



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Raaseporin kaupunki / Joakim Högström
Joakim.Hogstrom@raseborg.fi

Lausunto Raasepori, poikkeuslupa-hakemus liikerakennuksen rakentamiseen Lepinpellonkadulla Karjaalla

Raaseporin kaupunki käsittelee poikkeuslupa-hakemusta liikerakennuksen rakentamiseen Lepinpellonkadulla Karjaalla (kiinteistöt 710-55-5207-1, 710-55-5207-2 ja 710-55-9903-0). Toimenpiteellä ylitetään rakennusoikeutta 1350 k-m²:llä. Maakuntakaavassa alue on merkitty Kaupan alueeksi. Kaupunki pyytää Uudenmaan liitolta lausuntoa, 11.6.2025 mennessä.

Kaavatilanne

Kuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Lepin liikealue, itäosa II -niminen asemakaava. Asemakaava on hyväksytty 19.9.2022 ja saanut lainvoiman 15.2.2023.

Lisäksi voimassa on Karjaan keskustan yleiskaava (1987). Kaava on oikeusvaikutukseton.

Maakuntakaava

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, on maakuntakaava ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (AKL 32§).

Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Kaavakokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa ja 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava pysyy valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimassa, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta. Länsi-Uudenmaan

vaihemaakuntakaavan osalta oikeuskäsittelyssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaa koskevissa kunnissa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä (Hanko, Karkkila, Lohja, Raasepori) voimassa ovat siis kumotun määräyksen sijasta Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliömetriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kun vallitsevaa kaavatilannetta tulkitaan, on kaikki voimassa olevat maakuntakaavat ja maakuntakaavamerkinnot huomioitava samanaikaisesti. Epäviralliseen kaavayhdistelmään voi tutustua osoitteessa: www.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavatvoimassa

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa seuraavaa:

Kauppaan liittyvät merkinnät ja määräykset maakuntakaavassa

Alueella on maakuntakaavan kauppaan liittyvistä merkinnöistä voimassa kaupan alueen merkintä sekä maakuntakaavan kauppaan liittyvä yleinen suunnittelumääräys. Yleisen suunnittelumääräyksen mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Raaseporin Lepin alueelle on Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa osoitettu **Kaupan alue -kohdemerkintä** (Karjaan lounaisosa). Merkinnällä 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.

Kaupan alue -kohdemerkinnän suunnittelumääräyksen mukaan kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on [suunnittelumääräysten](#) lopussa (sv: [Beteckningar och bestämmelser. Västra Nylands etappplansplan](#)). Raaseporin Karjaan lounaisosan alueen enimmäismitoitus on 40.000 k-m².

Poikkeamishakemuksen kohde sisältyy maakuntakaavassa osoitetun Karjaan lounaisosan kaupan alueeseen. Kaupan alueiden enimmäismitoitus sisältää kaiken niiden toiminnallisen kokonaisuuden alueella sijaitsevan kaupan kerrosalaneliömetrit. Enimmäismitoitukseen lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, mukaan lukien myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila otetaan huomioon.

Todettakoon, että Karjaan lounaisosan kaupan alueen enimmäismitoitusta on tarkistettu Uusimaa-kaavan laadinnan yhteydessä. Tällöin kyseisen kaupan alueen enimmäismitoitukseen lisättiin 10 000 k-m² verrattuna edeltävään Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mitoitukseen.

Liiton kanta poikkeuslupahakemukseen

Poikkeamista haetaan vuonna 2023 lainvoiman saaneeseen Lepin liikealue, itäosa II -asemakaavasta. Korttelin 5200 rakennusoikeus 3900 k-m² ylittyisi 1350 k-m²:llä kyseisen asemakaavan osalta.

Lepin liikealue, itäosa II -asemakaava on hyväksytty v. 2022 ja saanut lainvoiman v. 2023. Liitto on lausunut kyseisen kaavan ehdotusvaiheessa ([29.3.2022](#)) ja todennut, että kunnan tulee huolehtia, että suunnittelualueen kaupan alueen enimmäismitoitus kokonaisuudessaan ei ylitä maakuntakaavassa osoitettua kaupan alueen enimmäismitoitusta (40 000 k-m²). Lisäksi lausunnossa viitattiin kaupan alueen kokonaiskerrosneliömäärän tarkasteluun kaavaselostuksessa. Laskelmat on esitetty taulukkomuodossa Lepin liikealue, itäosa II -asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksen taulukossa sivulla 21. Laskentataulukko osoittaa enimmäismitoituksen ylittävän 3,8 %, eli kyseinen asemakaava itsessään ylittää kaupan alueen enimmäiskerrosneliömäärän.

Myös Uudenmaan ELY-keskus on todennut Karjaan lounaisosan kaupan alueen enimmäismäärän ylittyneen v. 2023 lainvoimaistuneen asemakaavan (Lepin liikealue, itäosa II) myötä.

Maakuntakaavassa osoitettu kaupan alueen enimmäismitoitus on siis toiminnallisen kokonaisuuden alueella jo aikaisemmin ylitetty ja haettu poikkeaminen tarkoittaisi, että ylitysprosentti kasvaisi edelleen. Näin ollen **Uudenmaan liitto ei puolla haettua poikkeamista.**

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

johanna.backas@raseborg.fi
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende