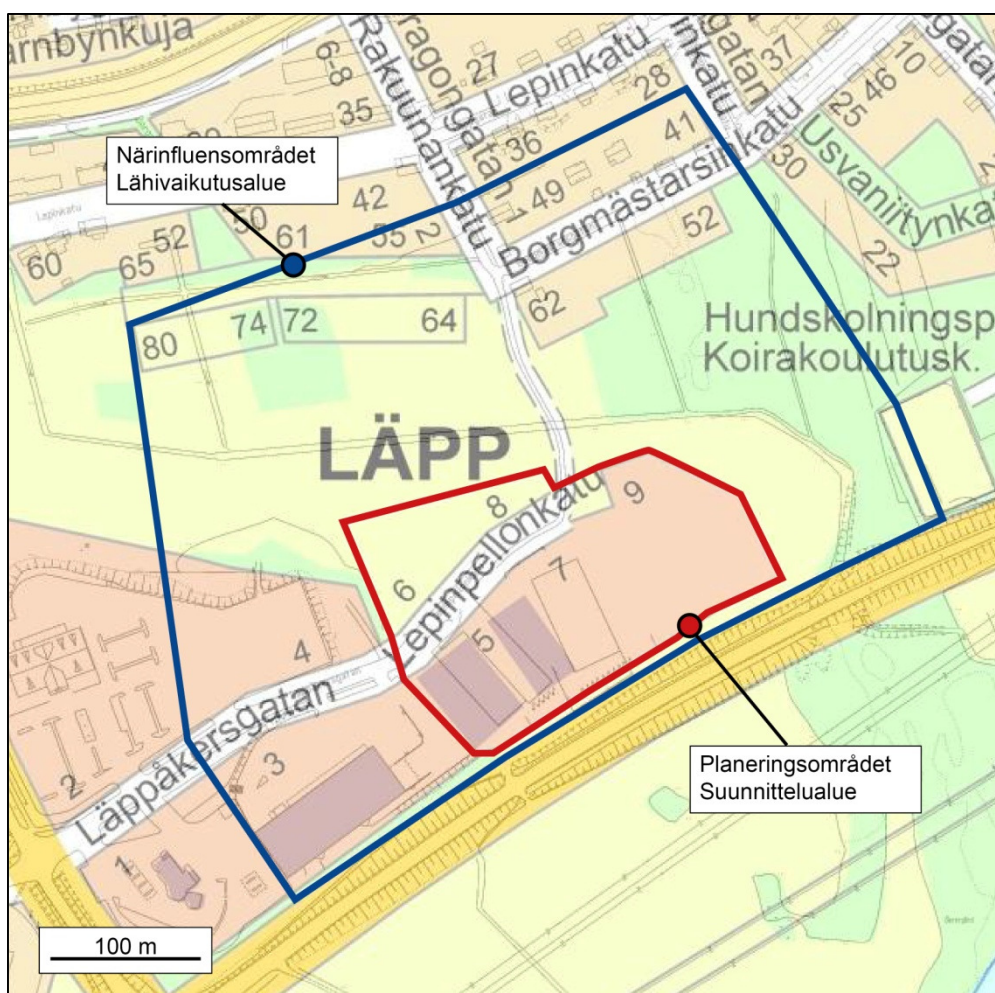


RASEBORG RAASEPORI

Läpp affärsområde, östra delen

Ändring av detaljplan, planprojekt 7713

Ett med 63 § i markanvändnings- och bygglagen förenligt
Program för deltagande och bedömning



*Planområdet anvisat med sammanhängande bred, röd linje.
Närinfluensområdet anvisat med sammanhängande, blå linje.*

19.9.2016, 2.1.2017



1. Initiativ och planeringsområde

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 Läppåkersgats 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 och 2.

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.

Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 11 godkända planläggningsprogrammet 2016–2020 (Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713).

