



RASEBORG
RAASEPORI

15.5.2025

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

Liikennealue VT25 / Horsbäck

Kaavanumero

7016

Koskee kaa-
vakarttaa

PIIRROS NRO 18-26

Dokumentin
tyyppi

Asemakaavan luonnoksen selostus

Asemakaavan tunnistetiedot

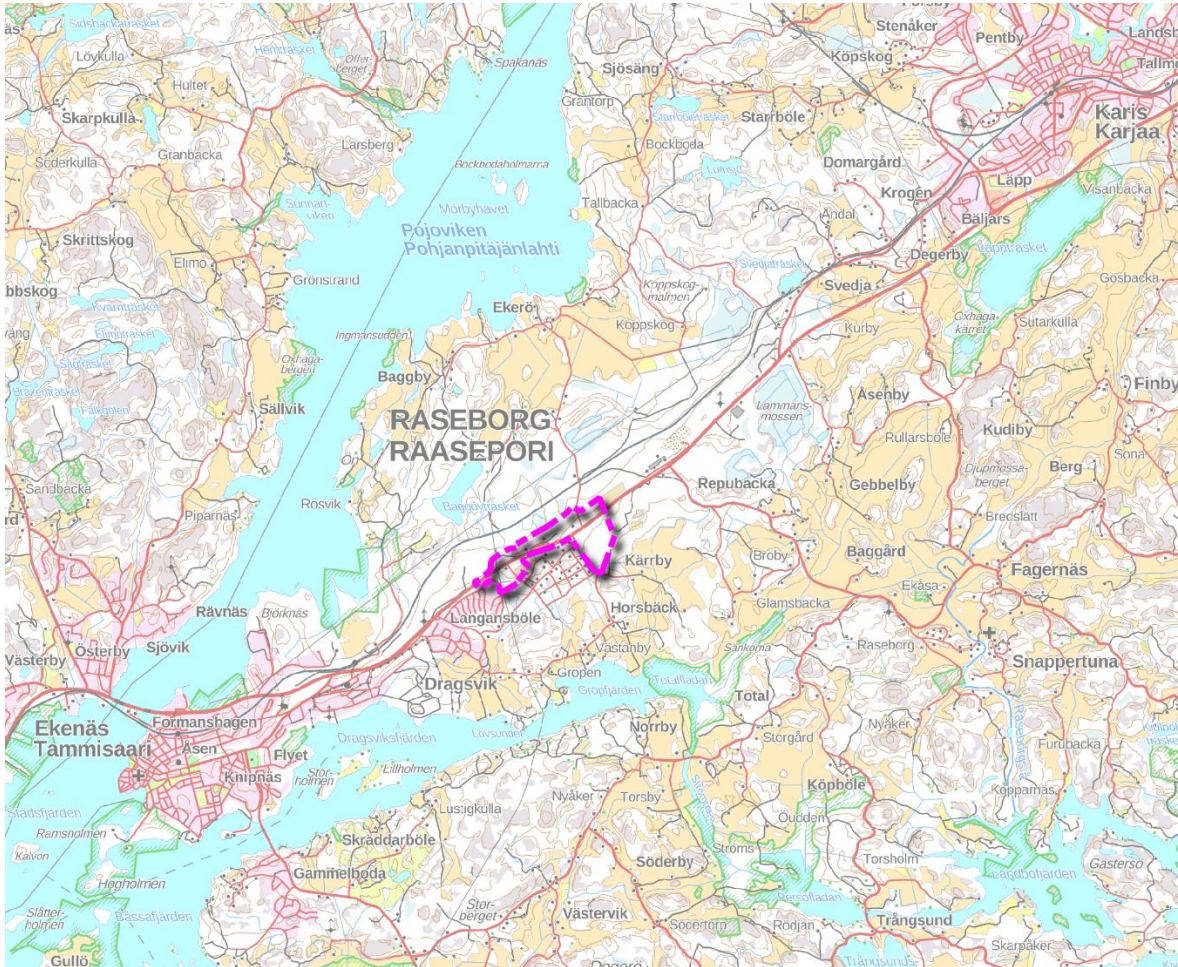
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Valtatien 25 (Hangontie) ympäristöä Horsbäckissä, ja kattaa osuuden lännessä Langansbölen Lintukaaresta Ekeröntien liittymään idässä.
Kaavalla muodostuu	Seitsemän liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, viisi liikerakennusten korttelialuetta, yksi teollisuusrakennusten korttelialue sekä niihin liittyvät suojaviheralueet, lähivirkistysalue, yleisen tien alue ja katualueet.
Kaavan laatija	Raaseporin kaupunki (Pontus Högström, Niclas Skog), Sweco Finland Oy (Filemon Wolfram, Juha Pasma, Hanna Töykkälä, Dan Ronimus)
Vireilletulo	Horsbäckin alueen kaavoitus sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024, joka on kuulutettu vireille 17.5.2024. Horsbäckin alueen asemakaavoitus on sittemmin yhdistetty Horsbäck II -asemakaavaan, jonka vireilletulosta on kuulutettu 17.10.2022.
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 18.6.2025 § 111 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § 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 91 hehtaaria. Se sijaitsee valtatie 25:n (Hangontie) ympärillä Horsbäckissä, ja kattaa osuuden lännessä Langansbölen Lintukaaresta Ekeröntien liittymään idässä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti maastokartalla. Kaava-alue on rajattu violetilla katkoviivalla. Maastokartta: Maanmittauslaitos 2025.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Liikennealue VT25 / Horsbäck.



