



# Osayleiskaavaluonnoksen selostus

Kunta **Raasepori**  
Kaavan nimi **Karjaan läntinen taajama**

## **Osayleiskaava**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7700

Vireilletulo Kuulutus 9.5.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavoituslautakunta 17.4.2013 § 34, Kaupunginhallitus 29.4.2013 § 215,  
Kaupunginvaltuusto 20.5.2013 § 83  
Osayleiskaavaluonnos  
Kaavoituslautakunta 15.10.2014 § 137, 12.11.2014 § 146  
Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 449  
Osayleiskaavaehdotus  
Kaavoituslautakunta xx.xx.20xx § xxx  
Kaupunginhallitus xx.xx.20xx § xxx  
Hyväksyminen  
Kaavoituslautakunta xx.xx.20xx § xxx  
Kaupunginhallitus xx.xx.20xx § xxx  
Kaupunginvaltuusto



# 1. PERUSTIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Karjaan keskustan tuntumassa, lähimmillään noin 3 kilometrin ja enimmillään noin 5 kilometrien etäisyydellä Karjaan keskustasta (rautatieasemasta).

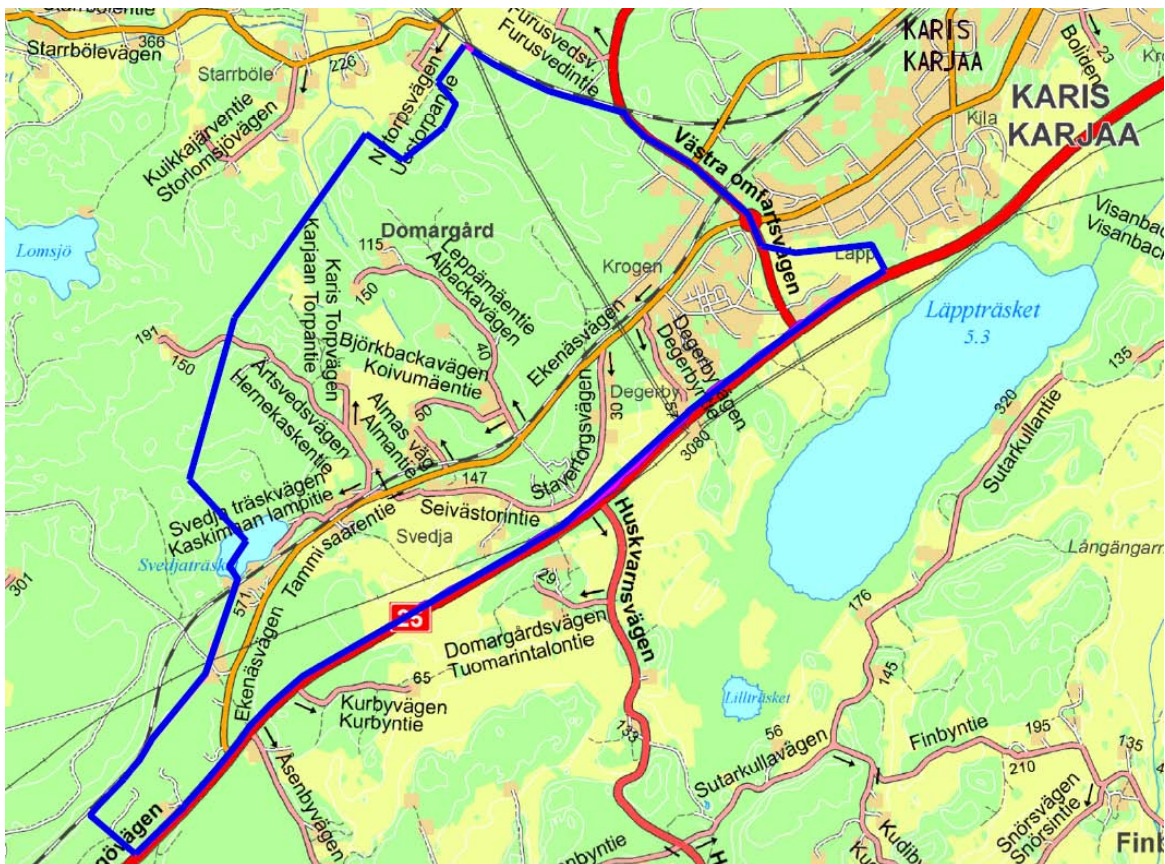
Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 658 ha. Aluetta rajaavat pohjoisessa rakentamaton metsäalue, idässä Läntinen ohikulkutie, etelässä Valtatie 25 ja lännessä Svedjan kylänraja ja Tammisaarentien rajoittuvat kiinteistöt. Osayleiskaava-alueen itäisin osa on asemakaavoitettu ja se on yhteydessä Karjaan keskustan asemakaavoitettuun alueeseen. Suunnittelualueeseen kuuluvat Bäljarsin teollisuusalue Tammisaarentien pohjoispuolella ja asuinalue Tammisaarentien eteläpuolella, Lepin liikealue, sekä Degerbyn ja Svedjan haja-asutusalueet. Suunnittelualueen asukasmäärä on noin 700 henkilöä. Suurin osa väestöstä asuu asemakaavoitetulla Bäljarsin asuinalueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin ja lähetettiin osallisille keväällä 2013. Sen jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu. Alueeseen on lisätty Tammisaarentien ja Hangontien (VT 25) risteysalue, jolle on käynnissä tiesuunnitelman laatiminen. Alueesta on poistettu pohjoisosan maa- ja metsätalousalueita.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Karjaan läntinen taajama.

Kaavan tarkoituksena on laatia alueelle osayleiskaava, joka tulee ohjaamaan alueen asumiseen sekä työpaikkarakentamiseen suuntautuvaa asemakaavoitusta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista .....	5
2.	TIIVISTELMÄ .....	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Yleiskaava .....	7
2.3	Yleiskaavan toteuttaminen.....	9
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	10
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	10
3.1.1	Yleiskuvaus .....	10
3.1.2	Luonnonympäristö.....	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja maisema .....	12
3.1.4	Liikenneväylät ja joukkoliikenne.....	13
3.1.5	Häiriöalueet.....	13
3.1.6	Kunnallistekniikka.....	13
3.1.7	Palvelut .....	15
3.1.8	Väestö ja työpaikat.....	15
3.1.9	Maanomistus.....	16
3.2	Suunnittelutilanne .....	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	16
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	19
3.3.1	Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailu.....	19
3.3.2	Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma .....	19
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	20
4.1	Osayleiskaavan tarve .....	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet.....	21
4.4.1	Lähtöaineiston antamat tavoitteet .....	21
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	22
4.5	Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot .....	23
5.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS .....	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.3	Maakuntakaavallinen tarkastelu.....	23
5.4	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan .....	24
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön .....	24
5.4.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	24
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen.....	25
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	25

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Voimassa olevat asemakaavat.
2. Ote luontoselvityksestä Brandal 2012, Silvestris luontoselvitys Oy.
3. Ote luontoselvityksestä Brandal 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.
4. Ote luontoselvityksestä Brandal (B), raportti 30.11.2007, Luontotieto Keiron Oy.
5. Ote luontoselvityksestä Karjaan läntinen taajama 2013, Silvestris luontoselvitys Oy.
6. Ote tärinäselvityksestä Raaseporin Krogarbackenin kaava-alueella, 26.2.2010, Ramboll Oy.
7. Ote meluselvityksestä Brandalin alueen kaavoitushanke, 2011, Ramboll Oy.
8. Ote meluselvityksestä Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, tiesuunnitelma 2009, Ramboll Oy.
9. Ote meluselvityksestä Krogarbacken, Raasepori, Karjaa, 2010, Ramboll Oy.
10. Ote meluselvityksestä Romu-Keinänen Oy:n toiminnan meluvaikutukset Brandalin ja Krogarbackenin kaava-alueilla, 2012, Ramboll Oy.
11. Ote tiesuunnitelman esikopiosta Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori, 2014, ELY-keskus.
12. Ote arkeologisesta selvityksestä Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1a (Karjaan läntinen taajama) 29. - 30.5.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.
13. Luettelo rakennetun ympäristön arvoalueista (sr) ja niiden ominaispiirteet. Perustuu inventointiin 2014, Mia Saloranta.
14. Luettelo luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeistä alueista (luo) ja niiden ominaispiirteet.
15. Pienennös osayleiskaavaehdotuksesta sekä kaavamääräykset.
16. Toteuttamisen vaiheistus.

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailu, Raaseporin kaupunki, kaupunkisuunnitteluyksikkö, 2012 (luonnos 26.11.2012).
- Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi FCG Oy, Strafica Oy, 2012 (Lepin liikealue)
- Raasepori uudistuu ja kasvaa. Raaseporin strategia 2014-2017.

### Melu- ja tärinäselvitykset

- Selvitys tärinästä Raaseporin Krogarbackenin kaava-alueella, Ramboll Oy, Johanna Hellberg, 26.2.2010, ks. liite 6.
- Brandalin alueen kaavoitushankkeen meluselvitys. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 2011, koskee rautatiemelua, ks. liite 7.
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Meluselvitys. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 3.12.2009, ks. liite 8.
- Krogarbackenin meluselvitys Raasepori, Karjaa. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 4.5.2010, ks. liite 9.
- Romu-Keinänen Oy:n toiminnan meluvaikutukset Brandalin ja Krogarbackenin kaava-alueilla", Ramboll Oy 2012.

### Liikennesuunnitelmat ja -selvitykset

- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 1.7.2014, ELY-keskus, liite 10.
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevaraussuunnitelma, 2010, ELY-keskus.
- Rataosuuden Hyvinkää-Hanko tasoristeysten poistot välillä Raaseporin tasoristeys - Leskisen tasoristeys, Raasepori, ratasuunnitelma. Vireillä.

## Lepin asemakaavahankkeiden yhteydessä laaditut liikenneselvitykset ja -suunnitelmat:

- Koivukallion asemakaavamuutoksen liikennetarkastelu, 15.2.2012, FCG.
- Katu- ja tiealueiden esisuunnitelma, 1.4.2010, A-Insinöörit Suunnittelu Oy.
- Katu- ja tiealueiden esisuunnitelma, päivitys 18.9.2012 A-Insinöörit Suunnittelu Oy, koskee tiealueiden rajauksia st 111:n länsipuolella.
- Liikenneohjausta ja kapasiteettia koskeva simulointi pääväylien liittymäalueilla (FCG Oy, 15.2.2012). Tarkastelussa on lisäksi selostettu miten parantamistoimenpiteet voidaan toteuttaa vaiheittain.