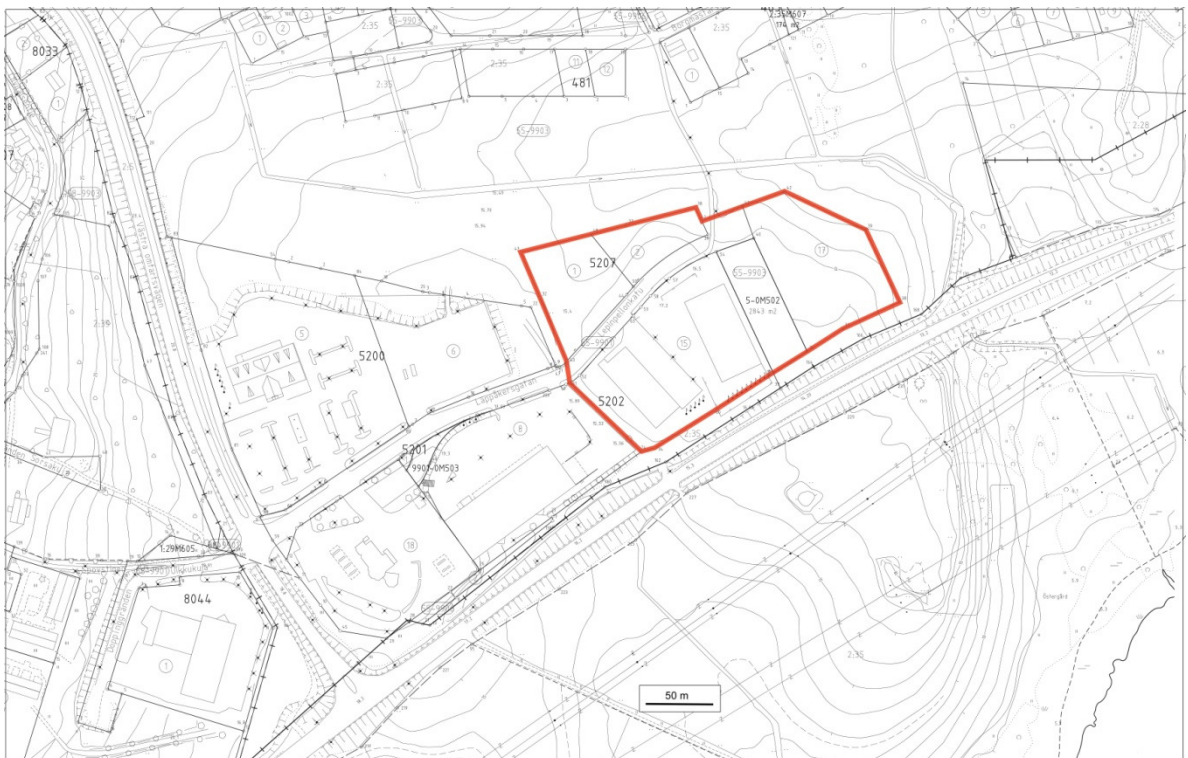


Bild 1. Planområdets läge



Bild 2. Planområdets läge

2. Mål

Enligt det planlägningsinitiativ 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 Läpp affärsområde 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. Trafikregleringen och dimensioneringen av detaljhandeln grundar sig på de områdesreserveringar som gjorts i detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen. Detaljplanen för Läpp affärsområde, västra delen, vann laga kraft 6.9.2016. I och med planändringen skapas beredskap för en föränderlig, i lag reglerad verksamhetsmiljö för stora detaljhandelsenheter.

3. Utgångspunkter för planeringen

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 planeringsområdets norra-nordöstra kant. Ett utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner visas på bild 3.