Tavoitteena on mahdollistaa tasoeroteltu risteys, joka palvelee koko Horsbäckin kauppa- ja teollisuusaluetta. Samalla asemakaavalla tulee varmistaa, että alueen kiinteistöt voivat liittyä tasoerotetun risteuksen seurauksena rakennettaviin, uusiin rinnakkaiskatuihin.

Järkevän kaavatalouden saavuttamiseksi on yhtenä tavoitteena luoda uusia tontteja kaupungin rinnakkaiskatujen ympärille uuden tiesuunnitelman myötä. Suunnittelualueeseen sisältyy myös niin kutsuttu Horsbäck II -asemakaava, joka laajentaa entisestään alueen tonttivarantoa. Horsbäck II -asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 17.10.2022 ja kaavaluonnos oli nähtävillä 17.10.–15.11.2022.

Kaavoituksen tavoitteisiin kuuluu myös valtatie 25:n ympärillä olevan maiseman kokonaisvaltainen huomioiminen ja alueen tunnistettujen luontoarvojen säilyttäminen tiesuunnitelman kannalta järkevällä tavalla.

Yhtä aikaa Horsbäckin kaavan kanssa laaditaan Gebbelbyn alueen kaava. Kaavoitettavien alueiden maankäyttö sovitetaan yhteen.



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	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Kaavan rakenne.....	21
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	YHTEYSTIEDOT	33

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista mielipiteistä, ja vastineet

Liite 4. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista huomautuksista, ja vastineet

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Akukon Oy 2017. Baggbyn ampumarata. Meluntorjunnan tarkistusmittaukset. 11.12.2017.



Faunatica 2014. Raaseporin Horsbäck-Kärbyn luontoselvitykset 2014. 12.5.2015.
Faunatica 2023. Liito-oravaselvitys Raaseporin Horsbäckissä vuonna 2023. 29.9.2023.
FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavahankkeet, kaupallinen selvitys. 17.3.2017.
FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavat, pohjavesiselvitys. 10.5.2017.
Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2015. Horsbäckin ja Kärbyn rakennusinventointi. 2.11.2015.
Museovirasto 2011. Valtatien 25 ohituskaistapari Tammisaari–Karjaa. Arkeologinen inventointi.
Ramboll 2020. Horsbäckin alueen liikenneselvitys. 9.3.2020.
Silvestris luontoselvitys oy 2014. Harjukasvillisuus valtatie 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. 22.4.2014.
Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712) luontoselvitys 2018. Lepin alueen ekologiset yhteydet. TY-alueen laajentamisen luontovaikutukset. 21.3.2018.
Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712). Arvio ekologisen käytävän toimivuudesta 16.5.2018.
Sitowise 2024. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Tiesuunnitelma. T334 Meluselvitys. 16.12.2024.
Sitowise 2024. Valtatie 25 Langansböle – Västerbacka tiesuunnitelma. Tiesuunnitelma-alueen ja asemakaava-alueiden luontoselvitys. 20.12.2024.
Sitowise 2025. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Raasepori, Tiesuunnitelma. 28.2.2025.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuuotukseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 18.6.2025 § 111.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.5.2024.
- Kaavahankkeesta on järjestetty 27.11.2025 alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.–xx.xx.20xx. Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.–xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin x mielipidettä.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan valtatie 25 tiesuunnitelman mukaisesti yleisen tien alueet. Tien molemmin puolin osoitetaan liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita ja eteläpuolelle yksi teollisuusrakennusten korttelialue. Katualueina osoitetaan tiesuunnitelman mukaiset rinnakkaiskadut sekä tonttikadut, jotka mahdollistavat korttelialueiden tonteille kulkemisen. Tonttijako osoitetaan ohjeellisena pääasiassa niille korttelialueille, joilla on jo olemassa olevaa rakentamista.

