



ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

Horsbäck II

Kaavanumero

7812Koskee
kaavakarttaa**PIIRROS NRO 19-22**Dokumentin
tyyppi**Asemakaavan luonnoksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

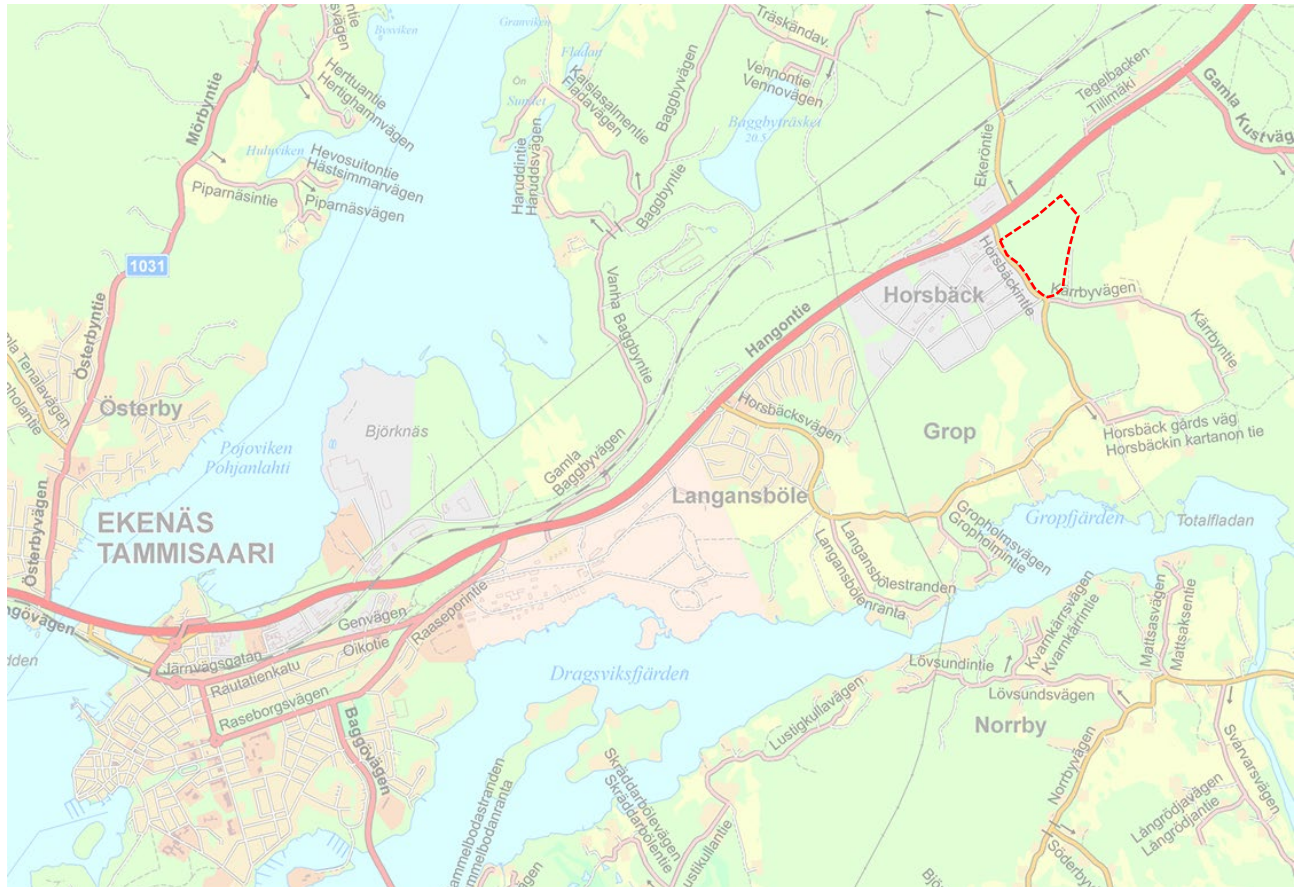
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	13. kaupunginosan kiinteistöjä 710-455-2 ja 710-455-1-37
Kaavalla muodostuu	13. kaupunginosan korttelit 10-13, sekä katu- ja virkistysaluetta
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö / FCG Finnish Consulting Group Oy
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta xx.06.2022 § xx <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.06.2022 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria ja se sijaitsee Horsbäckin yritysalueen koillispuolella ja Vt 25:n kaakkoispuolella, Horsbäckintien varrella.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Horsbäck II.

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on kartuttaa kaupungin tonttivarantoa teollisuustonttien osalta. Lisäksi kaupungin pidemmän tähtäimen suunnitelmissa on liittää kaksi suurinta kuntakeskusta (Karjaa ja Tammisaari) toisiinsa luomalla maankäytön kehittämisedellytyksiä niiden välille.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.4	Kaavan vaikutukset.....	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7	Nimistö	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24
7	YHTEYSTIEDOT	25

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Havainnekuva

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2022.

Kehittämiselvitys - Valtatie 25 välillä Tammisaari – KT 51 (Karjaa) Uudenmaan ELY-keskus / Sitowise, 2022.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.20xx § xx.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx
- Kaavahankkeesta on järjestetty xx.xx.20xx MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx. Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin xx mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin xx mielipidettä.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Kaava-alue käsittää osayleiskaavan mukaisen TY-2 alueen. Kaava-alue rajautuu lounaassa Horsbäckintiehen ja luoteessa Vt 25:n koillispuolelle linjattavan Västanbyntien jatkeen mukaisesti. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavalla alueelle muodostetaan liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueita sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa osoitetaan Västanbyntien jatke vt 25:n kehittämisselvityksen mukaisesti sekä uuden työpaikka-alueen sisäinen katuverkko.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Ennen korttelialueiden käyttöönottoa alueelle pitää rakentaa uudet katuyhteydet ja kunnallistekniikan verkosto. Alue voidaan toteuttaa vaiheittain ja rakentaminen voidaan aloittaa joko Västanbyntien tai Horsbäckintien suunnasta.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Horsbäckin yritysalueen koillispuolella ja Vt 25:n kaakkoispuolella. Alue on tällä hetkellä kokonaan hoidettua metsätalousaluetta. Alueen korkein kohta on Vt25:n puoleisella reunalla ja maanpinta laskee kohti kaakkoa. Alueella ei ole rakennuksia.