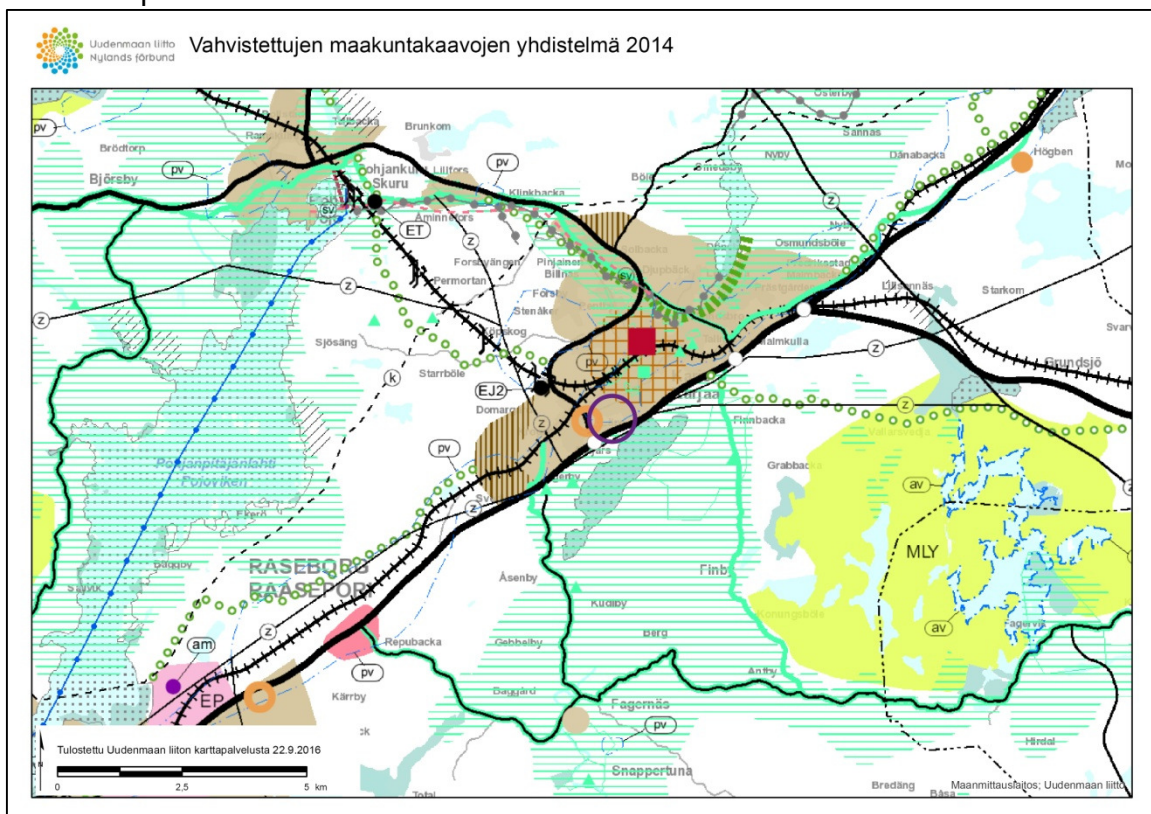


Bild 3. Utdrag ur sammanställningen av fastställda landskapsplaner. Planområdet visas med violett cirkel.

Förslaget till etappplansplan 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_etappplansplan_4). I etappplansplan 4 har inga beteckningar anvisats i Läpp.

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 4.