Suurin osa rakentamiselle osoitettavista alueista sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, mikä huomioidaan kaavamääräyksin.

Kaavassa huomioidaan alueella sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Lisäksi kaavalla osoitetaan ohjeellisena alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukaisen maakunnallisen ekologisen käytävän osa.

Kaava-alueen itäosaan osoitetaan lähivirkistysalue. Maisemalliset seikat ja ympäristöhäiriöiden vähentäminen huomioidaan osoittamalla teollisuuskorttelialueiden maantien puoleisille osille istutettavat alueen osat sekä tarvittaville alueille suojaviheralueita. Kaava-alueen itäosaan osoitetaan lähivirkistysalue.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman ja tiesuunnitelmien vahvistuttua. Elinkeino- liikenne ja ympäristökeskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) valmistelee tiesuunnitelmat kahdelle (2) eritasoristeykselle välille Horsbäck–Läpp. Gropvägenin tasoeroteltu risteys on läntinen näistä kahdesta, ja se sijaitsee suunnittelualueelle jäävällä Horsbäckin kauppa- ja teollisuusalueella.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Noin 91 hehtaarin kokoinen suunnitteluala sijaitsee valtatie 25 (Hangontie) molemmin puolin. Suunnittelualan maisemaa hallitsevat valtatie varrelle harvakseltaan sijoittuvat kaupalliset ja teollisuustoiminnot sekä talousmetsät. Maaperä on pääosin hiekkaa ja kallioperä graniittia. Sulfaattimaita ei alueella esiinny, mutta alueella harjoitettu toiminta on saattanut paikoin vaikuttaa maaperään haitallisesti.

Suunnittelualan rakennuskanta muodostuu teollisuuden, liiketoiminnan ja kaupan rakennuksista. Vilkasliikenteisen valtatie 25 lisäksi aluetta palvelevat Mekaanikontie, Gropintie, Horsbäckintie sekä muutamat yksityis- ja metsäautotiet. Uuden eritasoristeyksen rakentaminen on muuttamassa suunnittelualan liikenneoloja niin, että kiinteistöille tai **tieverkkoon** olisi jatkossa vähemmän suoraa liittymismahdollisuuksia valtatieltä.

Alueella on runsaasti metsätalouksikäytössä olevaa havupuuvaltaista metsää, minkä lisäksi tien eteläpuolella on suoalue. Luonnon monimuotoisuudelle erityisen arvokkaita kohteita ovat luonnontilainen heinäketo sekä yksi perinnebiotooppi, joka on paahdeympäristöjä edustava keto. Suunnitteluala sijaitsee osin Ekerön ja osin Björknäsin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Tunnistettuja kulttuuriympäristöjä suunnittelualueella edustaa yksi muu kohde, joka on valtatie 25 tienpenkassa kiinni oleva virstanpylväs. Erityisiä virkistyskohteita alueella ei ole, mutta laajojen metsäalueiden voidaan katsoa soveltuvan ulkoiluun.