Kuva 2. Kaava-alue rajautuu Horsbäckin nykyiseen yritysalueeseen. Kaava-alueen raja kulkee kuvan keskellä näkyvän Horsbäckin tien kohdalla. (Raaseporin kaupunki, 2022)



Kuva 3. Viistoilmakuva kaava-alueesta. Kuvan taka-alalla kulkee valtatie 25. (Raaseporin kaupunki, 2022)

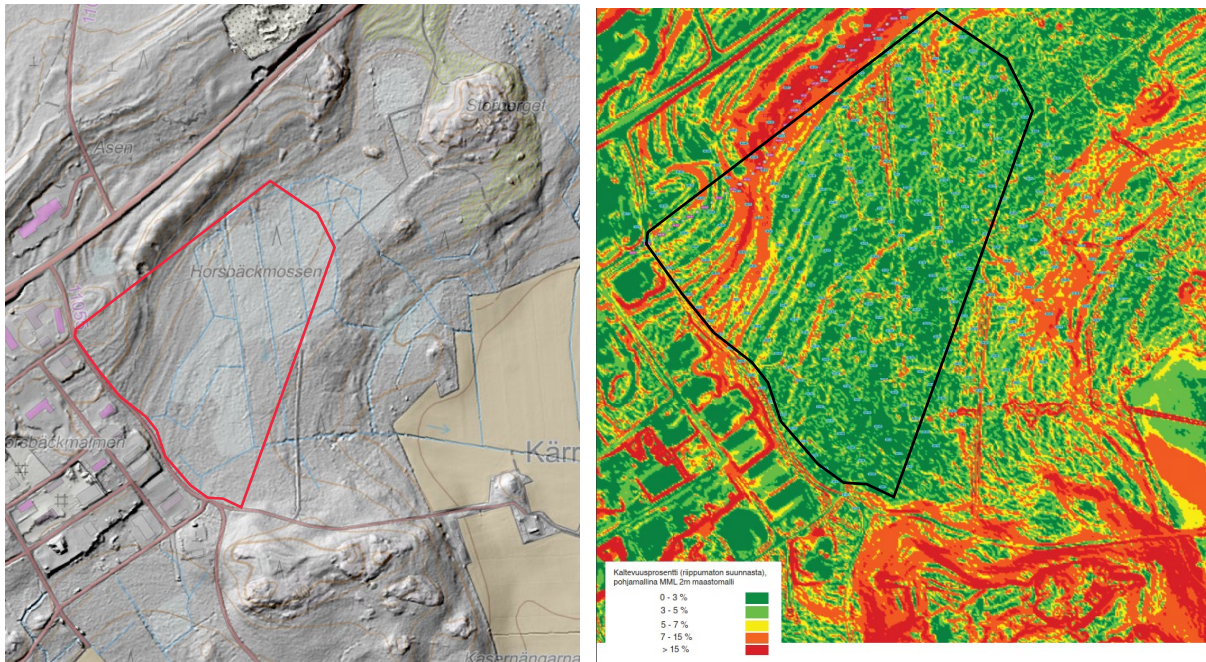
3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueelle laaditaan luontoselvitys kesän 2022 aikana. Luonnonympäristön kuvausta täydennetään selvityksen valmistuttua.

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu hemiborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle (1b, Lounainen rannikkomaa). Alueen pohjoispuolella on ensimmäisen Salpausselän kuiva mäntykangas. Horsbäckin alue Raaseporissa Karjaan ja Tammisaaren välissä on monipuolista erityyppisten metsien, viljelymaiden, merenrantojen ja kosteikkojen mosaiikkia, johon kuuluu runsaasti soistumistaipumusta omaavaa tasaista maata Salpausselän eteläreunassa. Metsät ovat pääosaksi reheväkasvuisia kuusi- ja sekametsiä. Metsät ovat hoidettuja talousmetsiä.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan hoidettua metsätalousaluetta. Alue on korkeussuhteiltaan melko tasaista lukuun ottamatta alueen luoteisosaan, joka on selvästi muuta aluetta korkeammalla.

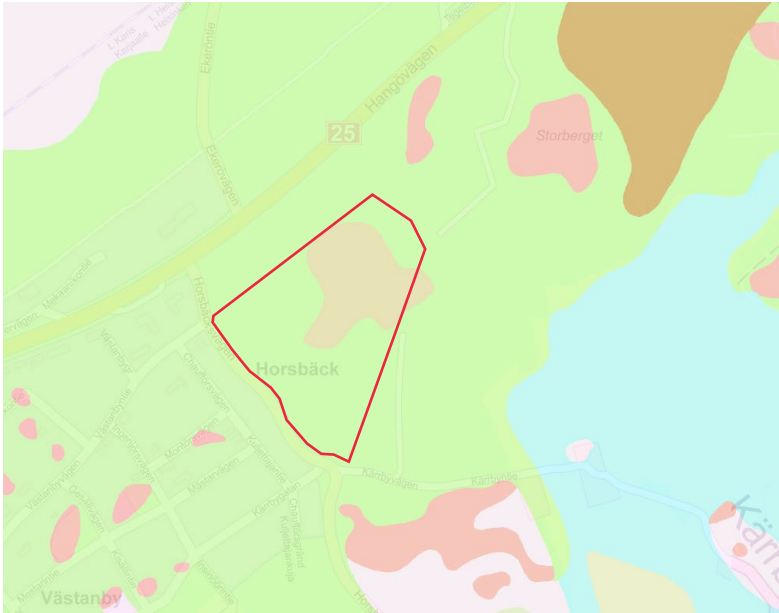


Kuva 4. Kuvia alueen korkeussuhteista.

Maaperä

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin hiekka- ja hiekkamoreenipohjaista, soistumiseen taipuvaista ja pinnanmuodoiltaan melko tasaista. Kaava-alueen maaperä on hiekkaa ja rahkaturvetta.

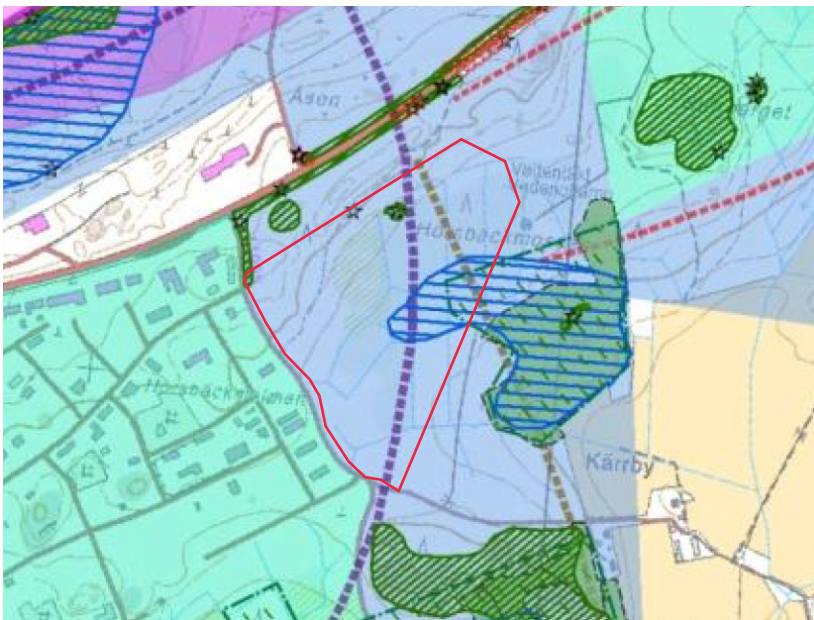
Lähialueella on suoritettu GTK happamuuskartoitusta. Näillä tutkimuspisteillä ei ole havaittu hapanta sulfaattimaata.



Kuva 5. Maaperäkartta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022). Kaava-alue on pääosin hiekkaa. Kaava-alueen koillisosassa on rakkaturvealue.

Luonnon monimuotoisuus

Vuonna 2014 tehdyssä luontoselvityksessä kaava-alueelle sijoittuvan Västanbyntien jatkeen kohdalle on osoitettu pienialainen monimuotoisuudelle tärkeä alue, ruohoinen saraneva, joka on Etelä-Suomessa vaarantunut. Alueella ei ole muita tiedossa olevia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita tai lajeja. Alueelle tehdään tarkentava luontoselvitys kesän 2022 aikana.