## Kaupalliset selvitykset

- Koivukallion asemakaavamuutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi, FCG ja Strafica, 10.5.2012.
- Lepin alueen kaupallinen selvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 7.2.2014. Vuoden 2012 selvityksen päivitys.

## Luontoselvitykset

- Raasepori, Karjaa, Brandal. Luontoselvitys 2012 (raportti 4.3.2013). Silvestris luontoselvitys Oy. Kattaa pääosin radan pohjoispuolisen alueen, liite 2.
- Brandal luontoselvitys 2011 (raportti 4.4.2012). Silvestris luontoselvitys Oy. Osa-alue radan pohjoispuolella, liite 3.
- Brandal (B) Luontoselvitys 2007 (raportti 30.11.2007). Luontotieto Keiron Oy. Osa-alue radan pohjoispuolella, liite 4.
- Karjaan läntinen taajama (maastotyöt 2013, raportti 2014). Silvestris luontoselvitys Oy. Käsittää Tammisaarentien ja VT 25:n (Hangontien) välisen alueen sekä voimalinjan ja ohikulkutien välisen alueen, liite 5.
- Raaseporin Horsbäck-Kärbyn luontoselvitykset 2014, luonnos 2.12.2014, Faunatica Oy.
- Harjulajisto valtatie 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. Lajistokartoitus, tienrakennuksen vaikutukset ja lieventämistoimet. Silvestris luontoselvitys Oy 2014.

## Arkeologia

- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1a (Karjaan läntinen taajama) 29. - 30.5.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.
- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1b (Horsbäck-Kärby) 13. - 19.6.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.

## Rakennettu ympäristö

- Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Raporttiluonnos 1.9.2014, Mia Saloranta.

## Maisemaselvityksiä

- Missä maat on mainioimmat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt. E 114 - 2012
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan. Uudenmaan paikkatietoaineistot. Uudenmaan liiton julkaisuja E 113-2011. Kartta perustuu suomalaisen rekognosointiprikaatin eteläisen osaston vuosina 1776-1805 kartoittama nk. Kuninkaan kartasto, sekä Kuninkaallinen Suomenlahden merikartasto, joka on laadittu 1791-1796.

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavoitus on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyy kaupunginhallituksen 13.1.2014, § 12 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Alueen osayleiskaavoittaminen on ollut esillä aikaisemmin nimellä Brandal.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 17.4.2013 § 34 kaupunginhallituksessa 29.4.2013 § 215 ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2013 § 83. Samassa yhteydessä alueelle määrättiin rakennuskielto ja toimenpiderajoitus. Kaavahanke on kuuluttu vireille 9.5.2013.

### **2.2 Yleiskaava**

#### **2.2.1 Yleistä**

Osayleiskaavalla osoitetaan uusia asuinalueita Karjaan taajaman läheisyyteen Tammisaarentien pohjoispuolelle, jossa Raaseporin kaupungilla on merkittävästi maaomaisuutta. Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet, kuten laajat rakentamattomat metsäalueet sekä uimaranta Svedjaträsket. Kaavaluonnos mahdollistaa uimarannan kehittämisen myös laajempaa aluetta palvelevana urheilu- ja virkistysalueena.

Uusi asutus tukeutuu ensisijaisesti nykyiseen palveluverkkoon. Kaavassa osoitetaan varaukset mahdollisille lähipalveluille, sekä uudet ja kehitettävät ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet Karjaan keskustan suuntaan.

Kaavalla laajennetaan olevia Bäljarsin ja Lepin työpaikka- ja liikealueita sekä osoitetaan uusi työpaikka-alue Tammisaarentien ja Hangontien risteysalueelle.

Osayleiskaavassa osoitetaan virkistysalueverkosto sekä arvokkaat luonnon ja kulttuuriympäristön alueet laadittujen selvitysten mukaisesti. Haja-asutusalueeksi jäävillä alueilla kaavaluonnos toteaa mm. maisemallisesti arvokkaat peltoalueet, maa- ja metsätalousalueet sekä olevan asuinrakentamisen.

Osayleiskaavaluonnos laajentaa Karjaan taajamaa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetulle reservialueelle sekä pieneltä osin edelleen sen länsipuolelle. Perustelut reservialueen käyttöönotolle on esitetty Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailussa, ks. kohta 3.3.5.

Alueelle laaditaan liikenneselvitys ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

#### **2.2.2 Asuntorakentaminen**

Asemakaavoitettavat uudet asuinalueet on osoitettu Asuntoalue (A) ja Erillispientalojen alue (AO) merkinnöin. Asuntoalueille (A, A/m) saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja sekä pienimuotoisia lähipalveluita. A-alueita on sijoitettu alueille, joilla tiiviimpi yhtiömuotoinen rakentaminen saattaa olla perusteltua sijainnin, maasto-olosuhteiden, kunnallistekniikan rakentamisen kustannusten tai melusuojauksen järjestämisen vuoksi. Ne myös mahdollistavat monipuolisen asuntotarjonnan.

Erillispientalojen alueet (AO, AO/m, AO/res) on varattu ensisijaisesti kaupungin omaan omakotitonttutuotantoon. Rakentamisen A- ja AO-alueilla tulee perustua asemakaavaan. Melualueille (A/m, AO/m) rakennettaessa tulee huolehtia riittävästä melusuojuuksesta. Kaavaluonnos mahdollistaa enimmillään noin 1400 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Nykyiset asuinalueet Bäljarsissa on osoitettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisina, kuitenkin siten, että rakennusinventoinnissa esiin tuodut suojeluarvot on lisätty kaavamääräyksiin. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolelle jäävät asuinrakennuspaikat on osoitettu AO-1-merkinnällä. Rakentamista AO-1-alueilla ohjaa rakennusjärjestys.

#### Rakennusoikeuden mitoitus

Uusien asemakaavoitettavien asuinalueiden (A, AO, AO/res) rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Asuntoalueet, k-m2				Asukkaita	
A	A/m		A yht.		
11 500	9 500		<b>21 000</b>	530	(40 k-m2/asukas)
Erillispientalojen alueet, k-m2					
AO	AO/m	AO/res	AO yht.		
30 600	6 500	6 000	<b>43 100</b>	860	(50 k-m2/asukas)

Sekä pientalo- että omakotitalorakentamisen mahdollistavaa A-rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m2, josta melualueille (A/m) sijoittuu 9500 k-m2. Erillispientalojen alueille (AO) rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 43100 k-m2, josta melualueille (AO/m) sijoittuu 6500 k-m2 ja reservialueille (AO/res) 6000 k-m2. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 170 omakotitaloa (à 250 k-m2) ja 210 pientaloasuntoa (à 100 k-m2). Uusia asukkaita alueelle muuttaisi tällöin noin 1400 henkilöä. Ilman meluntorjuntaa on mahdollista toteuttaa noin 150 omakotitaloa ja 100 muuta pientaloasuntoa tai vaihtoehtoisesti noin 200 omakotitaloa.

Rakennuspaikat AO-1-alueilla on esitetty käytössä olleen kantatilaperiaatteen mukaisesti.

### **2.2.3 Palvelurakentaminen**

Vuonna 2013 Raaseporin kaupungin väestöstä 7,12 % oli 0-6-vuotiaita. Koska kyseessä on uusi omakotitalovaltainen alue, päiväkotikäisten osuus tulee olemaan huomattavasti suurempi. Voidaan arvioida, että uusista asukkaista (1400) noin 10% (140) on päiväkotikäisiä. Koska alue rakentuu vaihteittain, on todellinen päiväkotipaikkojen tarve kuitenkin vähäisempi.

Alue tukeutuu ensisijaisesti Karjaan keskustan palveluihin. Lähipalveluiden, esim. päiväkodin, iltapäiväkerhojen tai asukaspuistojen tarpeeseen on varauduttu osoittamalla lähipalveluille (PL) sekä virkistys- ja urheilupalveluille (VU) varauksia asuinalueiden yhteyteen tai muutoin logistisesti edullisiin paikkoihin.

#### Kaupallisten palvelujen alueet (KM)

Rakennusoikeutta liikerakennuksille (KM) on osoitettu Lepin alueelle yhteensä 38 000 k-m2. Mitoitus perustuu läntisen osan osalta vireillä olevaan asemakaavahankkeeseen sekä itäisen osan osalta lainvoimaisiin asemakaavoihin.

Läntisen ohikulkutien ja Rahtaajantien risteysalueelle uuden kokoojakadun alkupäähän on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m2, mikä mahdollistaa pienen päivittäistavarakaupan rakentamisen tarvittaessa.

#### Työpaikka-alueet (T, T-1, TY, TP, EO/TP)

Bäljarsin teollisuusalueilla (TY) rakennusoikeus on 40%-50% tontin pinta-alasta (e=0,4-0,5). Nykyistä teollisuusaluetta on kaavaluonnoksessa laajennettu pääosin länteen kaupungin omistamalle maalle sekä pohjoiseen Läntisen ohikulkutien varteen. Mitoitus mahdollistaa rakentamistehokkuuden noston nykyisillä alueilla ensisijaisesti alueen sisäosassa. Voimalinja rajoittaa rakentamista.



Tammisaarentien ja Hangontien (VT25) risteysalueelle on esitetty uusi työpaikka-alue. Se sijoittuu ensisijaisesti nykyiselle maanottoalueelle. Alue voidaan ottaa käyttöön maanottotoiminnan päätyttyä ja uusien, valtatie 25 parantamiseen liittyvien tiejärjestelyjen toteuduttua. Luonteeltaan alue soveltuu hyvin toimintaan, joka vaatii ulkovarastointia. Rakennusoikeutta on esitetty tehokkuusluvun 0,3 mukaisesti (noin 50 000 k-m<sup>2</sup>). Vireillä olevassa tiesuunnitelmassa (ks. liite 11) risteysalueen liikennejärjestelyjä parantamiseen panostetaan merkittävästi. Maa on yksityisomistuksessa. Alueella toimii tällä hetkellä vähittäistavaramyymälä.

Harjulle Tammisaarentien eteläpuolella olevan maanottoalueelle johtavan tien varrelle on lisäksi sijoitettu pieni työpaikka-alue (TP), jolle rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla 0,4 (noin 8000 k-m<sup>2</sup>).

