminen lähes kiinni toisiinsa. Toisena perusteena on käytetty sitä, että Pohjan taajaman asukkaat tukeutuvat Karjaan palveluihin erityisesti erikoiskaupassa.

Näin menetellen konsultti on päätenyt siihen, että Karjaan ja Pohjan taajamien lähivaikutusalueella asuu noin 10 200 asukasta.

Suunnitelma perustuu virheelliseen käsitykseen maakuntakaavan paikallisuudesta. Maakuntakaavan selostuksesta on luettavissa, että paikallisuuden perusteena on kohtuulliset asiointietäisyydet. Yli kymmenen kilometrin asiointimatkaa erityisesti päivittäistavarakaupassa ei voi pitää kohtuullisena. ELY-keskus kyseenalaistaa konsultin tavan laskea yhteen Karjaan ja Pohjan ostovoiman. Selostuksen sivulla 16, kuva 7 tuo hyvin esiin, miten suunnittelualueesta yli 10 km:n päässä sijaitseva Pohja on oma erillinen kokonaisuutensa, jonka lähipalvelurakennetta erityisesti päivittäistavarakaupan osalta tulee myös kehittää MRL 71 b §:n mukaisesti.



Kaavaselostuksen Kuva 7. Kaava-alueetta laajemman yhdyskuntarakenteen ja väestömäärän alueellinen sijoittuminen.

Konsultti on esittänyt loppuraportin sivulla 22, taulukossa 10 yhden suurmyymälän laskennallisen myynti ja väestöpohjan. Sen mukaan 4000 k-m²:n päivittäistavarakauppa tarvitsee 9000 asukkaan väestöpohjan. Erikoiskaupan osalta väestöpohja riittää laskennallisesti 8000 k-m²:n suuruiselle myymälälle. Kaupunki on vedonnut tähän laskelmaan. On merkillepantavaa, että osayleiskaavaa varten tehdyn kaupallisen selvityksen mukaan Raaseporissa on yhteensä 17 myymälää (v. 2015), joten asiakasvirrat hajautuvat kunnassa eri kauppoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta on kestävä ajatus, että kaikki ostokset keskitettäisiin yhteen osayleiskaavan mahdollistamaan päivittäistavarakauppa ja erikoistavarakauppa myyvään hypermarkettiin. Lisäksi konsultti toteaa päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan laskennallisen liiketilan lisätarpeen vuoteen 2030 riittävän kattamaan Lepin alueen mitoituksen. Toisin sanoen muualle, mukaan lukien keskusta-alueet, ei riittäisi lisätarpeesta mitään.

Konsultin väite Lepin alueen sijoittumisesta lähelle Karjaan keskustaa tukien ja vahvistaen Karjaan keskustan vetovoimaa ei perustu mihinkään. Etäisyys keskustasta nykyisten päivittäistavarakauppojen ja erikoistavarakauppojen luolta on noin 3 km, mikä on paljon Karjaan kokoisessa taajamassa.

Mistä ei käy ilmi, mihin perustuu konsultin väite, että kaavalla osoitetut 32 000 k-m²:n monipuoliset kaupalliset palvelut hypermarketteineen taajama-alueen reunalla eivät heikennä keskusta-alueiden toimintaedellytyksiä. Konsultti toteaa nimenomaan, että Läpp vie kaiken lisäliiketilatarpeen vuoteen 2030 mennessä.

Haitallista vaikutusta keskusta-alueeseen ilmentää se, että liikennevirrat Läppin alueelle kasvavat ja suuntautuvat sinne. Liikennevaikutuksista todetaan kaavaselostuksessa: "Toimivuustarkastelun perusteella nykyiset liikennejärjestelyt eivät riitä kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen aiheuttamille liikennemäärille." Ratkaisuksi on esitetty Vt 25 ja seututie 111 liittymään kevennettyä eritasoliittymää. Kaavamääräyksellä ei kuitenkaan ole ajoitettu yhteen liikennejärjestelyjä ja rakentamista.