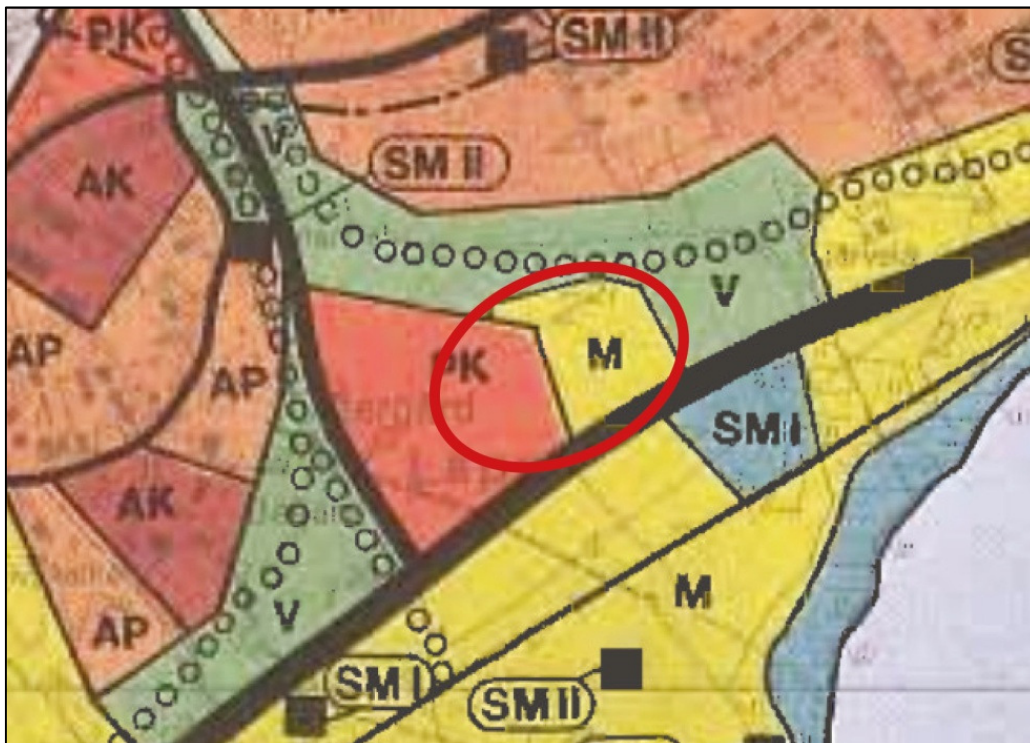


Bild 4. Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar.

En ny delgeneralplan håller på att utarbetas för området och i den har planeringsområdet beteckningen KM. Ett utdrag ur delgeneralplanen som håller på att utarbetas visas på bild 5.



Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen som håller på att utarbetas.

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. En sammanställning av detaljplanerna i stora drag visas på bild 6.