## **2.3 Yleiskaavan toteuttaminen**

### **2.3.1 Asuinrakentaminen, vaiheistus**

#### I vaihe, Svedja

Ensimmäisessä vaiheessa esitetään toteutettavaksi Svedjan omakoti- ja pientaloalueet Svedjät-räsketin ympäristössä. Ajoneuvoyhteys Tammisaarentieltä Hanko-Hyvinkää-radalle alitse kulkee vuonna 2013 rakennetun alikulkutunnelin kautta. Kevytliikenneyhteys Karjaan keskustaan johdetaan radan pohjoispuolelle rakennettavan väliaikaisen tieyhteyden kautta Bäljarsin teollisuusalueelle, josta se liittyy olevaan kevytliikenneverkkoon.

Pääosin omakotitaloina toteutettavaa uutta asuntorakentamista on Svedjan alueelle osoitettu noin 18 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus mahdollistaa 70 uutta omakotitaloa tai noin 50 omakotitaloa ja noin 45 muuta pientaloasuntoa. Uusia asukkaita alueelle muuttaa tällöin arviolta 350 henkilöä. Maa on pääosin kaupungin omistuksessa. Melu asettaa haasteita asuntorakentamiselle pieneltä osin alueen kaakkoiskulmassa.

Bäljarsin asuinalueen pohjoisosan asemakaavojen muuttaminen on esitetty osana ensimmäisen vaiheen toteuttamista. Tavoitteena on parantaa alueen kevytliikenneyhteyksiä, viheralueita ja virkistyspalveluja, ja samalla alueen ilmettä. Tammisaarentien alkupää toimii liikenneyhteytenä Svedjan asuinalueille, joten tieympäristön viihtyvyys vaikuttaa uusien alueiden houkuttelevuuteen.

#### II vaihe

Toisessa vaiheessa asemakaavoitus etenee itään Karjaan keskustan suuntaan Almantien, Koivumäentien sekä Leppämäentien alkupään varrelle. Rakennusoikeutta on yhteensä 17 500 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa noin 350 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Erillispientaloina toteutettuna se vastaa noin 70 omakotitalotonttia. Kunta omistaa pääosan maa-alueesta. Rakennusoikeudesta radan melualueelle sijoittuu 10500 k-m<sup>2</sup>. Näiden alueiden toteuttaminen vaatii melusuojausta. Melualueilla saattaa olla perusteltua toteuttaa rakentaminen pääosin rivitaloina tai kytkettyinä pientaloina, jolloin rakennuksia voidaan käyttää piha-alueiden melusuojuksena.

#### III vaihe

Kolmannessa vaiheessa ehdotetaan rakennettavaksi uusi katuyhteys (kokoojatie) Läntiseltä ohikulkutien ja Rahtaajantien risteyksestä Leppämäentielle. Uusia asuinalueita on maasto-olosuhteiden perusteella sijoitettu Leppämäentien tuntumaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 12000 k-m<sup>2</sup>. Alueille voidaan rakentaa joko omakoti- tai pientaloja. Kerrosala mahdollistaa 50-120 uuden asunnon rakentamisen ja 200 - 300 uuden asukkaan muuttamisen alueelle toteutustavasta riippuen. Rakennusoikeudesta 5000 k-m<sup>2</sup> sijoittuu melualueelle.

#### IV vaihe

Neljännessä vaiheessa esitetään toteutettavaksi uuteen kokoojatiehen tukeutuva omakotitaloalue Leppämäentien pohjoispuolelle. Alueen rakennusoikeus 11000 k-m<sup>2</sup> mahdollistaa 40-50 omakoti-

talon rakentamisen ja 220 asukkaan muuttamisen alueelle. Kaupunki omistaa maa-alueesta vajaa puolet. Rakentaminen parantaa palveluiden sijoittumismahdollisuuksia lähialueille.

Mikäli tarvetta alueen täydentämiseen edelleen ilmenee, on Hernekaskentien päähän osoitettu kaksi erillispientalojen reservialuetta (AO/res). Niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6000 km<sup>2</sup>, joka mahdollistaa noin 25 omakotitaloa.

Kaavan toteuttamisen vaiheistus on esitetty ainoastaan pääosin aiemmin kaavoittamattomille, kunnan omistamille alueille. Nykyisten asemakaavojen muutoksia ei ole huomioitu, Bäljarsin pohjoisosaa lukuun ottamatta.

### **2.3.2 Liikenne**

Liikenneverkon osalta uudet asuinalueet ovat nykytilanteessa Svedjan alikulkutunnelin varassa. Uusi tieyhteys (kokoojakatu) Läntiseltä ohikulkutien ja Rahtaajantien risteyksestä Leppämäentiel- le on tarpeellinen sekä turvallisuuden että liikenteen sujuvuuden kannalta. Koska tieyhteys ensisijaisesti palvelee alueelle muuttavia asukkaita, ehdotetaan se rakennettavaksi nykyisen teollisuusalueen pohjoispuolelle, jossa tienvarsimaisema on mahdollista toteuttaa viihtyisänä.

Raaseporin kaupunki rakentaa väliaikaisen tieyhteyden Hitsaajantieltä Leppämäentieltä. Tie tulee jatkossa toimimaan osana kevyen liikenteen yhteyttä suunnittelualueelta Karjaan keskustaan. Svedjan alueen rakentaminen on mahdollista käynnistää tämän johdosta jo ennen suunnitellun uuden kokoojakadun rakentamista.

Suunnittelualan lounaisosaan vireillä olevan tiesuunnitelman (Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa) mukaisten liikennejärjestelyjen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Alueelle osoitettujen työpaikka- ja teollisuusalueiden (EO/TP, T-1) rakentaminen edellyttää uusia tiesuunnitelman mukaisia liikennejärjestelyjä.

Uusien asuinalueiden rakentaminen lisää liityntäpysäköinnin tarvetta Karjaan asemalla, mikä tulisi ottaa huomioon Karjaan keskustan suunnittelussa. Vaihtoehtoisesti tulisi parantaa julkisen liikenteen yhteyksiä suunnittelualan ja Karjaan keskustan välillä.

## **3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### **3.1.1 Yleiskuvaus**

Kaava-alue muodostuu jo rakentuneesta asumiseen ja teollisuudelle asemakaavoitetusta alueesta, joka on osa Karjaan keskustan taajamaa, sekä haja-asutusalueesta, joka jakautuu peltomaisemaan sekä metsäalueisiin.

Suunnittelualan itäinen osa on rakentunut asemakaavoituksen pohjalta. Hangontien (VT 25) ja Läntisen ohikulkutien risteysalueella on liikerakennusten alue, jonne on keskittynyt tilaa vaativaa kauppaa ja mm. huoltoasemia. Läntisen ohikulkutien länsipuolella risteysalueesta Tammisaarentielle päin tultaessa on Bäljarsin asemakaavoitettu asuinalue, jossa rakennuskanta vaihtelee pientaloista, rivi- ja kerrostaloihin. Rakennuskanta on myös monen ikäistä, alue on alkanut rakentua tiiviimmin 1970 -luvulla ja se täydentyy edelleen.

Suunnittelualan itäosassa sijaitsee Bäljarsin teollisuusalue. Rakennuskanta muodostuu pieneteollisuuslaitoksista suuriin halleihin. Alueen läntisimmässä osassa välittömästi radan pohjoispuolella sijaitsee romuttamo ja koillisosassa jätteenkäsittelylaitos. Teollinen toiminta, erityisesti romuteollisuus, rajoittaa maankäyttöä eritoten teollisuusalueen länsipuolella.

Välittömästi nykyisen asemakaavoitetun alueen länsipuolella kulkee kaakosta luoteeseen kaksi 110 kV:n voimalinjaa, ja suunnittelualueen eteläpuolella VT 25:n suuntaisesti yksi 110 kV:n voimalinja. Voimajohdot asettavat rajoituksia maankäytölle. Alueen keskiosassa kulkevalla harjulla Tammisaarentien ja VT 25:n välissä sijaitsee kunnan omistama maanottoalue.

Suunnittelualueen läntinen osa on haja-asutusaluetta. Tammisaarentien pohjoispuolella asutus keskittyy Leppämäentien, Koivumäentien ja Hernekaskentien varsille, pääasiassa välittömästi radan tuntumaan. Aivan alueen länsiosassa asutusta on jonkin verran radan ja Tammisaarentien välissä. Tammisaarentien eteläpuolella haja-asutus sijoittuu pääosin Degerbyntien ja Seivästorintien varsille. Seivästorintien itäinen osa, joka aiemmin on jatkunut Huskvarnantielle, on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi historialliseksi tielinjaksi.

Alueen keskiosassa Tammisaarentien molemmiin puolin on laajoja maatalousalueita. Seivästorintien ja Degerbyntien välinen, Läppträsketille avautuva peltomaisema on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi. Välittömästi Tammisaarentien eteläpuolella sijaitsee vanha Svedjan kylätontti. Nykyinen rakennuskanta on arviolta 1800-1900-lukujen vaihteesta ja se on hoivakotikäytössä.

Kaava-alueeseen puolittain kuuluvan Svedjträsketin itärannalla on uimaranta. Svedjträsketin pohjoispuolella sijaitsee laajoja yhtenäisiä metsäalueita, joissa mahdollisuudet laajempien virkistysalueiden ja -reitistöjen järjestämiseen ovat hyvät.

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

#### Luontoselvitykset

Osayleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitykset neljässä osassa vuosina 2007-2014, ks. kohta 1.6. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevan laajennusalueen luontoselvitys valmistuu ennen kaavan ehdotusvaihetta. Alue on suurelta osin vanhaa maanottoaluetta. Se sisältyy tiesuunnitelman päivitykseen (Esikopio 2014). Luontoarvot tiealueiden osalta on selvitetty aiemman tiesuunnitelman (2009) yhteydessä.

#### Yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on luonnonympäristöltään vaihtelevaa. Tammisaarentien pohjoispuolisella alueella on runsaasti kallioisia mäkiä. Mäkien välisillä alueilla on kosteikkoja. Metsätyyppi vaihtelee maaperän kosteuden mukaan, kuivilla kallioalueilla on kangastyypin metsää ja kosteammassa notkoissa kasvillisuus on rehevämpää kuusi- ja lehtipuuvaltaista. Alueella on myös paljon vesakkoa.