Paikallisen kaupan (lähipalvelun) mitoituksen tulee perustua lähiasutuksen määrään. Kaupallisen selvityksen mukaan lähialueella on asukkaita kilometrin säteellä hieman alle 800 ja kahden kilometrin säteellä hieman alle 2000. Tästä voidaan vetää johtopäätös, että ostovoimaa on siis saatava myös laajemmalta alueelta eikä näin ollen kyse ole erikoistavarakaupan eikä päivittäistavarakaupan osalta paikallisesta kaupasta (lähipalvelusta).

Uudenmaan liiton teettämän Uusimaa -kaava 2050 varten tehdyn selvityksen mukaan päivittäistavarakaupan 4000 k-m²:n myymälä tarvitsi vuonna 2016 asukas pohjaksi 9 400 asukasta.

Liikenne

Osayleiskaavaselostuksen sivulla 46 todetaan: Toimivuustarkastelun perusteella nykyiset liikennejärjestelyt eivät riitä kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen aiheuttamille liikennemäärille. Arviointi perustuu yleiskaavan liikenneselvitykseen 15.10.2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka)

Vaikka kaavoituksen yhteydessä on tiedostettu liikennejärjestelyjen riittämättömyys kaavaratkaisuun nähden, kaavamääräyksistä puuttuu kaavamääräys liikennejärjestelyjen ja rakentamisen toteuttamisen ajoittamisesta samaan aikaan.

Asuminen

Horsbäck-Lepin kaavassa on osoitettu yli 17 000 k-m² uutta asuinrakentamista maakuntakaavan valkoiselle alueelle Kaskimaan lammen pohjoispuolelle. Loput uudet asemakaavoitettavaksi tarkoitetut alueet (noin 9000 k-m²) Karjaan alueella sijoittuvat pitkälti maakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa useiden satojen uusien asukkaiden sijoittumisen maakuntakaavan ensisijaisten taajamatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Lisäksi niin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, taajamatoimintojen reservialueelle kuin valkoiselle alueelle on osoitettu yksittäisiä rakennuspaikkoja AO/1 -merkinnöillä, jotka on kaavamääräysten perusteella tarkoitus ratkaista suunnittelutarveratkaisuilla.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksessä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Lisäksi alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueen kehittämismerkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Merkintää koskevan määräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen "toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin".

Maakuntakaavan valkoisten alueiden kehittämissuosituksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että uudet asemakaavoitettaviksi tarkoitetut asuntoalueet (A) Lepin länsipuolisella alueella Hernekaskentien lähistöllä eivät ole Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisia. Alueen asemakaavoittaminen hajauttaa yhdyskuntarakennetta, eikä edistä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta alueen sijaitessa noin 5 km päässä Karjaan keskustan palveluista. On myös otettava huomioon, että rantaradan asemanseutujen vahvistaminen raideliikenteen turvaamiseksi ei onnistu, jos merkittävä osa asemanseudun potentiaalisesta kasvusta sijoitetaan asemanseudun ulkopuolelle. Lisäksi kaavaratkaisu levittää Karjaan yhdyskuntarakennetta Tammisaaren suuntaan, vaikka maakuntakaavassa ei ole osoitettu tavoitetta Karjaan ja Tammisaaren yhdyskuntarakenteen yhdistämiseksi. Osayleiskaavaa laadittaessa maakuntakaavaa ei ole otettu huomioon MRL 39.1 §:n mukaisesti.

Kaavaratkaisu tulee oikaista siten, että maakuntakaavan valkoiselle alueelle osoitetut asemakaavoitettavat alueet poistetaan kaavasta. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille sijoittuvat AO/nro –alueet tulee osoittaa asemakaavoitettaviksi. Lisäksi uudet rakentamismahdollisuudet tulee poistaa muilta AO/nro-alueilta ottaen huomioon, ettei alueille ole mahdollista myöntää uusia suunnittelutarveratkaisuja niiden sijaitessa asemakaavan lievealueella. AO/1 -alueet eivät myöskään turvaa suunnitteluvaraa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueiden toteuttamiseen pitkällä aikavälillä.

Yhteenveto, Läpp

Alue on tällä hetkellä TIVA -kaupan alue, kuten maakuntakaava sallii. Osayleiskaavalla synnytetään lisärakentamisella hypermarketteineen kaupallisilta palveluiltaan monipuolinen, keskustan ensisijaisuuteen nähden kilpaileva kaupan alue taajama-alueen reunalle vastoin maakuntakaavaa ja MRL:n vähittäiskaupan erityisiä sisältövaatimuksia.