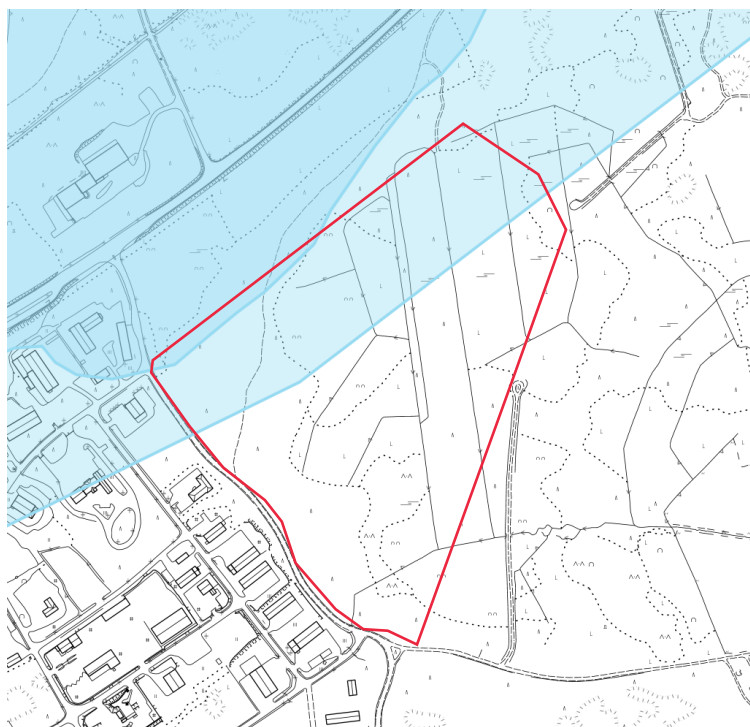


Kuva 6. Vuonna 2014 tehdyssä luontoselvityksessä kaava-alueen itäosaan on merkitty arvokas lintualue sekä liito-oravan elinpiiriksi sopiva alue sekä ruohoinen saraneva-alue (Raaseporin Horsbäck-Kärbyn luontoselvitykset 2014, Faunatica 2015).

Maakunnallisen ekologisen yhteyden päähaara kulkee Horsbäckin nykyisen yritysalueen itäpuolelta. Yhteyden suositeltava vähimmäisleveys on 200 m. Etelässä yhteys jatkuu Lövsundetin yli etelään kohti Degerössä olevaa luonnon ydinaluetta. Tähän yhteyteen kytkeytyvät melkein kaikki lähialueen sisäiset yhteydet, mikä korostaa yhteyden merkitystä maakunnallisessa verkostossa. Osayleiskaavassa ekologinen yhteys on osoitettu nyt tekeillä olevan asemakaava-alueen itäpuolelle. Ekologisen päähaaran lisäksi alue palvelee tärkeitä merenrannan ja Salpausselän yhdistäviä alueen sisäisiä ekologisia yhteystarpeita.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Salpausselkä on tärkeää pohjavesialuetta. Kaava-alue on osittain pohjavesialuetta, mutta pääasiassa pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialueen raja kulkee kaava-alueen läpi lounaiskoillisuunnassa.



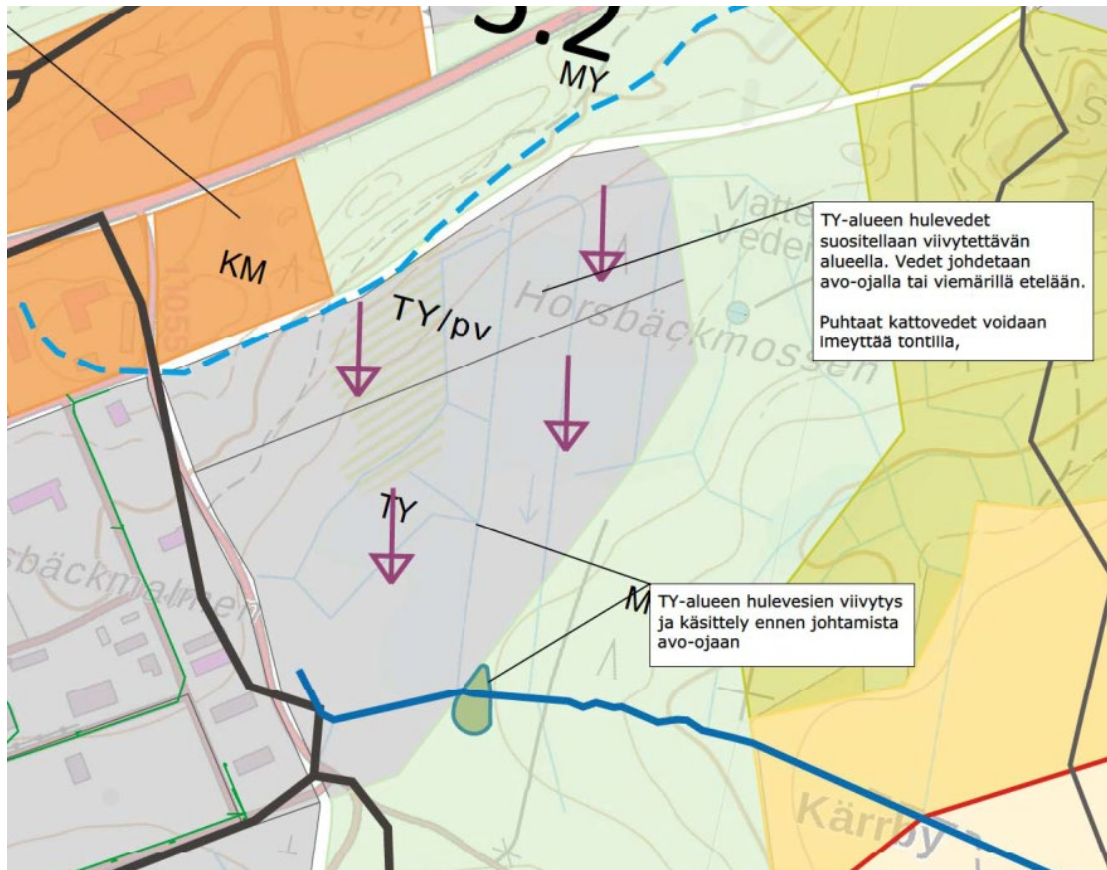
Ekerö, Raasepori

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E), Varsinainen muodostumisalue

Ekerö, Raasepori

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E), Pohjavesialue

Kuva 7. Pohjavesialue (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022).