Tammisaarentien eteläpuolinen alue muodostuu hiekkaisesta Salpausselkään kuuluvasta harjusta, jossa metsätyyppi on kuiva kangas ja valtapuuna mänty. Maasto laskee voimakkaasti etelään VT 25:n suuntaan. Bäljarsin asuinaluetta ja maanottoaluetta lukuun ottamatta alue on pääasiassa peltoviljely- ja metsätalouskäytössä.

Suunnittelualue kuuluu hemiboreaaliselle kasvillisuusvyöhykkeelle (1b, Lounainen rannikkomaa). Alueella ei sijaitse Natura-alueita eikä muita (perustettuja) luonnonsuojelualueita.

Luontoinventoinneissa osoitetut, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on merkitty kaavakarttaan luo-merkinnöin ja ne on luetteloitu liitteessä 14.

#### Ekologiset yhteydet

Erillistä ekologisten yhteyksien kartoitusta ei ole tehty. Luontoselvityksen yhteydessä (Silvetris Oy 2013) on todettu, että suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva laaja metsäalue toiminee pohjois-eteläsuuntaisena kulkureittiä mm. hirvieläimille. Radan myötäiset metsäalueet muodostavat periaatteessa itä-länsisuuntaisen ekologisen yhteyden, mutta sen toimivuus on heikentynyt hakkuiden vuoksi.

#### Maaperä ja topografia

Kaava-alueen eteläosaa hallitsee hiekkainen Salpausselän jakso. Alue Salpausselän pohjoispuolella on topografisesti rikkonaista. Maaperä on moreenia. Alueen luoteis- ja pohjoisosassa sijait-

see laajoja kalliialueita. Kallioperä koostuu happamista kivilajeista, enimmäkseen mikroliinigraniitista.

### Pohjavesi

Alueelle ulottuvat ensimmäisen luokan pohjavesialueet 0160651 Ekerö ja 0122001 A Karjaa (Paikkatietoikkuna, Pohjavesialueet, 25.2.2014). Pohjavesialue on esitetty kaavakartalla (pv).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö ja maisema

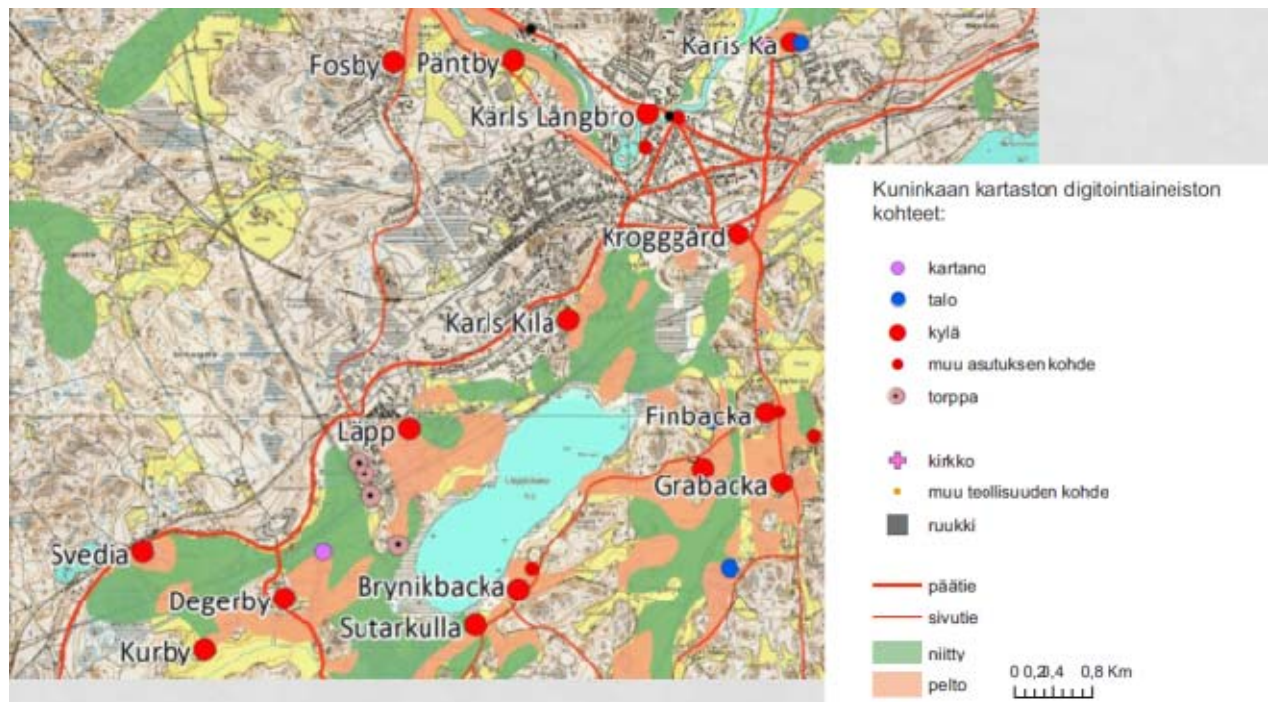
#### Rakennusinventointi

Alueelle on vireillä rakennusinventoinnin laatiminen nimellä "Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys". Raporttiluonnoksen 1.9.2014 perusteella alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennuksia tai muita kohteita maakuntakaavassa osoitettujen lisäksi. Paikallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön arvoalueita on inventoinnissa (tarkistetulla kaava-alueella) todettu yhdeksän kappaletta.

#### Rakennetun ympäristön arvoalueet

Rakennetun ympäristön arvoalueiksi on kartalla merkitty miljööt, joissa yhdistyy historiallisia ja maisemallisia arvoja. Alueen rakennukset muodostavat ehjän, ympäristöstään erottuvan kokonaisuuden, johon liittyy usein perinteisiä pihoja, vanha tie ja näkymät viljelysmaisemaan tai lamelle. Alueet sisältävät usein myös yksittäisiä rakennussuojelukohteita. Mukana on myös uudempi, kokonaisuutena toteutettu pientaloalue, jolla on vahvasti oma luonne, ja joka edustaa oman aikansa tyyli-ihanteita. Arvoalueiden ominaispiirteitä tulee varjella, myös uudisrakennuksia toteutettaessa, joten alueet ehdotetaan merkittäväksi yleiskaavassa /s (tai arvoaluemerkinnällä).

Arvoalueet ja niiden ominaispiirteet on kuvailtu liitteessä 13. Numerot viittaavat kaavakartan merkintöihin. Aluekokonaisuuksista erillään sijaitsevia, yksittäisiä paikallisesti merkittäviä rakennuskohteita ei yleiskaavaluonnoksessa ole esitetty.



Kuva 2. Ote selvityksestä "Uudenmaan maisemahistoria paikkatietona".

#### Maiseman historia

Uudenmaan liiton (Anna Riionheimo, 2011) laatima selvitys "Uudenmaan maisemahistoria paikkatietona" käsittää 1560-luvun kyläpaikat sekä nk. Kuninkaan kartaston noin 1780-luvulta.

Suunnittelualueelle selvityksen mukaan sijoittuu Svedjan ja Läppin kylät, torppia Läppin kylän länsipuolella, päätie, keskiaikainen tielinja Degerbyn kautta Snappertunaan, laajat niityt nykyisen Tammisaarentien eteläpuolella sekä Lepin kylää ympäröivät pellot.

Seivästorintien itäinen puoli, jatkuen Huskvarnintietä (1102) kohti etelää on Uudenmaan liiton selvityksissä on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi tieksi. Tieltä aukeaa maisema maakunnallisesti merkittävään, juuri kaava-alueen ulkopuolelle Lämpträsketin ja Lillträsketin maisemiin sijoittuvaan kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön (100 Finnbyn-Grabbackan kulttuurimaisema, Uudenmaan liitto 2004).

#### Muinaisjäännökset

Alueelle on laadittu arkeologinen selvitys vuonna 2013 (Vesa Laulumaa, Museovirasto). Selvityksen tulokset on esitetty liitteessä 12.

Muinaisjäännöksiksi on inventoinnin perusteella merkitty Harjulan ja Sunnandalin rautakautiset asuinpaikat. Molempien rauhoitusluokka on 2. Sunnandal sijaitsee Bäljarsin asemakaava-alueella Läntisen ohikulkutien länsipuolella. Harjula sijaitsee peltoalueella Seivästorintien ja Hangontien välillä. Tarkat rajat ja säilyneisyys on raportin mukaan selvitettävä koekaivauksella mikäli niihin tai niiden välittömään läheisyyteen kohdistuu maankäyttösuunnitelmia.

Selvityksen mukaan alueen arkeologinen potentiaali on heikko. Siitä huolimatta nykyisten peltojen alta voi löytyä vielä säilyneitä kulttuurikerroksia. Esimerkiksi Svedjan tilakeskuksen ja Harjulan kohdalla olevat pellot ovat potentiaalisia alueita erityisesti pronssi, ja rautakautisten asuinpaikkojen suhteen.

### **3.1.4 Liikenneväylät ja joukkoliikenne**

Suunnittelualueen pääliikenneväylät ovat Hangontie (VT 25), Tammisaarentie ja Läntinen ohikulkutie. Hanko-Hyvinkää-rata kulkee alueen keskellä Tammisaarentien tuntumassa. Kaava-alue rajoittuu lisäksi Karjaa-Turku-rataan.

Suunnittelualueen sisäinen pääliikenneyhteys nykytilanteessa on Tammisaarentie. Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (2010) tie on luokiteltu pääkokoojakaduksi. Nopeusrajoitus asemakaavojen alueella suunnittelualueen itäosassa on 50 km/h ja lännempänä 80 km/h (tai yleisrajoitus), Svedjan tunnelin kohdalla kuitenkin 60 km/h.

Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan valtatiehen 25. Tiesuunnitelma Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa on valmistumassa. Hankkeessa tarkastetaan vuonna 2009 valmistunutta tiesuunnitelmaa. Suunnitelman alue ulottuu suunnittelualueen länsiosaan, jossa yksityisteiden tasoristeykset korvataan risteyssilta- ja rinnakkaistiejärjestelyillä. Valtatien 25 ja seututien 111 (Läntinen ohikulkutie) tasoliittymän parantamiseksi eritasoliittymäksi on selvitetty Aluevaussuunnitelmassa vuodelta 2010 (ELY-keskus). Selvitys liittyy Lepin liikealueen kehittämiseen.