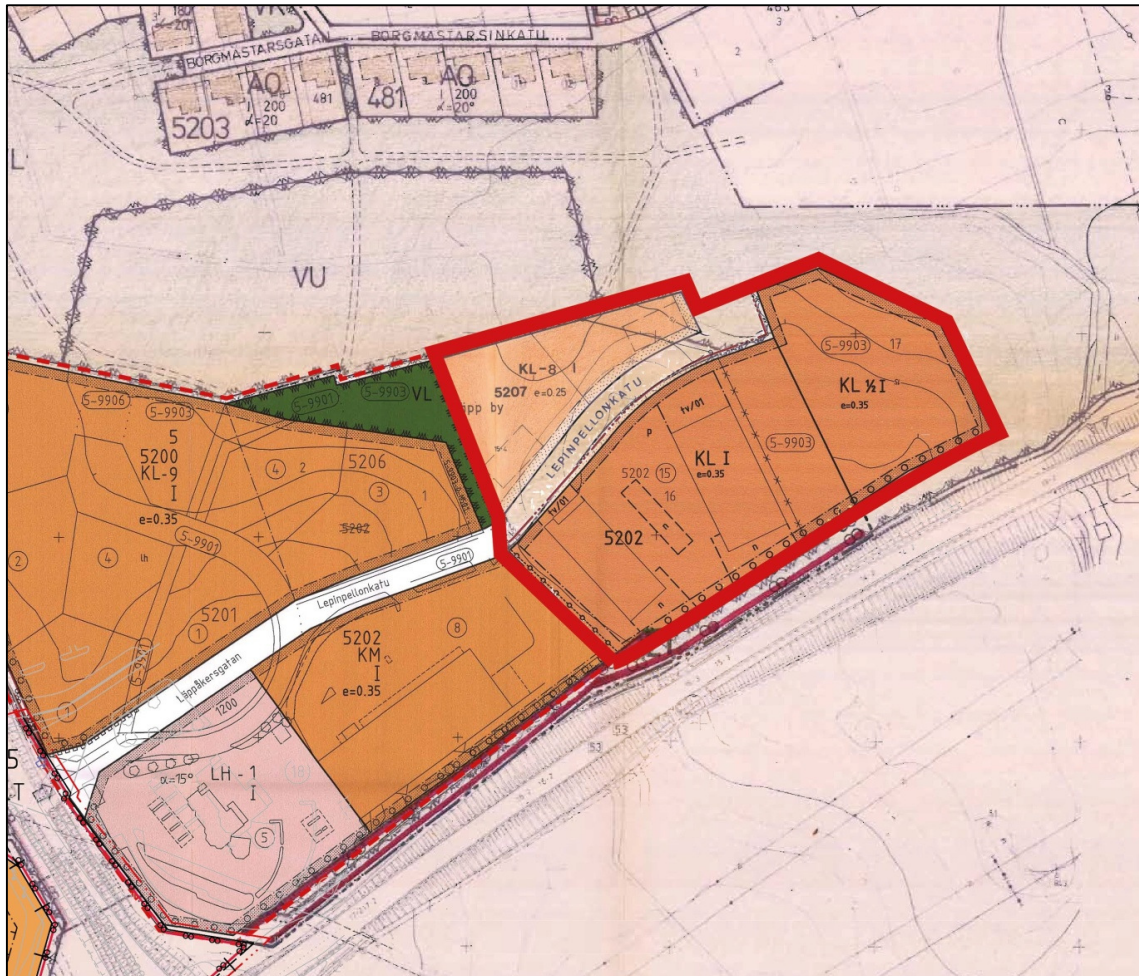


Bild 6. Sammanställning av de gällande detaljplanerna i stora drag.

Byggnadsordning

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

Tomtindelning och fastighetsregister

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

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.

Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i planeringsområdet.



Ägoförhållanden

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

Naturmiljö

Hela planeringsområdet är nästintill trädlöst. En fastighet har byggts för affärsändamål och de övriga är öppna åkrar (se bild 7).

Landskapet

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 7. Bostadsområdena är belägna norr om åkerområdet och skogszonen som finns på planeringsområdets norra och nordöstra sida.

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.

Kommunalteknik

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.

Störande faktorer i miljön

Söder om planeringsområdet löper den livliga Hangövägen. Förutom trafikbullret från Hangövägen finns det inga objekt som medför störningar för miljön.



Bild 7. Miljöförhållanden.

4. Intressenter

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.



5. Ordnande 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.

6. Myndighetssamarbete

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

7. Bedömning av konsekvenserna när planen utarbetas

När planen utarbetas utreds miljökonsekvenser av genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen och -förordningen förutsätter. Med stöd av markanvändnings- och bygglagen och 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska konsekvenserna utredas i tillräcklig omfattning för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- affärsekonomisk och kommersiell verksamhet.

8. Riktgivande tidtabell för planeringen

Planändringen ingår i det av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 11 godkända planläggningsprogrammet 2016–2020 (Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713). Raseborgs stadsstyrelses beslut 22.6.2016 § 243 om att inleda detaljplaneändring.

Måltidtabell:

Raseborgs stadsstyrelses beslut 22.6.2016 § 243 om att inleda detaljplaneändring, Läpp affärsområde, östra delen, planprojekt 7713.	
PDB 19.9.2016/2.1.2017	
Planförslaget läggs fram offentligt, utlåtanden, anmärkningar	Februari 2017
Det justerade planförslaget läggs fram offentligt	Vid behov



Planen till stadsstyrelsen för godkännande	2-3/2017
--	----------

9. Planeringsreserveringar, avtal

Raseborgs stadsstyrelse beslöt 22.6.2016 § 243 att ingå ett avtal om att inleda detaljplaneändringen "Läpp affärsområde, östra delen, ändring av detaljplan/Lepin liikelaue, itäinen osa, asemakaavan muutos".

Godkännande/genomförande av detaljplanen förutsätter att staden och markägarna ingår markanvändningsavtal.

10. Kontaktuppgifter och respons

Planen utarbetas av:

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu

Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

tfn 040-8674451, e-post: seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Raseborgs stad:

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store

Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis

tfn 019 289 3843, e-post: simon.store@raseborg.fi