Kuva 8. Ote Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavan hulevesiselvityksen liitekartasta (FCG, 2017)

Maa- ja metsätalous

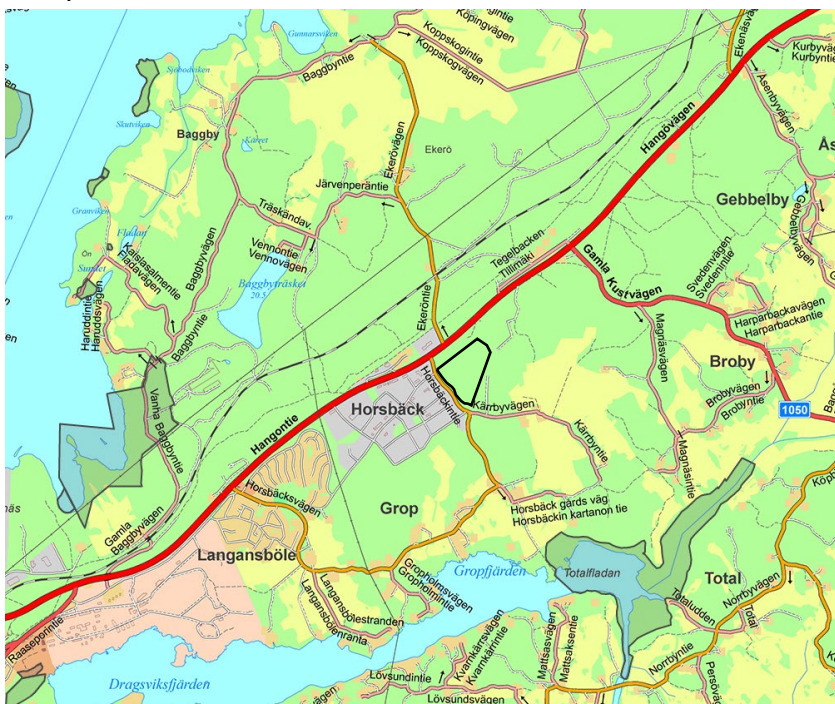
Kaava-alue on kokonaisuudessaan hoidettua monen ikäistä metsätalousaluetta.



Kuva 9. Ilma kuva kaava-alueelta (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022).

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita. Lähimmät luonnonsuojelualueet (Persöfladan – Totalfladan ja Tammisaaren rannikon luonnonsuojelualue) sijaitsevat n. 1,4 km etäisyydellä kaava-alueen kaakkoispuolella sekä 2,5 km etäisyydellä kaava-alueen länsipuolella.



Kuva 10. Lähimmät luonnonsuojelualueet (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022)

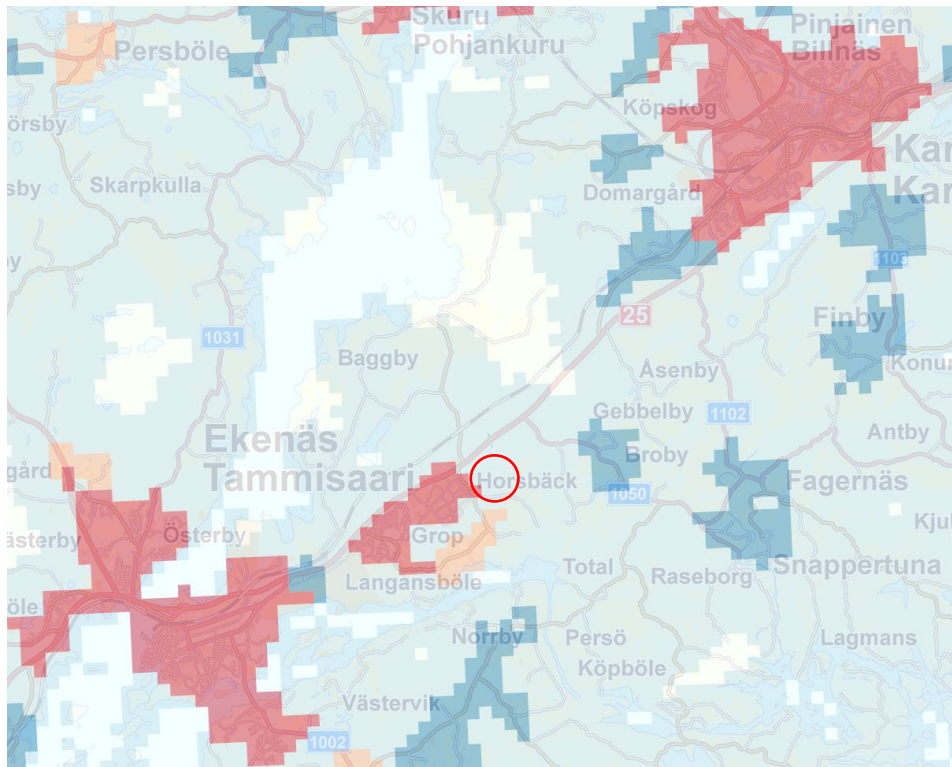
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei asu väestöä, eikä asemakaavalla ole tavoitteena osoittaa alueelle merkittävästi uutta asumista. Raaseporin kaupungin alueella on kolme suurempaa kaupunginosaa; Tammisaari, Karjaa ja Pohja. Kaupungin strategiassa on määritelty 1 %:n vuotuisen asukasmäärän kasvun tavoite.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu Tammisaaren ja Karjaan keskustojen väliselle alueelle valtatie 25 varteen. Alue rajautuu suoraan Horsbäckin nykyiseen yritysalueeseen.



Kuva 11.

Kaupunki-/ taajamakuva

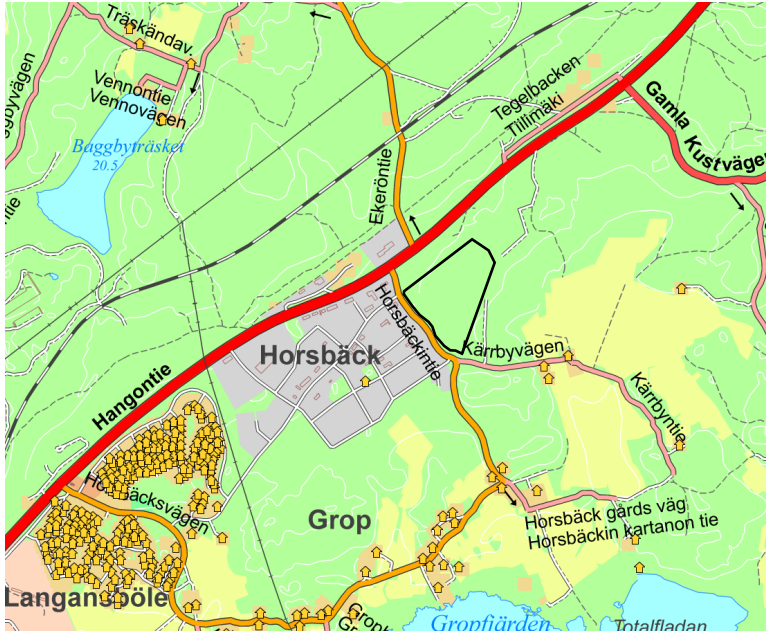
Koko kaava-alue on rakentamaton metsäaluetta. Alueen länsipuolella on Horsbäckin nykyinen yritysalue, joka koostuu monipuolisesti eri alojen yrityksistä. Alueen rakennuskanta vaihtelee suuresti sekä koon että rakennuksen ulkonäön puolesta. Alue on ilmeeltään tyypillistä sekoittunutta työpaikka-, liike- ja varastoaluetta. Rakennusten koko Horsbäckissä vaihtelee pääsääntöisesti muutamasta sadasta neliöstä noin kahteentuhanteen. Alueelta löytyy myös muutama huomattavasti suurempi rakennus. Suurin osa Horsbäckin alueella toimivista yrityksistä tarjoaa palveluja tai huoltoa, joten monessa rakennuksessa on pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto- ja/tai myymälätiloja.