Tiesuunnitelman mukaan liikennemäärät Tammisaaren ja Karjaan välillä (tiesuunnitelman alueella) olivat vuonna 2013 noin 9 340–9 930 ajon/vrk, johon kuuluu pitkämatkaisen liikenteen lisäksi alueen sisäistä työssäkäynti- ja asiointiliikennettä. Raskaiden ajoneuvojen osuus oli noin 10%.

#### Hanko-Hyvinkää-rata

Alueen läpi Tammisaarentien liikennekäytävässä kulkee junarata (Hankorata). Suunnittelualueen lähin asema on Karjaa. Suunnittelualueella sijainneet tasoristeykset on poistettu ja radan ali Kas-kimaan (Svedjan) kohdalle on rakennettu rautatietunneli vuonna 2013. Alikulkutunneli sisältää erillisen kevyenliikenteen tunnelin. Ratasuunnitelman hallinnollinen käsittely on kesken.

#### Kevytliikenneväylät

Nykyiset kevytliikenneyhteydet ulottuvat Karjaan keskustasta Läntiselle ohikulkutielle ja Bäljarsin alueelle. Kaava-alueen liittäminen nykyiseen kevytliikenneverkostoon on esitetty liitteessä 13.



tuilla portaalipylväistä sekä kaksoisjohtopylväistä 40 m (Voimajohdot ympäristössämme, STUK 2011).

### **3.1.6 Kunnallistekniikka**

Suunnittelualueen asemakaavoitetut alueet on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevan Tammisaaren tien vierellä kulkee paineviemäri, johon suunniteltavien, asemakaavoitettavien alueiden liittäminen olisi mahdollista.

Lähin kaukolämpövoimala sijaitsee Bäljarsin alueella. Asemakaavoitettavien alueiden liittäminen kaukolämpöverkkoon on mahdollista.

### **3.1.7 Palvelut**

Kaava-alue tukeutuu Karjaan keskustan palveluihin. Palveluiden keskimääräinen etäisyys alueelta on noin 4 km.

#### Koulut ja päiväkodit

Ruotsinkieliset perusopetuksen koulut Katarinaskolan (luokat 1-6) ja Karis svenska högstadium (luokat 7-9) sijaitsevat Karjaan keskustassa rautatieaseman pohjoispuolella.

Suomenkieliset perusopetuksen koulut Kiilan koulu (1-6) ja Karjaan yhteiskoulu (7-9) sijaitsevat Karjaan keskustassa rautatieaseman eteläpuolella. Päiväkodeista kaava-alueella lähinnä sijaitsevat Solbacka daghem Karjaan keskustan länsipuolella, Kiilan päiväkotit / Kila daghem rautatien eteläpuolella sekä Labyrintti päiväkotit / Labyrintens daghem keskustassa rautatien pohjoispuolella.

#### Kaupalliset palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Karjaan keskustassa rautatieaseman tuntumassa. Lepin liikealueen läntiselle osalle on käynnissä asemakaavamuutos, jossa alueelle on tavoitteena osoittaa myös päivittäistavarakauppa.

#### Lepin liikealue

Valtatien 25 ja Läntisen ohikulkutien risteysalueella sijaitsevan Lepin alueella sijaitsee tilaa vievää kauppaa, mm. auto-, urheilu- ja huonekalukauppaa sekä palveleva huoltoasema.

### **3.1.8 Väestö ja työpaikat**

Suunnittelualueen kokonaisasukasmäärä on 720 henkilöä. Pääosa väestöstä asuu asemakaavoitetulla Bäljarsin alueella.

Väestö koko Raaseporissa on vuonna 2012 ollut 28829 henkilöä. Uudenmaan liiton ennusteen mukaan väestömäärä kasvaa vuoteen 2030 mennessä 2345 henkilöllä 31174 henkilöön. Vuonna 2013 Raaseporin kaupungin väestöstä 7,12 % oli 0-6 vuotiaita. Ikäryhmään 7-15-vuotiaat kuului 9,71 % väestöstä. Vuonna 2012 kuntaan muutti suhteellisesti eniten väkeä 30-39-vuotiaiden ikäryhmästä. Kunnasta muutti pois eniten ikäryhmistä 10-19 ja 40-49.

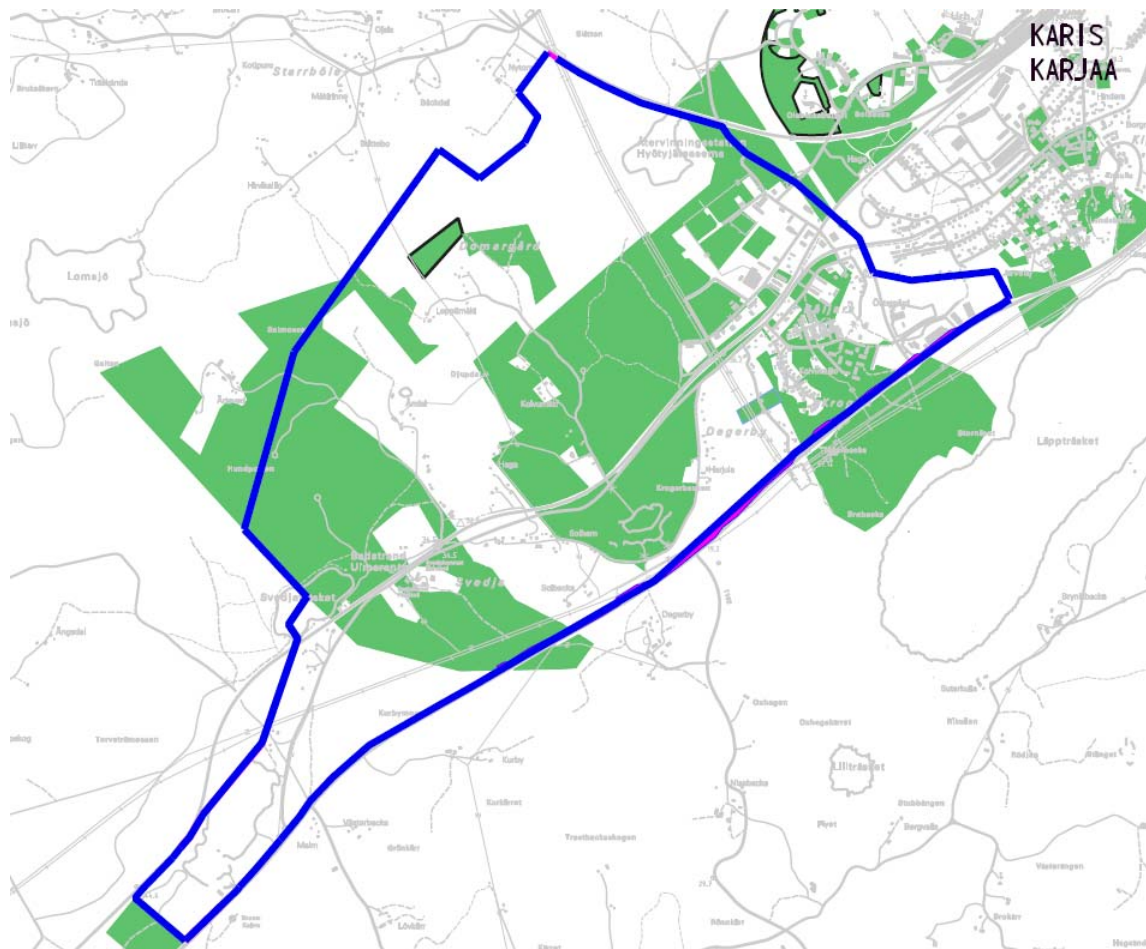
#### Työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Bäljarsin ja Lepin työpaikka-alueet.

Uudenmaan liiton Uusimaa-tietopankin / Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2011 Raaseporissa oli työllisiä 12610 ja työpaikkoja 11168 (työpaikkaomavaraisuus 89%). Pääkaupunkiseudulla työssäkäyvien osuus työllisistä oli 8,6%.

### 3.1.9 Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alasta noin puolet. Loput alueesta on yksityisomistuksessa, lukuun ottamatta tie- ja rautatiealueita, jotka omistaa valtio.



Kuva 3. Kaupungin omistamat maa-alueet (vihreällä).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

#### Maakuntakaava

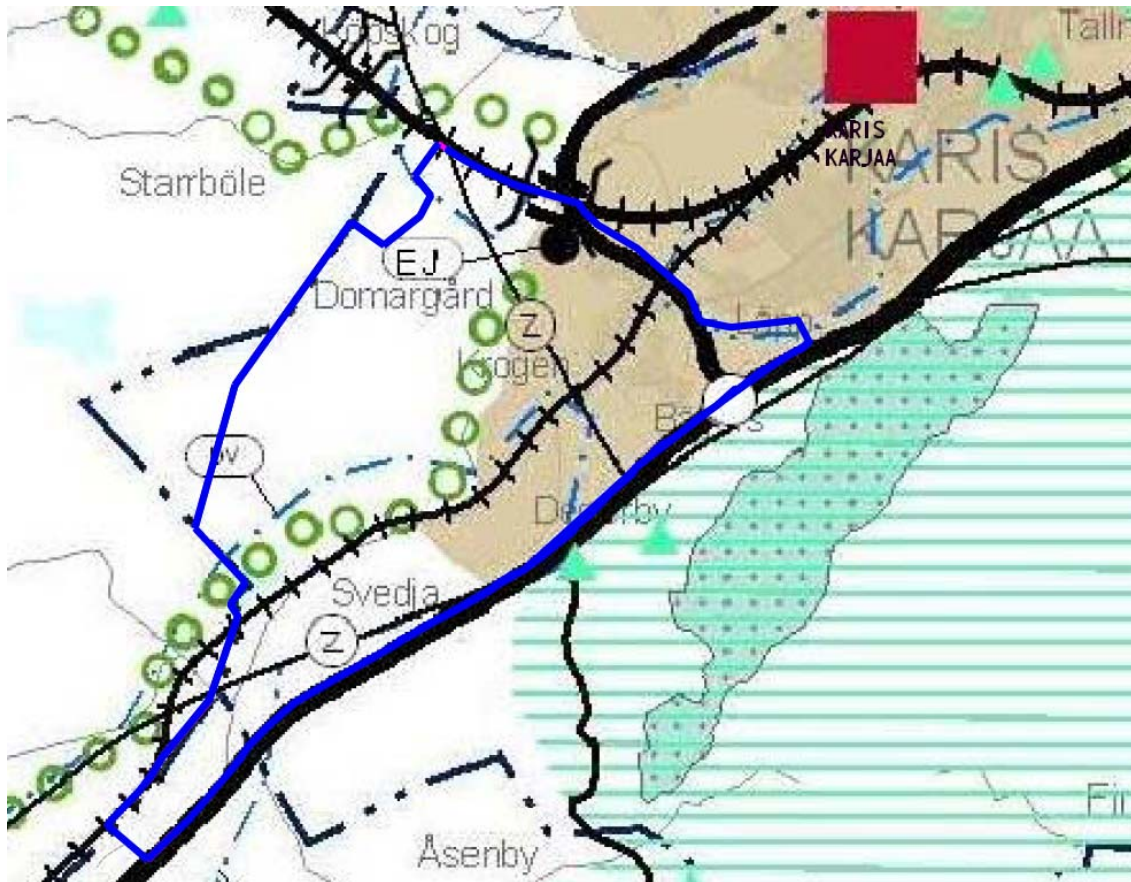
Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu vuonna 2006. Kaavassa idän-kaakon puoleinen osa suunnittelualueesta on (Karjaan keskustan) taajamatoimintojen aluetta. Valtatien 25:n ja Karjaa-Hanko rautatien välissä on pohjavesialue. Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsi suuntainen ulkoilureittivaraus sekä 110kV:n voimalinjavaraukset VT 25:n ja Läntisen ohikulkutien suuntaisesti. Kaava-alueen koillisosaan on nykytilanteen mukaisesti osoitettu varaus jätteenkäsittelyalueelle.

Taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja päivittäistavarakaupan osalta on 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Ulkoilureitti-merkinnällä on osoitettu taajama-, virkistys- ja luonnonsuojelualueiden ulkopuoliset, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ulkoilureitit. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava reittien toteuttamisedellytykset. Suunnittelussa on hyödynnettävä olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Reitti tulee yhdistää taajamien ja virkistysalueiden reitistöihin.



Pohjavesialue-merkinnällä on osoitettu ominaisuuksiltaan arvokkaat tai yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät pohjavesialueet. Aluetta koskevat toimenpiteet eivät saa vähentää pysyvästi pohjaveden määrää tai heikentää sen laatua. Voimalinja-merkintään liittyy MRL 33§ 1 momentin nojalla rakentamisrajoitus.



Kuva 4. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

#### Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan alueelle on vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava, joka täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.

Hyväksytyssä kaavassa on suunnittelualueelle osoitettu taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialuetta Karjaan keskustan taajamatoimintojen alueen jatkoksi. Lisäksi suunnittelualueelle Lepin kohdalle VT25:n varteen on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintä. Suunnittelualueella kulkee lisäksi kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie, joka on myös valtakunnallisesti merkittävä. Tie alkaa suunnittelualueella Seivästorintienä ja jatkuu kohti etelää Huskvarnintienä.

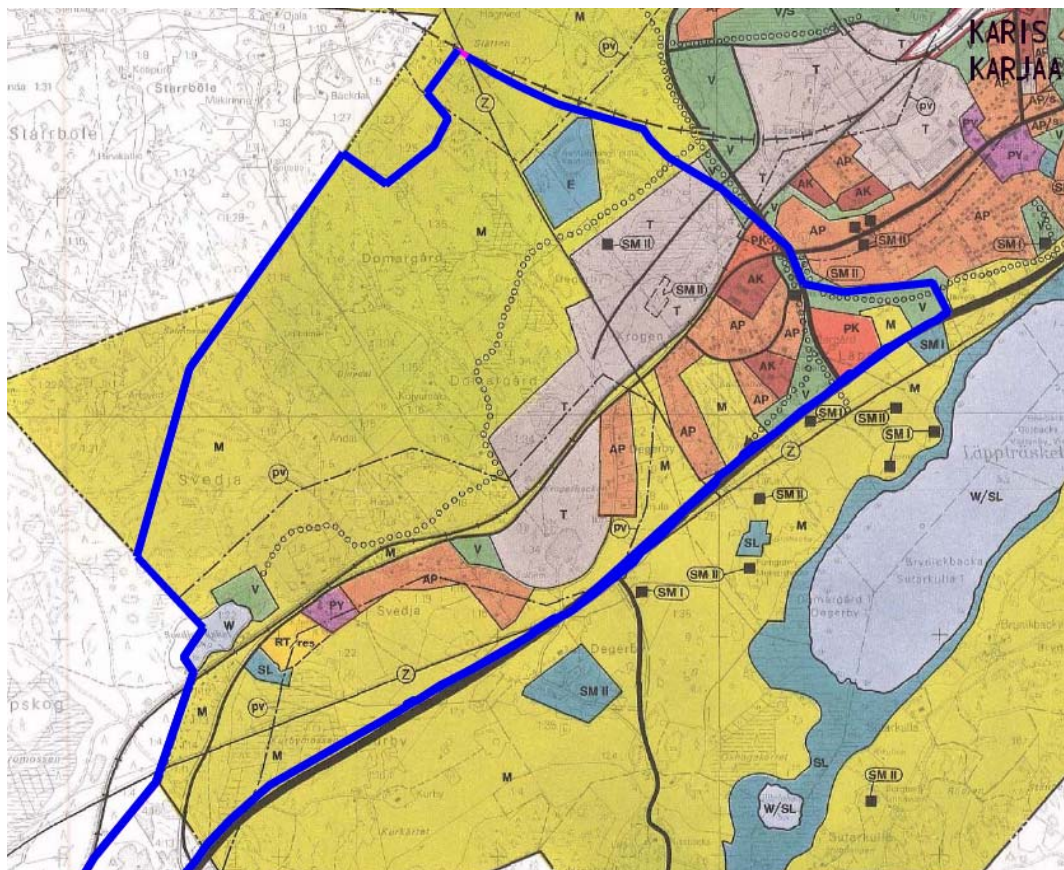
Taajamatoimintojen reservialue-merkinnällä on osoitettu pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin.

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö-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. Enimmäismitoitus Raasepori, Karjaan lounaisosa, on 30 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoituksessa on mukana oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie-merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät tiet (RKY 2009).



Kuva 5. Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.



Kuva 6. Ote Karjaan keskustan yleiskaavasta (oikeusvaikutukseton).

### Yleiskaava

Alue sisältyy Karjaan keskustan vuonna 1987 hyväksytyyn yleiskaavaan. Kaava on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Itä- ja kaakon puoleiset alueet, jotka ovat jo rakentuneet asemakaavoituksen pohjalta, on kaavassa merkitty asumiselle (AP, AK) ja teollisuudelle ja varastoinnille (T).

Lisäksi suunnittelualueelle osoitettu maankäyttöä seuraavin merkinnöin:

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), Yksityisten palveluiden ja hallinnon alue (PK), Erityisalue (E), Virkistysalue (V), Telttailu- ja leirintäalue (RT) ja Vesialue (W).

### Asemakaavat

Suunnittelualue on itäiseltä osaltaan asemakaavoitettua. Lepin liikealueella Valtatien 25 ja Läntisen ohikulkutien risteysalueen länsipuolella on voimassa vuonna 2006 lainvoiman saanut asemakaava Bäljarså kern (Bäljarsinpelto), nro 236-100. Asemakaavan muutos on käynnissä nimellä Lepin liikealue, länsiosa. Tarkistettu kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2014. Ehdotus sisältää liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa uuden vähittäiskaupan suuryksikön (KL). Kooste voimassa olevista asemakaavoista on liitteenä 1.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

### Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskarttaa, jota on ajantasaistettu osayleiskaavoitusta varten.

## **3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset**

### **3.3.1 Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaaajaman kehityssuuntavertailu**

Kehityssuuntavertailu on laadittu osayleiskaavoituksen pohjaksi. Työssä tarkastellaan Karjaan keskustan taajamatoimintojen tiivistämisen mahdollisuutta sekä neljää eri kasvusuuntaa Karjaan keskustataajaman ympäriltä: Karjaan läntistä taajamaa, Läppträsket-Gålisjö-alueetta, Köpskog-Stenäker-Forsby-alueetta ja Osmundsböle-Sannäs-alueetta.

Laaditussa kehityssuuntavertailussa on todettu, ettei keskustan tiivistäminen turvaa Raaseporin kaupungin strategian mukaista kasvutavoitetta Karjaan alueelle. Tämän takia on selvitetty muut mahdolliset suunnat Karjaan keskustaaajaman laajentumiselle. Alueita on vertailtu useiden eri maankäyttöön vaikuttavien asioiden kannalta ja Karjaan läntinen taajama on todettu vertailun pohjalta parhaaksi kasvusuunnaksi. Alue erottuu muista vertailuista alueista eniten edukseen liikenteellisten olosuhteiden, maaperän, alueen sijainnin, alueen vetovoimaisuuden sekä kunnallisteknisten valmiuksien puolesta.

### **3.3.2 Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma**

Vuonna 2013 laadittu Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelman toteuttamista koskeva aiesopimus vuosille 2014-2019 on hyväksytty Raaseporissa 2014. Sopimus allekirjoitetaan Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen, sekä läntisen Uudenmaan kuntien välillä. Aiempi sopimus koski vuosia 2009-2012.

Liikennejärjestelmän kehittäminen on tiivistetty neljään kehittämisalueeseen: liikenteen ja maankäytön vuorovaikutus, kävely ja pyöräily, joukkoliikenne ja logistiikka. Suunnitelmaan kuuluu toimenpideohjelma, joka sisältää Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmän kehittämisen kannalta merkittävimmät toimenpiteet kiireellisyysluokittain. Kaava-alueetta koskevat seuraavat toimenpideohjelmaan sisältyvät hankkeet:

- pyöräilyn seudullisen pääverkon täydentäminen ja laatutason parantaminen välillä Karjaa-Tammisaari.
- Karjaan matkakeskuksen toteuttaminen (liityntäpysäköinti)
- Rantaradan kehittäminen (parantaa raideliikenteen palvelutasoa)
- Juna- ja linja-autoliikenteen yhteistyön jatkuva parantaminen (vuorojen synkronointi)
- Hanko-Hyvinkää-radnan sähköistäminen (parantaa raideliikenteen palvelutasoa)

Lisäksi kaava-alueita koskien tärkeimpiin pitkän aikavälin strategisiin hankkeisiin kuuluu:

- valtateiden 1,2, ja 25 sekä kantateiden 50 ja 51 palvelutason parantaminen
- Hanko-Hyvinkää-radnan kehittäminen.