Sallimalla hypermarketin eli keskustahakuista kauppaa (päivittäistavara 4000 k-m² + tavaratalo 6000 k-m²) esitetystä määrin maakuntakaava ei ole ollut riittävästi ohjeena. Ratkaisu vaarantaa keskustan ensisijaisuuden kaupan sijaintipaikkana, heikentää kilpailuasetelmaa muiden kauppojen osalta, eikä johda tasapainoiseen palveluverkkorakenteeseen. Kaavaratkaisu johtaa henkilöautoriippuvuuden lisääntymiseen, koska seurauksena on asiointimatkojen piteneminen kohtuullista enemmän. Liikenteestä aiheutuu haitallisia vaikutuksia, joita vähentämään tarvitaan liikennejärjestelyjä seututielle 111 Lepinpellonkadun/Uikkukujan sekä valtatie 25 liittymiin.

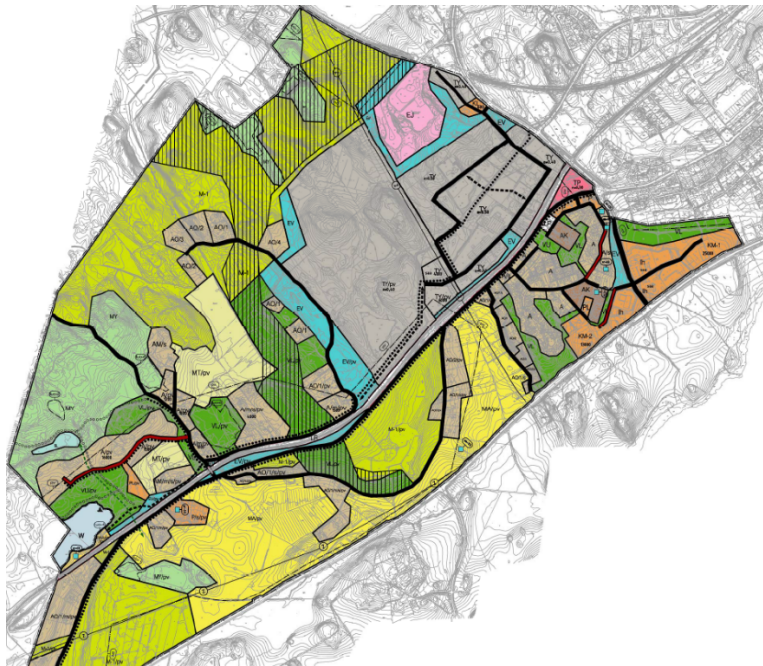
Kaavasta puuttuu ajoitusmääräys, jolla kytketään yhteen liikennejärjestelyjen parantamistoimenpiteet ja kaupan toteuttaminen.

Kaava ei täytä KM-1 -alueen päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan osalta MRL 39 §:n 2. momentin 3 ja 6 kohtien sisältövaatimuksia eikä 9 a luvun säännöksiä. Kaavaa tulee muuttaa siten, että poistetaan mahdollisuus rakentaa muuta erikoistavarakauppaa 6000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m².

Kaava ei täytä KM-1 ja KM-2 -määräysten osalta MRL 39 §:n 4 kohdan sisältövaatimusta. Kaavaa tulee muuttaa siten, että liikennejärjestelyjen parantamistoimenpiteet ja maankäyttö kytketään ajoitusmääräyksellä yhteen.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että uudet asemakaavoitettaviksi tarkoitetut asuntoalueet (A) Lepin länsipuolisella alueella Hernekaskentien lähistöllä eivät ole Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukaisia. Kaavaratkaisu tulee oikaista siten, että maakuntakaavan valkoiselle alueelle osoitetut asemakaavoitettavat alueet poistetaan kaavasta. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueille sijoittuvat AO/nro -alueet tulee osoittaa asemakaavoitettaviksi. Lisäksi uudet rakentamismahdollisuudet tulee poistaa muilta AO/nro-alueilta ottaen huomioon, ettei alueille ole mahdollista myöntää uusia suunnittelutarveratkaisuja niiden sijaitessa asemakaavan lievealueella. AO/1 -alueet eivät myöskään turvaa

suunnitteluvaraa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan taajamatoimintojen reservialueiden toteuttamiseen pitkällä aikavälillä.



Ote osayleiskaavasta Läppin kohdalta

Horsbäck

Alue sijaitsee Valtatie 25:n varrella molemmin puolin sitä. Alueella sijaitsee tällä hetkellä pääasiassa TIVA-kauppaa.

Maakuntakaavassa on osoitettu kohdemerkintä "merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö". Enimmäismitoitukseksi on määrätty 50 000 k-m². Alue on taajamatoimintojen aluetta KT 25:n eteläpuolella.

Osayleiskaavan KM-3 -merkinnällä sallitaan sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja saa olla 50 000 k-m². Muuta erikoiskauppaa kuin TIVA-kauppaa sallitaan rakentaa 10 % sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja enintään 20 % toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Määräystä on tarkennettu suluissa olevalla luvulla, joka kertoo vähittäiskaupan tilojen suurimman sallitun rakennusoikeuden. Vähittäiskaupan tilojen rakennusoikeus sisältyy alueen kokonaisrakennusoikeuteen.

Kaavamääräyksen ja lukujen välillä on ristiriita. Kaavamääräys sallii vähittäiskauppaa 50 000 k-m² kun luvut sallivat puolestaan 1900 k-m² enemmän.

Kaava sallii 5 190 k-m² KM - 3 alueilla mitä tahansa erikoiskauppaa mukaan lukien siis päivittäistavara- ja keskustahakuisen erikoistavara-kaupan. Tämä ylittää maakuntakaavan seudullisuuden rajat (erikoistavara-kauppa 5000 k-m² ja päivittäistavara-kauppa 2000 k-m²) Kohtuullisella asiantuntijataustalla (2 km) on vain 400 asukasta, joten paikallista ostovoimaa lähialueelle ei ole.

Osayleiskaavan TP -merkinnällä sallitaan sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälä- ja varastotilaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten (noin 23200 k-m²). Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

TP kaavamääräys on ristiriitainen, koska myös alue voidaan katsoa vaikutustensa kautta vähittäiskaupan suuryksiköksi. Kaavamääräyksellä ei ole kielletty sijoittamasta päivittäistavara- tai keskustahakuisen erikoiskaupan myymälätiloja alueelle. Esimerkiksi jos alueelle tulee leipomo saa siellä myydä leipomotuotteita. Vaatteiden varastosta saa puolestaan myydä vaatteita. Liikuntapalveluiden liiketiloista voi myydä urheiluvälineitä ja -vaatteita. Myymälätilojen sitominen pääkäyttötarkoitukseen ei estä alueesta muodostumasta monipuolista kaupan aluetta, koska kaava ei rajoita myymälätilojen laatua mitenkään.

Uudenmaan liiton palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi - selvityksen mukaan noin kahden kilometrin säteellä asuu vain 400 asukasta. Konsultti toteaa Horsbäckin lähiasutuksen olevan pienen, joten alueella asiointi tapahtuu lähes yksinomaan henkilöautolla.

Liikenne

Kaava-aineistosta puuttuu liikenneselvitys uuden maankäytön tuottamasta liikennemäärästä ja liikennejärjestelyistä. Voimassa oleva valtatie 25:n tiesuunnitelma perustuu olemassa olevaan maankäyttöön. Tie- ja katujärjestelyt tulee ajoittaa yhteen maankäytön toteutumisen kanssa kaavamääräyksellä.