Kuva 12. Ilmakuvia kaava-alueen lähiympäristöstä. (Raaseporin kaupunki, 2022)

Asuminen

Kaava-alue on kokonaisuudessa rakentamatonta aluetta. Lähin asuinalue on n. 1,3 km etäisyydellä Horsbäckin yritysalueen toisella puolella. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella on haja-asutusluonteista harvaa asumista.



Kuva 13. Lähimmät asuinrakennukset (Raaseporin kaupungin karttapalvelu, 2022)

Palvelut

Merkittävä osa Horsbäckin alueella toimivista yrityksistä tarjoaa palveluja tai huoltoa, joten monessa rakennuksessa on pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto- ja/tai myymälätiloja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Horsbäckin yritysalueen ensimmäiset yritykset ovat perustettu 1980-luvun alkupuolella ja alueella toimi vuonna 2019 noin sata yritystä. Horsbäckiin on sijoittunut useita autokauppoja, auto- ja venehuoltamoita, rakennus- ja maanrakennuspalveluita tarjoavia yrityksiä, kuljetusliikkeitä, jätehuoltoa, muutamia toimistoja sekä elintarvikealan yrityksiä. Horsbäckin alueella on liiketilaa noin 16 000 k-m², josta noin 15 000 k-m² on vähittäiskaupan pinta-alaa. Kaupan pinta-alasta suurin osa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa; lähinnä autoliikkeitä ja -huoltoa, jotka ovat keskittyneet nauhamaisesti valtatie 25 molemmille puolille. Alueella on myös yksi laajan tavaravalikoiman myymälä. Valtatie 25 pohjoispuolella sijaitsee lounasravintola, joka on suosittu käyntikohde myös yritysalueen ulkopuolelta. Valtatien eteläpuoleinen yritysalue ei ole luonteeltaan kaupallista, vaan pikemminkin toimisto- ja teollisuusalueetta, jolle on sijoittunut joitakin kaupallisia toimintoja.

Virkistys

Suunnittelualueella ei virkistystä palvelevia reittejä tai polkuja eikä sinne ohjata virkistyskäyttöä. Alueen lähistöllä ei ole merkittävästi asutusta, joiden voisi olettaa käyttävän metsäaluetta virkistysalueena.

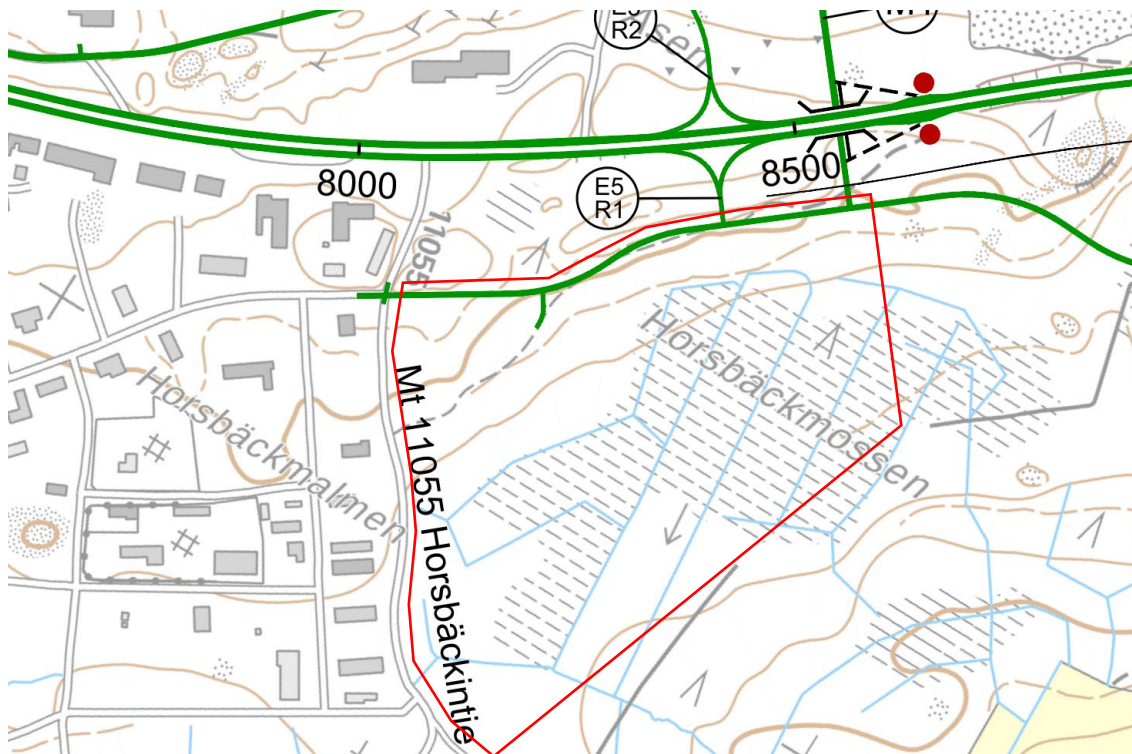
Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 25. Valtatie 25 kuuluu liikenne- ja viestintäministeriön pääväylistä antaman asetuksen mukaiseen runkoverkkoon ja on palvelutasoluokan I pääväylä. Lisäksi valtatie 25 on ehdotettu lisättäväksi Euroopan laajuiseen TEN-T verkkoon, joka nostaa tien palvelutasovaatimuksien täyttämistä. Valtatie 25

on Länsi-Uudenmaan pääyhteys pääkaupunkiseudun suuntaan ja merkittävin poikittaisyhteys Länsi- ja Keski-Uudellamaalla lähellä pääkaupunkiseutua. Mäntsälästä Porvooseen tie jatkuu kantatienä 55. Valtatiestä 25 ja kantatiestä 55 muodostuu Helsingistä lähteviä säteittäisiä valtateitä yhdistävä kehäyhteys pääkaupunkiseudulle. Valtatiellä 25 on myös selkeä kansainvälinen ja valtakunnallinen rooli, sillä valtatie 25 varteen on keskittynyt raskasta teollisuutta ja logistiikka-alueita. Valtatie 25 palvelee Suomen vientiä ja tuontia Hangon satamaan, Kilpilahden öljynjalostamolle ja satamaan sekä Vaalimaan ja Nuijamaan raja-ase-mille. Valtatie 25 toimii raskaan liikenteen runkoyhteytenä.

Valtatiellä 25 on merkittävä rooli myös seudullisena ja paikallisena yhteytenä. Alue on liikenteellisesti keskeinen ja valtatie 25 alue on merkittävää maankäytön laajenemisvyöhykettä.

Uudenmaan ELY-keskus on tilannut kehittämisselvityksen valtatielle 25 Tammissaaren ja Kantatien 51 välille, jossa peilataan jaksoa pääväyläasetuksen tavoitteisiin. Selvitys on tehty Sitowise Oy:ssä. Nykyisellä pää-väyläasetuksen mukaisella valtatiejaksolla on runsaasti vaarallisia tasoliittymiä, joissa tapahtuu vaaratilanteita ja henkilövahinko-onnettomuuksia.