## **4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Osayleiskaavan tarve**

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavoitus on yksi kaupungin kärkihankkeista. Raaseporin kaupungin strategisena tavoitteena on saavuttaa 1 %:n asukasmäärän kasvu vuosittain. Karjaan alueen osalta tavoitteena on kaavoittaa uusia alueita ja siten saada aikaan noin 200 asukkaan lisäys vuosittain. Alueen asemakaavoitetut alueet ovat suurimmaksi osaksi toteutuneet eikä kaupungilla ole riittävää tonttitarjontaa.

Alueen liikenteellinen sekä kunnallistekninen valmius on hyvä. Hanko-Hyvinkää rautatien alikulukutunnelihanke Svedjassa on toteutettu vuonna 2013. Radan ali on asennettu poimuputkitunnelit auto- ja kevyelle liikenteelle ja radan tasoristeykset on poistettu välillä Raaseporin tasoristeys - Leskisen tasoristeys. Edellytykset alueen liittämiseksi kunnallistekniikkaan ovat olemassa. Tammissaarentien varteen on rakennettu paineviemäri, joka aikoinaan on ylimitoitettu ajatellen Karjaan keskustan laajenemista.

Toisen vaiheen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa ja on (syksyllä 2014) ympäristöministeriössä vahvistettavana. Karjaan läntisen taajaman kannalta merkittävin asia maakuntakaavassa on taajamatoimintojen reservialueen lisääntyminen tällä alueella. Kunnan maakuntakaavasta antamiin lausuntoihin annetuissa vastineissa todetaan, että reservialueiden käyttöönottamisen ajankohdan voi kunta määrittellä itse, kuitenkin perustuen riittäviin selvityksiin. Uudenmaan liitto on osayleiskaavaa koskevassa viranomaisneuvottelussa 7.3.2013 todennut, että kaupungin laatima kehityssuuntaselvitys (ks. kohta 3.3.5) on riittävä osoittamaan, että ko. reservialue voidaan ottaa käyttöön taajamatoimintojen alueeksi kaavatyön jatkosuunnittelussa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavoitus on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyy kaupunginhallituksen 13.1.2014, § 12 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Alueen osayleiskaavoittaminen on ollut esillä aikaisemmin Raaseporin kaupunginvaltuuston 12.11.2012 §:ssä 118 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa (nimellä Brandal).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 17.4.2013 § 34 kaupunginhallituksessa 29.4.2013 § 215 ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2013 § 83. Samassa yhteydessä alueelle määrättiin rakennuskielto ja toimenpiderajoitus. Kaavahanke on kuulutettu vireille 9.5.2013.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumisen ja yhteistyön järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### Osalliset

Osallisia kaavaprosessissa ovat alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat, alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset, sekä kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

#### Osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille keväällä 2013. Kaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan julkisesti.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä oloaikana on osallisilla ja kunnan jäsenillä mahdollista esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaavahankkeesta tullaan järjestämään asukastilaisuuksia luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä olojen aikana. Pienempiä tiedotus- ja neuvottelutilaisuuksia tullaan järjestämään osallisten kanssa kaavoitusprosessin aikana tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen kuluessa.

#### Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.3.2013. Kaavaluonnoksesta pyydetään asianomaisten viranomaisten lausunnot. Viranomaisneuvottelu järjestetään seuraavan kerran kaavan ehdotusvaiheessa.

### 4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien vetovoimaisten asuinalueiden asemakaavoittaminen Karjaan kaupunginosan tonttituotannon turvaamiseksi. Osayleiskaavan alue nivoutuu Karjaan yhdyskuntarakenteeseen ja uudet asuinalueet tulevat tukeutumaan Karjaan keskustan toimintoihin ja palveluihin. Lisäksi laadittavalla osayleiskaavalla mahdollistetaan ja ohjataan Lepin ja Bäljarsin liike- ja asuinalueiden kehittymistä ja kasvua. Keskeisiä tavoitteita ovat lisäksi kaavoituksen ja luontoarvojen yhteensovittaminen sekä rakentamisen vaiheistaminen oikea-aikaisten investointien ja kokonaistaloudellisen yhdyskuntarakenteen kasvun turvaamiseksi.

Osayleiskaava tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti.

#### 4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

##### Raaseporin strategia 2014-2017

Kaupunginvaltuustossa 10.6.2013 hyväksytyn strategian mukaan vuonna 2017 muun muassa "muuttovirta kaupunkiin on voimistunut, omakotitontteja on tarjolla laajasti kaupungin alueella, myös rantatontteja on saatavilla", ja "hyvä ja turvallinen asuinympäristö ja toimiva päiväkotija kouluverkosto on tehnyt Raaseporista houkuttelevan kaupungin lapsiperheille".

##### Yhdyskuntatekniikan toimialan strategia 2014-2017

Toimialan strategiassa tavoitteeksi asetetaan, että "Raaseporin alue tarjoaa hyvät toimintaedellytykset yritystoiminnalle hyvien liikenneyhteyksien varrelle luontevasti sijoittuvilla liike- ja teollisuustonteilla. Aktiivisella maankäyttöpolitiikalla ja kaavoituksella luodaan edellytyksiä muutolle ja kaupungin kasvulle. Kaavoitus tapahtuu ensi kädessä omalla maalla. Kaavoituksessa ja raken-

tamisessa käytetään hyväksi rantojen läheisyyttä", ja että "paikkakunnalle muuttoa edistetään kiinnostavalla tontti- ja asuntotarjonnalla".

#### Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma

Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa vuonna 2010. Työn tavoitteena on ollut laatia realistinen suunnitelma liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Suunnitelman keskeisimmät tavoitteet ovat seuraavat:

- liikennejärjestelmä on kaikille turvallinen sekä tarjoaa vaihtoehtoja eri kulkutapojen käytölle ja houkuttelee kestäviin liikkumisen ja asumisen valintoihin,
- yhdyskuntarakenne tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöä,
- liikennejärjestelmä tukee lasten, nuorten ja iäkkäiden itsenäisen liikkumisen mahdollisuuksia,
- suunnitteluratkaisut tukevat tavoitetta vähentää yhdyskunnan henkilöautoriippuvuutta, ja että
- kaikissa liikenteen ja maankäytön suunnitelmissa arvioidaan vaikutukset kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöedellytyksiin sekä liikenneturvallisuuteen.

#### Länsi-Uudenmaan liikennesuunnitelma

Länsi-Uudenmaan liikennesuunnitelmassa (2014, ks. kohta 3.3.6) tavoitteeksi yhdyskuntarakentamisessa on asetettu seuraavaa:

- maankäytön kasvun toteuttaminen nykyistä taajama- ja kylä rakennetta täydentäen sekä kehitysvyöhykkeitä vahvistaen siten, että vähennetään liikennetarvetta.
- kävelyn ja pyöräilyn infrastruktuurin kehittämisessä panostetaan määrän sijasta laatuun.
- joukkoliikenteestä kehitetään toimiva, viisas ja käyttökelpoinen vaihtoehto henkilöauton käytölle. Joukkoliikenteen kilpailukykyä suhteessa autoon parannetaan joukkoliikenteen pääreiteillä, etenkin pääkaupunkiseudulle suuntautuvassa liikenteessä, mikä edellyttää lisäkapasiteettia raideliikenteeseen.
- logistiikka: kehittämisen toimintalinjaukset korostavat sekä yritysalueiden kuljetusyhteyksien toimivuutta että eri kuljetusmuotojen liikenneverkkojen sujuvuutta ja turvallisuutta.

### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

#### Asuminen ja palvelut

Asuinalueiden sijoituksessa huomioidaan suunnittelualueen haasteelliset maastonmuodot ja perustamisolosuhteet siten, että katu- ja tonttirakentaminen on mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin. Lisäksi sijoituksessa huomioidaan riittävät etäisyydet melu- ja muihin häiriöalueisiin. Huomiota kiinnitetään pienilmastoon mm. energiankulutuksen minimoimiseksi sekä asumisviihtyvyyden turvaamiseksi.

Alueen sijainnista johtuen palveluiden saatavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Tavoitteena on muodostaa toimiva ja yhtenäinen kevyen liikenteen verkosto asuinalueilta Karjaan keskustaan sekä työpaikka-alueille. Myös yhteyksiin joukkoliikenteen pysäkeille kiinnitetään huomiota. Vaikka alue tukeutuu ensisijaisesti Karjaan keskustan palveluihin, tullaan kaavoituksen yhteydessä varautumaan myös lähipalveluiden toteuttamiseen alueelle.

Kaavassa tullaan osoittamaan riittävät alueet virkistäytymiseen ja turvalliset virkistysyhteydet. Maakuntakaavassa osoitettu ulkoilureittivarausta tullaan täsmentämään kaavoituksen aikana. Ulkoilureittien suunnittelussa pyritään hyödyntämään olevaa metsätie- ja polkuverkostoa.

#### Liikenne

Tavoitteena on luoda edellytykset taloudelliselle, tehokkaalle ja maisemaan sopeutuvalla liikenneverkolle. Svedjan alikulkutunnelin lisäksi tulee osoittaa vaihtoehtoinen tieyhteys Hanko-Hyvinkää radan yli Tammisaarentien pohjoispuolelle.

#### Työpaikat, teollisuus

Tavoitteena on mahdollistaa nykyisten toimintojen jatkaminen ja laajentamismahdollisuudet sekä uusien toimijoiden sijoittuminen alueelle kuitenkin siten, että uusien asuinalueiden viihtyvyys turvataan. Vireillä olevan tiesuunnitelman mukaisia Tammisaarentien ja Hangontien risteysalueen uusia tiejärjestelyjä pyritään hyödyntämään kehittämällä maankäyttöä Hangontien pohjoispuolella, jossa nykyisellään sijaitsee vähittäiskauppa.

#### Työpaikat, kauppa (Lepin alue)

Lepin alueelle osoitettavan kaupan rakenteessa huomioidaan keskustan palvelutarjonta sekä Karjaan erikoiskaupan kysyntä-tarjonta -tilanne. Tavoitteena on sijoittaa Lepin alueelle kauppaa, jolle keskustasijainti suuren tilantarpeen tai toiminnan laadun vuoksi ei ole mahdollinen. Tavoitteena on, että Lepin alue ja Karjaan keskusta tukevat toisiaan ja muodostavat vetovoimaisen ja yrittäjien kannalta toimivan kokonaisuuden.

