



Aluesuunnittelu

Raaseporin kaupunki

Lausuntopyyntö 2.2.2022

### **Raaseporin Lepin liikealue, itäosa II, asemakaavan muutosehdotus**

Raaseporin kaupunki/Kaavoitus pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa otsikon mukaisesta asiasta 31.3.2022 mennessä.

Kaava-alue ja tavoitteet

Suunnittelualue (noin 8 ha) sijaitsee Karjaan taajaman länsiosassa Lepin alueella, valtatie 25 ja seututie 111 risteysalueen itäpuolella. Lepin liikealueelta on Karjaan keskusta noin 3 km ja Tammisaaren keskusta noin 15 km.

Kaava-aloite on tehty suunnittelualan maanomistajien toimesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on nykyisten kortteleiden kehittäminen siten, että ne vastaavat muuttuneita liiketilojen rakentamistarpeita ja toteuttamistapoja. Lepinpellonkadun pohjoispuolisen KM-korttelialuetta laajennetaan noin 0,61 ha ja kaavaehdotukseen esitettävä KM-korttelialueen rakennusoikeustavoite on 3900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueeseen sisältyvät myös Lepinpellonkadun eteläpuolinen KM-korttelialue, sekä liikealueen pohjoispuolella olevat puisto-, asuin- ja katualueet.

Kaupungin tavoitteena on kehittää Lepinpellon alueesta laajan valikoiman erikoiskaupan/paljon tilaa vaativan erikoiskaupan muodostama vähittäiskaupan myymäläkeskittymä.

Kaavoitustilanne

#### Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus eli Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat tulivat pääosin voimaan 24.9.2021 Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltävä kaavakokonaisuudesta jätetyt valitukset.

Hallinto-oikeus kumosi kuitenkin maakuntavaltuuston Uusimaa-kaavan hyväksymispäätökset siltä osin, kun päätöksillä oli kumottu aiempien maakuntakaavojen luonnonsuojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden



merkintöjä. Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksistä on, että aiempien maakuntakaavojen luonnonsuojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden merkinnät jäävät voimaan. Lisäksi Uusimaa-kaavan suojelualueiden ja Natura 2000 -alueiden merkinnöistä voimaan tulivat ne uudet merkinnät, jotka eivät sisälly aiempien maakuntakaavojen ratkaisuihin.

Hallinto-oikeus kumosi myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Uudenmaan liiton tulkinta hallinto-oikeuden päätöksestä on, että pääkaupunkiseudun ulkopuolisilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä voimassa ovat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliometriä, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Uusimaa-kaavan kokonaisuuden muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Lainvoiman maakuntakaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Uusimaa-kaavan kokonaisuuden voimaan tulleiden osien ja aiempien maakuntakaavojen voimaan jäävien suojelumerkintöjen lisäksi Uudellamaalla voimassa on Östersundomin alueen vaihemaakuntakaava ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnät huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa: [www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa](http://www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa)

### Yleiskaava

Alue kuuluu voimassa olevaan Karjaan keskustan osayleiskaavaan (v.1987), joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaava on valtuuston hyväksymä 16. helmikuuta 1987.

### Asemakaava

Lepinpellon kadun itäpään asemakaava (KM -korttelialueet) on hyväksytty valtuustossa 26.06.2017, §311 ja on saanut lainvoiman 18.09.2017

## Lausunto

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin asemakaavan muutosta ohjaa maakuntakaava. Lisäksi otetaan huomioon alueen voimassa oleva asemakaava.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkintä "kaupan alue". Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu maakuntakaavassa merkinnät "taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke" sekä "pohjavesialue".

Maakuntakaavan kaupan alueen merkinnän kuvauksen mukaan  
*"Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella.*

*Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila."*

Kaupan aluetta koskevassa suunnittelumääräyksessä todetaan: *"Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.*

*Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden.*

*Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen."*

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksessä mainitun taulukon mukaan Raaseporin, Karjaan lounaisosan alueen (Lepin liikealue) kaupan alueen enimmäismitoitus on 40 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on kehittämisperiaatemarkintä, jolla voi sijaita monipuolisesti mm. asumista, palveluita, työpaikkoja tai virkistysalueita. Hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräyksestä pääkaupunkiseudun ulkopuolista vähittäiskauppaa koskeneen osan. Näin ollen suunnittelualueella ovat vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta voimassa Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliometriä, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Lausunnoilla olevassa asemakaavan muutoksessa on osoitettu aluevarauksia paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mikä on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista. Kaavassa osoitetut liikerakennusten korttelialueet muodostavat kuitenkin vain yhden osan alueelle suunnitellusta ja osin rakentuneesta kaupan toiminnallisesta kokonaisuudesta. Kaavaselostuksen sivulla 17 on nyt esitetty yhteenvedona laskelmia alueen kaupan kokonaisuuden mitoituksesta. Laskentatavat eivät kuitenkaan ole eri alueiden osalta yhteneväiset: ne perustuvat osin kaavojen rakennusoikeuteen ja osin toteutuneiden

liiketilöjen kerrosaloihin. Itäisen osan suhteen laskelmissa ei ole huomioitu kyseisen kaava-alueen KM-korttelialueiden kokonaisrakennusoikeutta, ainoastaan alueella toteutuneet liiketilat. Laskelmissa tulee esittää toteutuneet sekä suunnitellut kaupan kerrosalalaskelmat.

**Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavan muutoksessa on osoitettu aluevarauksia paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle, mikä on voimassa olevan maakuntakaavan mukaista. Kunnan tulee huolehtia, että suunnittelualueen kaupan alueen enimmäismitoitus kokonaisuudessaan ei ylitä maakuntakaavassa osoitettua kaupan alueen enimmäismitoitusta (40 000 k-m<sup>2</sup>). Kaupan aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena. Alue toteutuu osa-alueittain useissa asemakaavoissa, joten kunnan tulee asemakaavoja laatiessaan esittää kaava-aineistossa koko aluetta koskevat yleiskaavatasoiset tarkastelut. Niissä tulee esittää toteutuneet sekä suunnitellut kaupan kerrosalalaskelmat.**



Paula Autioniemi  
Va. aluesuunnittelun johtaja



Ilona Mansikka  
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Raaseporin kaupunki  
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus/lida Kämäri ja Brita Dahlgvist-Solin