Kuva 14. Ote kehittämisselvityksen yleiskartasta kaava-alueen kohdalta. (Sitowise, 2022)

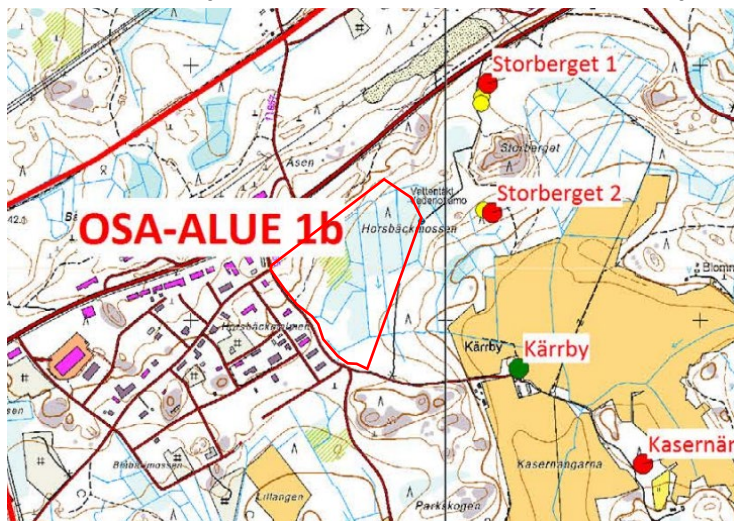
Kaava-alueen sisäinen liikenne tulee tukeutumaan alueen länsireunassa kulkevaan Horsbäckintiehen sekä kehittämissuunnitelmassa esitettyyn Västanbyntien jatkeeseen.



Kuva 15. Alueen tieverkon liikennemääriä. (Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavojen liikenneselvitys, FCG 2017)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaisjäännöksiä. Lähimmät kiinteät muinaisjäännökset ovat alueen itäpuolella sijaitsevat hiilimiilut.



Kuva 16. Kaava-alueen lähiympäristön muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. (Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2013)

Tekninen huolto

Suunnittelualueen vieressä on kunnallistekniikan verkostot, joihin alue on liitettävissä. Kaava-alueen läpi kulkee vanha viemäri linja jäteveden pumppaamolle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on valtatie 25 liikennemelu.

Kaava-alue on osittain pohjavesialuetta. Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä toimintaa. Alue rajautuu vilkkaaseen liike- ja työpaikka-alueeseen.

3.1.3 Maanomistus

Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

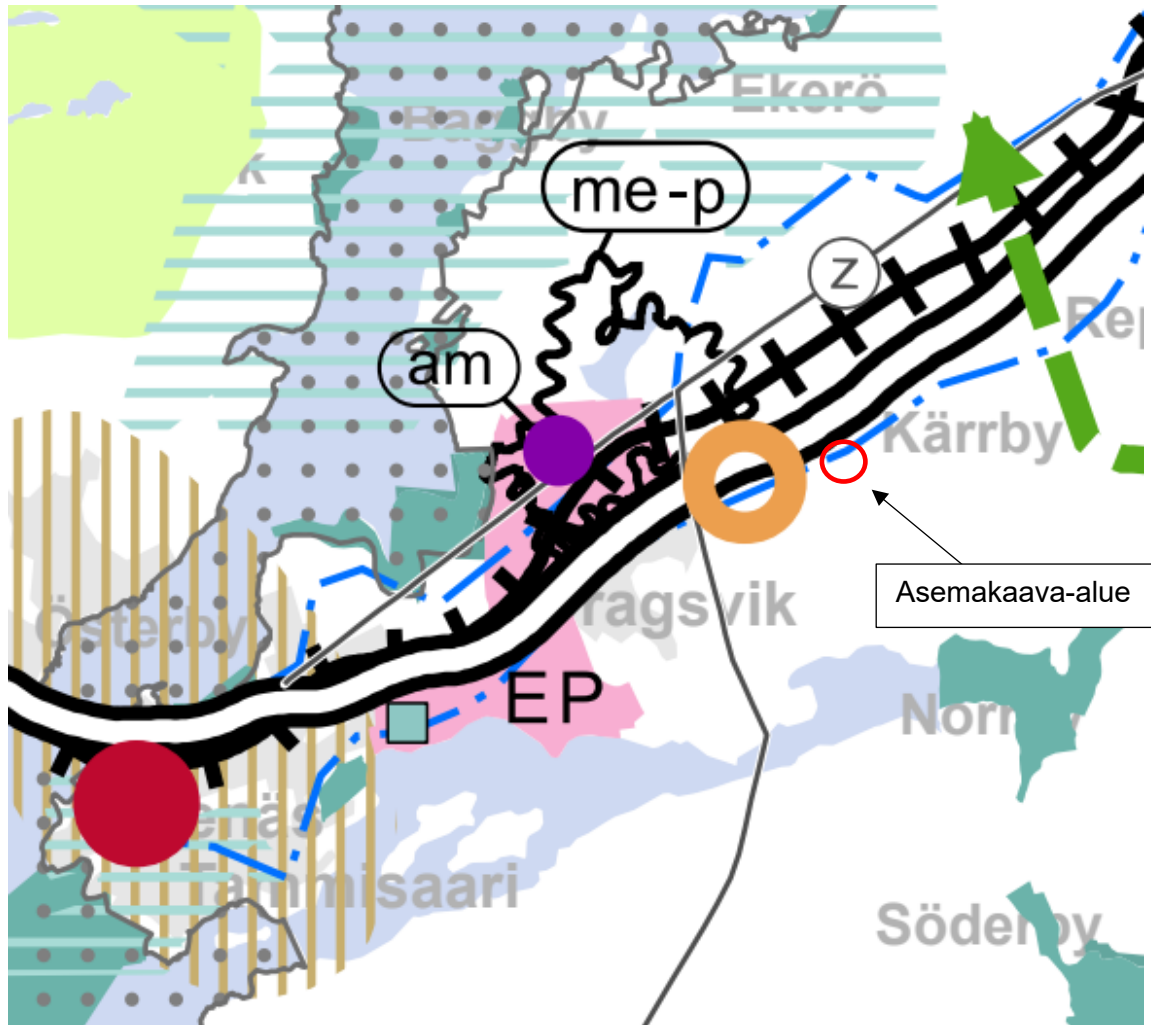
Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maa-kuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Lainvoiman Uusimaa-kaavan kokonaisuus voi saada vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Suunnittelualueelle kohdistuvat vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Pohjavesialue

Suunnittelualueen vieressä on Kaupan alue -kohdemerkintä.