## **4.5 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot**

Osayleiskaavahankkeen alkuvaiheessa tutkittiin nykyisen taajamarakenteen jatkamista länteen Tammisaarentien molemmin puolin. Radan pohjoispuolella selvitys koski Brandalin aluetta ja eteläpuolella Krogarbackenin aluetta. Selvitysten mukaan teollisuusmelu, valtatie 25 melu sekä radan yöaikainen melu ja ääri rajoittavat maankäyttöä merkittävästi, käytännössä koko valtatie 25 ja Hanko-Hyvinkää-radnan välisellä alueella mutta myös laajoilla alueilla radan pohjoispuolella.

## **5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Ks. kohta 2.1.

### **5.3 Maakuntakaavallinen tarkastelu**

#### Taajamatoimintojen alue

Osayleiskaavaluonnos laajentaa Bäljarsin nykyistä työpaikka-alueita maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella Tammisaarentien pohjoispuolella. Tammisaarentien eteläpuolella ei taajamarakennetta ole tässä vaiheessa perusteltua laajentaa maakuntakaavan mukaisesti. Alueeseen kohdistuu merkittävästi rakentamista rajoittavaa melua ja ääriä, sekä toisaalta kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

#### Taajamatoimintojen reservialue

Osayleiskaavaluonnos laajentaa Karjaan taajamaa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa osoitetulle reservialueelle sekä osin edelleen sen länsipuolelle. Perustelut reservialueen käyttöönotolle on osoitettu Raaseporin kaupungin Karjaan keskustajaaman kehityssuuntavertailussa, ks. kohta 3.3.5.

#### Kauppa-alueet KM

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö-merkinnän osoittamalle alueelle Hangontien ja Läntisen ohikulkutien risteysalueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 45 000 k-m<sup>2</sup>, mikä ylittää maakuntakaavan mukaisen enimmäismitoituksen 30 000 k-m<sup>2</sup>. Perusteluna ylitykselle todetaan, että rakennusoikeuden lisäys voimassa oleviin asemakaavoihin nähden on kohtuullinen ja välttämätön alueen kehittämisen ja vetovoiman lisäämisen kannalta.

#### Työpaikka-alueet T, T-1, TY, TP, EO/TP

Osayleiskaavaluonnos laajentaa Bäljarsin olevaa työpaikka-alueita maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella Tammisaarentien pohjoispuolella.

Tammisaarentien ja Hangontien (VT25) risteysalueelle maakuntakaavan nk. valkoiselle alueelle on osayleiskaavaluonnoksessa esitetty työpaikka-alue. Se sijoittuu nykyiselle maanottoalueelle. Alue soveltuu hyvin toimintaan, joka vaatii ulkovarastointia. Tehokkuusluku 0,3 mahdollistaa rakentamista noin 50 000 k-m<sup>2</sup>. Työpaikka-alueella ei ole seudullista merkitystä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

#### Yhdyskuntarakenne

Osayleiskaavaratkaisu laajentaa Karjaan keskustan taajamaa länteen Hanko-Hyvinkää-radnan pohjoispuolella. Kaupunkirakenteen kasvu Tammisaaren suuntaa tukee kaupungin strategista tavoitetta kehittää keskusten välistä käytävää.

Osayleiskaavaratkaisussa tilaa vaativan kaupan lisätarve Karjaalla keskitetään Lepin alueelle. Laaditun kaupallisen selvityksen (AIRIX Ympäristö Oy 2014) mukaan vähittäiskaupan liiketilan lisätarve Karjaalla vuoteen 2030 mennessä on suuruusluokaltaan 17 000 k-m<sup>2</sup>. Lisätarpeesta noin 2 000 k-m<sup>2</sup> kohdistuu päivittäistavarakauppaan ja 15 000 k-m<sup>2</sup> erikoiskauppaan (tilaa vaativa erikoiskauppa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja muu erikoiskauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>).

#### Kaupunkikuva

Kevytliikenneväylän rakentaminen Tammisaarentien varteen jäsentää tiealuetta ja parantaa nykyistä, hiukan suttuista kaupunkikuvaa.

### 5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa maisemakuvaan ensisijaisesti Tammisaarentien ja Hanko-Hyvinkää-radnan pohjoispuolella, jossa nykyisin lähes rakentamattomille metsäalueille rakennetaan omakoti- ja pientaloalueita. Väistyvillä metsäalueilla ei kuitenkaan ole erityisiä maisemiarvoja. Tienvarsimaisemaa muuttaa myös jonkin verran pieni työpaikka-alue (TP) harjulla Tammisaarentien eteläpuolella maanottoalueelle johtavan tien varrella. Nykyinen metsä on talousmetsänä hoidettua eikä sillä sijaintinsa vuoksi ole erityisiä virkistysarvoja. Arvokkaat maisema-alueet sijoittuvat pääosin Tammisaarentien ja Hangontien välissä sijaitseville maatalousalueille, jossa maankäyttöön ei esitetä muutoksia. Kulttuurimaiseman arvot on osoitettu suojeltaviksi kaavakartassa.

Rakennettaviksi osoitetuilla alueilla sijaitsee joitain luontoarvoja ja ne on osayleiskaavassa osoitettu säilytettäväksi. Pääosa inventoinneissa osoitetuista luontoarvoista sijaitsee kaava-alueen pohjoisosan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, jonne ei osoiteta uutta maankäyttöä.

### 5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

#### Muutokset ihmisten elämän laadulle tai alueen kehitykselle

Nykyinen asutus suunnittelualueella painottuu Bäljarsin asemakaava-alueelle. Osayleiskaavaratkaisussa osoitetaan mahdollisuuksia urheilu- ja virkistyspalvelujen toteuttamiselle sekä selkeytetään viheralueverkostoa. Lepin liikealueen (KM) laajentaminen toisaalta pienentää jonkin verran nykyisiä viheralueita. Poistuvat viheralueet sijaitsevat kuitenkin Hangontien (VT 25) melualueella.

Seivästorintien ja Tammisaarentien länsipään haja-asutusalueen asukkaisiin osayleiskaavaratkaisu vaikuttaa hyvin vähän. Kaavaluonnos toteaa nykytilanteen sekä osoittaa maisemalliset, kulttuurihistorialliset sekä luonnonsuojelulliset arvot. Kaavamääräykset "Alue, jolla ympäristö säilytetään" /s sekä "Paikallisesti merkittävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai kohde (sr-X) osoittavat alueen erityislaatuisuuden, mutta myös saattavat vaikuttaa lupaharkintaan mahdollisissa rakennushankkeissa. Uusia rakennuspaikkoja alueelle ei ole osoitettu.

Tammisaarentien pohjoispuolella asutus tiivistyy merkittävästi. Asemakaavoitettavia alueita sijaitsee Hernekaskentien ja Koivumäentien alkupäissä sekä Leppämäentiellä, josta on esitetty uusi tieyhteys Läntiselle ohikulkutielle. Virkistysreittejä sekä kevytliikenneyhteyksiä asuinalueilta Karjaan keskustaan parannetaan osayleiskaavaratkaisussa huomattavasti.



#### Sopeutuminen muuttuviin olosuhteisiin

Kaavan suurimmat vaikutukset kohdistuvat Svedjan ja Bäljarsin nykyisiin metsäalueisiin. Svedjaräsketin ympäristön virkistyskäytölle aiheutuu rakentamisvaiheessa jonkin verran haittaa. Rakentaminen ei kuitenkaan estä uimarannan käyttöä.

Karjaan keskustan julkisten palvelujen kysyntä kasvaa. Rakentamisen vaihteellisuus tasaa palvelujen kysyntää.

#### Muutoksen merkitys ja merkittävyys eri toimijoiden ja ihmisryhmien kannalta

Bäljarsin teollisuusalueen yrittäjien näkökulmasta alueen imago ja näkyvyys paranee. Hyvät kevytliikenneyhteydet lisäävät alueen houkuttelevuutta työpaikkana.

Alkuvaiheessa suurin vaikutus kohdistuu Hernekaskentien alkupään asukkaille, jossa rakentaminen käynnistyy. Rakennusaikainen liikenne aiheuttaa häiriötä. Toisaalta rautatiealikulun toteutuksen yhteydessä uusittu tielinjaus on siirretty aiempaa kauemmas pihapiireistä. Nykyiset asukkaat hyötyvät paranevista kevytliikenneyhteyksistä ja virkistysyhteyksistä.

#### **5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen**

Mikäli asuinalueet toteutuvat esitetystä laajuudesta arvioidaan Tammisaarentien pohjoispuoliselle alueelle muuttavan noin 1400 uutta asukasta. Ensimmäisessä vaiheessa toteutuu Svedjan alue, jonne arvioidaan muuttavan 350 asukasta, ja toisessa vaiheessa Leppämäentien alkupää, jossa arvioitu asukasmäärä on sama. Näille alueille liikenne ohjataan Tammisaarentietä Svedjan rautatien alikulkutunnelin läpi. Tunnelissa kevytliikenne on erotettu ajoneuvoliikenteestä. Tammisaarentie on luokitukseltaan pääkokoojakatu, joten lisääntynyt, uusien, yht. 700 asukkaan aiheuttama liikenne ei vaikuta sen välityskykyyn tai turvallisuuteen. Rakentamisvaiheissa III ja IV liikenne johdetaan uudella kokoojakadulla suoraan Läntiselle ohikulkutielle.

Lepin kaupallisten palvelujen alueen (KM) kehittämisen liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu läntisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 1.4.2010, päivitys 18.9.2012, FCG Oy, 15.2.2012). Osayleiskaavaratkaisu on asemakaavaehdotuksen mukainen. Selvitysten mukaan vuoden 2015 ennustettujen liikennemäärien perusteella tarkastelualueella ei esiinny välityskykyongelmia, mikäli asemakaavaehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeus (8 000 k-m<sup>2</sup>) toteutetaan tilaa vaativan kaupan suuryksikkönä. Vuoteen 2020 mennessä Uikkukujan ja st 111:n (Läntisen ohikulkutien) liittymä tulee olla toteutettu liikennevaloin. Mikäli lisärakennusoikeus (noin 8000 k-m<sup>2</sup>) osoitettaisiin muulle kuin tilaa vaativalle kaupalle, tulee vt 25 ja st 111 liittymään suorittaa perusparannus ja liikennevalo-ohjaus vuoteen 2020 mennessä ja päätieliittymä toteuttaa eritasoristeyksenä vuoteen 2030 mennessä.

Liikennevaikutusarviointi laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.

#### **5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.