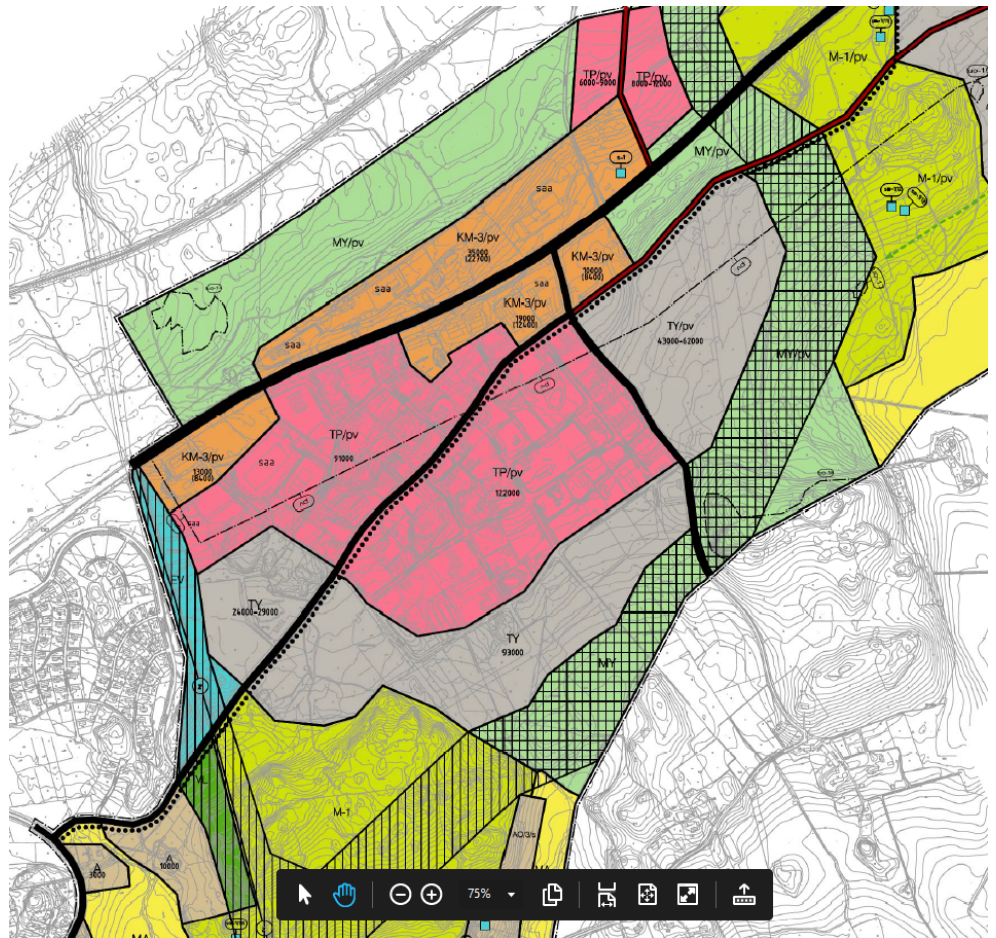
Yhteenveto, Horsbäck

Kun otetaan huomioon KM-3 -alueisiin suoraan liittyvien TP -alueiden toimintaan liittyvän myymälätilamahdollisuuden yhteensä 23 200 k-m², voidaan todeta yhteisvaikutusten kautta, ettei maakuntakaava ole ollut riittävästi ohjeena. Kaava vaarantaa keskusta-alueiden ensisijaisuuden kaupan sijaintipaikkana sallimalla mitä tahansa erikoistavara-kauppaa ja päivittäistavara-kauppaa rajoittamatta kaupan laatua. Kaavalla ei edistetä sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen

pituuudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Kaavamääräyksellä tulee rajoittaa kaupan laatua ja määrää. Kaupan laadun tulee olla muuta kuin päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Mymäläpinta-ala tulee rajoittaa alhaiseksi.

Suunnitellun maankäytön tuottamasta liikenteestä tulee laatia selvitys. Kaavamääräyksellä tulee ajoittaa lisärakentaminen ja liikennejärjestelyt yhteen.



Ote osayleiskaavasta Horsbäckin kohdalta

Lopuksi

Edellä kerrotun perusteella ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi siten kuin Läppin ja Horsbäckin osalta on niitä koskevissa yhteenveto-osioissa edellytetty.

Asian on ratkaissut johtaja Satu Pääkkönen ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

LIITTEET	Uudenmaan liiton lausunto Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja Raaseporin kaupunki (FCG Suunnittelu ja tekniikka 15.10.2018)
TIEDOKSI	Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja UUELY/2279/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2279/2015 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Pääkkönen Satu 04.11.2019 13:06

Esittelijä Miettinen Olli 04.11.2019 12:52