Kuva 17. Ote Maakuntakaavan yhdistelmästä

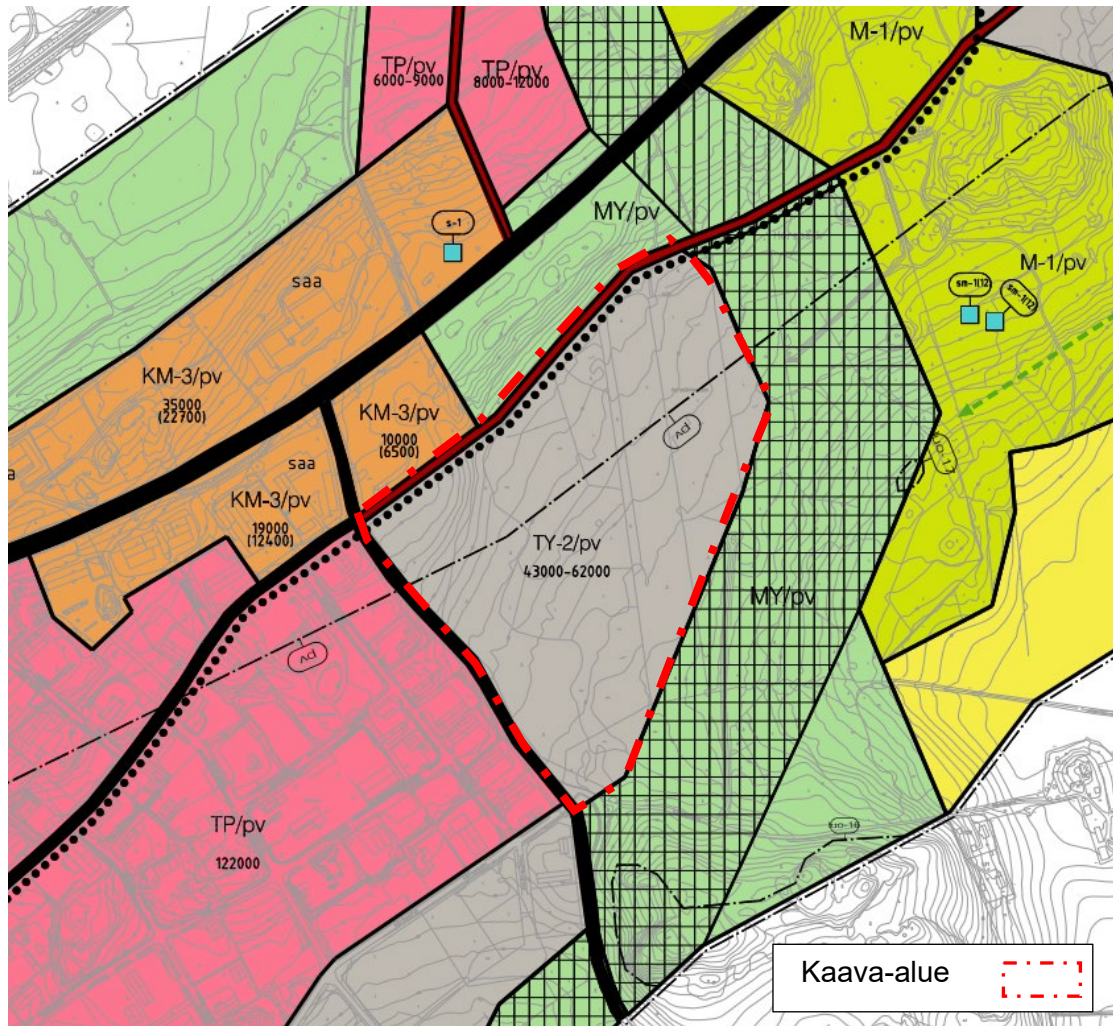
Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 6.4.2020 § 34 hyväksymä Horsbäck – Läpp osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 3.3.2021.

Kaavoitettava alue on osoitettu osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle (TY-2). Alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle. Ennen alueen toteuttamista on valtatie 25 liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti risteysalueella yhdystie 11055 (itäinen liittymä) – Valtatie 25. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Alueen rakennusoikeus kerrosneliömetreinä tulee olla 43 000 – 62 000 k-m² välillä.

Alue on osittain pohjavesialuetta (pv).

Alueen luoteisreunaan on osoitettu uudet tiet ja linjat -merkintä ja sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



Kuva 18. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Viereinen Horsbäckin yritysalue on rakentunut asemakaavan mukaisesti ja kaupungilla on tarve uusille yritystonteille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi xx.xx.20xx § xx.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille xx.xx.20xx.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry



- Raaseporin Yrittäjät ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Tieto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on kartuttaa kaupungin tonttivarantoa teollisuustonttien osalta. Lisäksi kaupungin pidemmän tähtäimen suunnitelmissa on liittää kaksi suurinta kuntakeskusta (Karjaa ja Tammisaari) toisiinsa luomalla maankäytön kehittämisedellytyksiä niiden välille.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle (TY-2).



Västanbyntien linjauksessa ja liittymäjärjestelyissä tulee huomioida valtatie 25 kehittämissuunnitelma.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa tulee huomioida maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisen ekologisen yhteyden toteutuminen sekä alueen kuuluminen osittain pohjavesialueeseen.

Osallisten tavoitteet

Täydentyy kaavatyön edetessä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Työpaikka-alueesta on tavoitteena saada toimiva ja vetovoimainen kokonaisuus.

Muut tavoitteet

Täydentyy kaavatyön edetessä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla mahdollistetaan Horsbäckin yritysalueen laajeneminen muodostamalla uutta liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT) sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Asemakaavan korttelialueen rajaus on yleiskaavan TY-2 alueen mukainen.

5.1 Kaavan rakenne

Yritysalue tukeutuu liikenteellisesti Horsbäckintiehen sekä Västanbyntien jatkeelle. Alueen sisälle muodostuu katulenkki, jonka varrelle uudet yrityskorttelit sijoittuvat. Horsbäckintien ja Västanbyntien puoleiset korttelialueet sekä alueen keskelle sijoittuva kortteli osoitetaan liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi (KLT) ja metsän puolelle sijoittuva korttelialue teollisuusalueeksi (T). Tonttijako tehdään erillisenä ja asemakaavaratkaisussa on pyritty joustavuuteen ja korostettu mahdollisuutta muodostaa erillisellä tonttijaolla eri kokoisia tontteja tarpeen mukaan.

5.1.1 Mitoitus

Liike-, teollisuus- ja varastoaluetta (KLT) muodostuu 149 427 m² ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun e=0,40 mukaan 59 770 k-m². Teollisuusaluetta (T) muodostuu 50 107 m² ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun e=0,40 mukaan 20 042 k-m². Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on II.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava mahdollistaa alueelle viereisen työpaikka-alueen mukaista rakentamista. Alueelle voi sijoittua mm. auto- ja konekorjaamo ja -huoltopalveluja tarjoavia yrityksiä sekä tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ohjataan uuden rakentamisen ympäristöön sopeutumista, hulevesien käsittelyä ja pohjavesialueen huomioimista.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	KTL
Teollisuusrakennusten korttelialue	T

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysaluetta	VL
Katualuetta	

5.3.3 Suojelukohteet

Asemakaavassa ei osoiteta suojeltuja kohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamaton metsäalue muuttuu asemakaavan myötä rakennetuksi yritysalueeksi. Kaava-alueen itä- ja eteläpuoli jäävät yleiskaavan mukaisesti metsäisiksi alueiksi, joka vähentää rakentamisen vaikutuksia laajemmassa maisemassa. Kaava-alue ei rajaudu valtatiehen saakka ja välialue jää tässä vaiheessa puustoiseksi. Tulevaisuudessa välialue tullaan kaavoittamaan yleiskaavan mukaisesti kaupan alueeksi ja osittain alue jää maa- ja metsätalousalueeksi, näin ollen asemakaavalla ei ole vaikutuksia valtatiehen näkymiin. Suurin vaikutus asemakaavalla on Horsbäckintien ympäristössä. Asemakaavan myötä kadun toinenkin puoli muuttuu puustoisesta alueen sijaan rakennetuksi ympäristöksi.