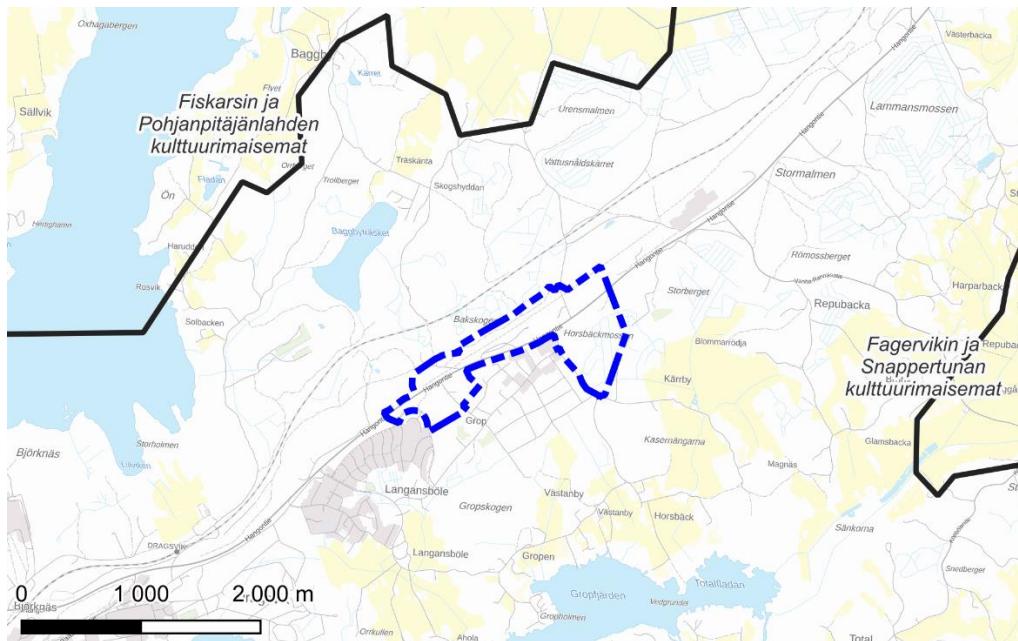
3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnitteluala sijaitsee valtatie molemmin puolin. Maisemaa hallitsee tie ja sen molemmin puolin paikoitellen sijoittuvat liike-, teollisuus- ja varistorakennukset. Suunnitteluala on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Alueen pohjois- ja itäosissa on vaihtelevan ikäistä talousmetsää, pääosin havumetsää. Alueen länsiosassa kulkee Caruna Oy:n 110 kV:n voimajohto.

Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan pääosin tasaista. Valtatie ja sitä ympäröivät rakennukset sijoittuvat suhteellisen tasaiseen maastoon noin 40–50 m merenpinnan yläpuolelle. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat sijoittuvat valtatie pohjoispuolelle noin 55 metrin korkeudelle, kun taas itäosiin levittäytyvä Horsbäckmossen on alueen matalin osa noin 30 metrin korkeudella.

Suunnittelualue sijaitsee Fiskarsin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien eteläpuolella lähimmillään noin 1,3 km päässä maisema-alueen rajauksesta. Suunnittelualueen eteläpuolelle rajautuvien Fagervikin ja Snappertunan kulttuurimaisemien rajaukseen etäisyyttä on yli 2,5 km.



Kuva 2. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet mustalla rajauksella (lähde: Syke).

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen kallioperä on GTK:n karttapalvelun mukaan graniittia. Maaperältään suunnittelualue on pääosin hiekkaa. Luoteisosassa esiintyy myös hiekkamoreenia, itäosassa rauhaturvetta ja lounaassa saraturvetta.

Kaava-alueella alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on arvioitu GTK:n aineistossa hyvin pieneksi.

Valtatien 25 tiesuunnitelman luontoselvityksessä on niin ikään kartoitettu huomionarvoiset kasvilajit, joista kaikista uhanalaisimpia suunnittelualueella ovat erittäin uhanalainen harju-
lieko ja rauhoitettu hietaneilikka. Niiden esiintymät on esitetty luontoselvityksen kartoilla pis-
temäisinä havaintoina.

Pienilmasto

Suunnittelualueella on moninainen pienilmasto, joka vaihtelee sen eri osissa niiden ominai-
suuksien mukaan. Havupuuvaltaisessa metsässä pienilmasto on pääosin varjoista ja täten
suhteellisen kosteaa sekä viileää. Avoimemmilla alueilla ja etenkin paahdeympäristöissä
metsän peittävä vaikutus on vähäisempää, mikä luo niille aurinkoisia ja kuivempia mikroil-
mastoja. Vilkkaasti ja raskaasti liikennöity valtatie 25 vaikuttaa paikallisiin ilmasto-olosuhte-
isiin; varjottomassa tieympäristössä lämpötilat ovat keskimäärin korkeampia kuin lähiympäris-
tössä, minkä lisäksi ilma on kuivempaa, tuulisempaa ja laadultaan heikompaa. Sama pätee
vähäisemmissä määrin suhteellisen suurikokoisten toimitilarakennusten lähiympäristöihin,
jotka on varattu pysäköinnille ja logistiikalle.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualue sijaitsee osin Ekerön ja osin myös Björknäsin pohjavesialueilla. Ekerön poh-
javesialue on luokiteltu luokkaan 1E (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka
pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen). Björknäsin pohjavesi-
alue kuuluu luokkaan 1 (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue).