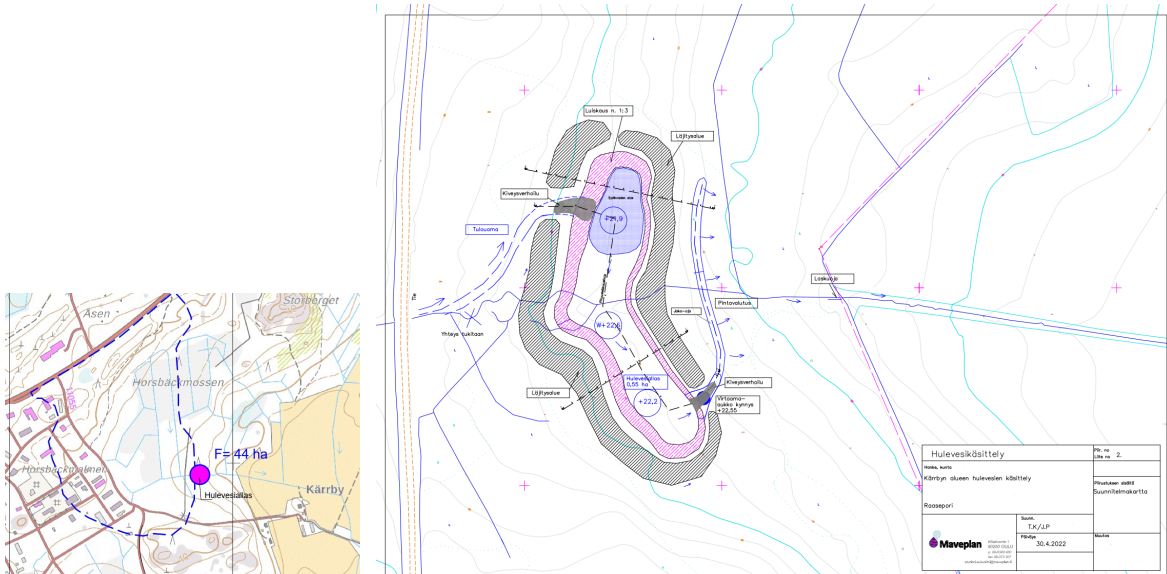
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamääräyksiä ja vaikutusten arviointia täydennetään luontoselvityksen valmistumisen jälkeen.

Alue on kokonaan hoidettua talousmetsää, eikä tiedossa ole merkittäviä luontoarvoja. Västanbyntien rakentamisen myötä alueelta menetetään pienialainen ruohoinen saraneva-alue, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Asia tarkentuu luontoselvityksen myötä.

Asemakaavan korttelialueet on rajattu yleiskaavan mukaan, jolloin tärkeä ekologinen yhteys jää kaava-alueen ulkopuolelle eikä sitä osoiteta rakennettavaksi. Korttelialueen itäreunasta on matkaa n. 600 m yleiskaavan mukaiselle rakennettavalle alueelle. Näin suositus vähintään 200 m leveästä ekologisesta käytävästä toteutuu hyvin kaava-alueen ulkopuolella, eikä asemakaavan mukaisen rakentamisen katsota vaarantavan tätä yhteyttä.

Kärrbyn alueelle on laadittu suunnitelma hulevesien käsittelystä alueella (Maveplan Oy, 2022). Rakennettavalla kosteikkomaisella allasrakenteella parannetaan valumavesien viivytystä sekä valuma- ja hulevesien käsittelyä. Toimenpiteillä poistetaan valumavesistä kiintoainesta ja ravinteita sekä luodaan alueelle maisemallista ilmettä ja monimuotoisuutta.



Kuva 19. Suunniteltu hulevesien viivytyksallas sijoittuu kaava-alueen kaakkoispuolelle. (Maveplan Oy, 2022)

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjavesialueen huomioimisesta alueen maankäytössä ja tulevassa toiminnassa sekä määräyksiä hulevesien käsittelystä.

5.4.3 Muut vaikutukset

Liikenne

Asemakaava-alueen liikenne suuntautuu Horsbäckintien kautta valtatielle 25. Västanbyntieltä sallitaan suora tonttiliittymä vain kadun uuden osuuden länsiosasta ja näin varaudutaan valtatie 25 kehittämissuunnitelman mukaisiin liittymäjärjestelyihin. Västanbyntien katualueelle on kaavaluonnoksessa varattu valtatie 25 kehittämissuunnitelman mukainen reilu tilavaraus. Kadun tilantarvetta tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavan liikenneselvityksen mukaan yhdystien 11055 (Horsbäckintie) itäosan liikennemäärä suunnittelualueella kasvaa uusien teollisuus- ja varastoalueiden ja kaupallisten alueiden myötä noin 830 ajoneuvolla vuorokaudessa. Yhdystien 11055 länsiosan liikennemäärä suunnittelualueella kasvaa uuden asutuksen ja teollisuus- ja varastoalueiden myötä noin 1 280 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikennemäärät yhdystiellä 11055 voivat jakautua myös hieman eri tavalla kuin edellä on arvioitu, sillä tie tekee lenkin ja osa voi kulkea eri reittiä kuin on arvioitu. Osa voi kulkea myös Gropintien kautta, jolloin yhdystien 11055 liikennemäärät kasvavat vähemmän. Västanbyntiellä liikennemäärä kasvaa uuden asutuksen ja teollisuus- ja varastoalueiden myötä noin 1 170 ajoneuvolla vuorokaudessa. Suunnittelualueen liikenneverkko on kattava ja tukeutuu vahvasti valtatiehen 25. Liikenneverkon kehittämistarpeet liittyvät maankäytön kehittämiseen ja valtatie 25 liikenneturvallisuuden parantamiseen. Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa tie- tai katuverkon merkittäviä yhteyspuutteita. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä on tarpeen kehittää uuden maankäytön myötä. Joukkoliikenteen edellytykset paranevat maankäytön kehittyessä. Yhdystien 1050 ja 11055 välinen uusi katuyhteys (Västanbyntie) sekä valtatie 25 rinnakkais-tiejärjestelyt siirtävät alueiden välistä liikennettä sekä hidasta

traktoriliikennettä pois valtatieltä 25, mikä parantaa valtatie liikenteen sujuvuutta. Myös liittymien sulkeminen valtatielle sekä ohituskaistaparin toteuttaminen parantavat sen liikenteen sujuvuutta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei arvioida olevan toimintaa häiritseviä ympäristötekijöitä.

Asemakaavan rakenne on suunniteltu niin, että vähemmän mahdollista häiriötä ympäristöön aiheuttavat alueet on sijoitettu nykyisin rakennetun ympäristön ja katujen puolelle ja teollisuusalue metsän puolelle. Kaavalla määrätään, ettei mikään kaava-alueelle sijoittuva toiminta saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Lisäksi määrätään, että alueelle saa sijoittaa vain toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uusia katuja. Kadut nimetään ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alueen rakentaminen edellyttää ensin katujen ja kunnallistekniikan rakentamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Minttu Peuraniemi
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3844
minttu.peuraniemi(at) raasepori.fi

Kaavakonsultti:

FCG Finnish Consulting Group Oy
Kalle Rautavuori
Hatanpäänkatu 1 A, 33900 Tampere
p. 050 430 9566
kalle.rautavuori@fcg.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