Maa- ja metsätalous

Suurin osa alueesta on metsätalouskäytössä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelualueita. Lähin Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue on
noin 1,3 kilometrin päässä lännessä sijaitseva Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjan-
pitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005 SAC/SPA). Osin Natura-alueen kanssa päällekkä-
inen valtion omistama luonnonsuojelualue Tammisaaren rannikon suojelualue sijaitsee
noin kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen. Noin 1,5 kilometrin päässä kaakossa si-
jaitsee Persöfladan-Totalfladanin yksityinen luonnonsuojelualue, joka kuuluu lintuvesiensuo-
jeluohjelmaan ja on osa Tammisaaren lintuvedet -nimistä FINIBA-alueita (Suomen tärkeät
lintualueet).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei sijoitu asumista eikä sinne ole suunniteltu uutta asumista.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Tammisaaren taajaman koillisreunassa. Alueen nykyinen rakentaminen on si-
joittunut valtatie 25 ja siihen suunnittelualueen länsiosissa liittyvän Gropintien varteen.

Kaupunki-/taajamakuva



Taajamakuvaltaan suunnittelualue edustaa harvaan rakennettua reuna- tai välivyöhykettä, jossa pääosassa on talousmetsäluonnon keskelle rakennettu kohtalaisen vilkasliikenteinen valtatie. Sitä pitkin vauhdikkaasti liikuttaessa taajamakuva hahmottuu hyvin kapealaisesti. Valtatien ja siihen liittyvän Gropintien varrelle on sijoittunut harvakseltaan mittakaavaltaan suuria teollisuuden ja kaupan toimintoja palvelevia rakennuksia, jotka rajautuvat metsäiseen tieympäristöön. Gropintien länsipuolella on yksi rakentamaton alava tontti. Muilta osin maisemakuva on pääosin metsäistä.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella, valtatie 25 molemmin puolin sijaitsee myymälärakennuksia. Suunnittelualueen eteläpuolisen alueen rakennuskanta koostuu teollisuuteen, toimistoille sekä tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalleille tarkoitetuista rakennuksista. Vanhimmat rakennukset ovat 1970-luvulta ja uusimmat 1990-luvulta.

Suunnittelualueella ei ole asuin- tai lomarakennuksia. Alue rajautuu lounaassa Langansbölen asuinalueeseen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella toimii pääasiassa kaupan alan yrityksiä, jotka ovat erikoistuneet erityisesti auto- ja vähittäiskauppaan. Lisäksi pohjoisosissa toimii taukopaikkamainen leipomokahvila. Alueen eteläpuolisella Horsbäckin kauppa- ja teollisuusalueella toimii lisäksi runsaammin eri alojen yrityksiä. Yhdessä ne tarjoavat työpaikkoja ja eri teollisuuden alojen sekä tukku- ja vähittäiskaupan palveluita. Lähimmät päivittäiskaupan ja julkiset palvelut sijaitsevat Tammisaaren ja Karjaan taajamissa noin 4–5 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole virkistyspalveluita, -paikkoja tai -reittejä. Alueen metsät ovat potentiaalisesti erilaiseen ulkoiluun ja virkistykseen sopivia.

Liikenne

Valtatie 25 (Hangontie) halkoo suunnittelualuetta. Vuorokausiliikenne valtatiellä on koillisosassa keskimäärin noin 10 460 ajoneuvoa raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 8–10 % (Väylävirasto 2023). Pohjoiseen lähtevän Ekeröntien liikennemäärä on keskimäärin 69 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on noin 7 %. Lisäksi suunnittelualueen keskiosassa on Mekaanikontie, lounaisosassa Gropintie, kaakkoisosassa Horsbäckintie ja pohjoisosassa yksityisteitä ja metsäautoteitä, joiden liikennemäärät eivät ole tiedossa.

Valtatien 25 pohjoispuolella kulkee nimetön rinnakkaistie, joka toimii sen varressa olevien yritystonttien tonttikatuna sekä yhdistettynä kävelyn ja pyöräilyn reittinä, joka suunnittelualueen länsiosissa ylittää valtatie ja liittyy sen eteläpuolella Lintukaaren kautta Langansbölen asuinalueen katuverkkoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Museoviraston aineiston mukaan alueella sijaitsee yksi muu kohde, Inkosgård 1000024808, joka on valtatie 25 tienpenkassa kiinni oleva virstanpylväs. Koska kyseessä on rajamerkki,



joka on edelleen käytössä ja lisäksi toimii kiinteistön rajapyykkinä, se ei ole kiinteä muinaisjäännös tai muu kulttuuriperintökohde.

Suunnittelualueella ei sijaitse Museoviraston karttapalvelun perusteella kiinteitä muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita, VARK-alueita (valtakunnallisesti merkittävät arkeologiset alueet) eikä arvokkaita maisema-alueita tai merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueelle on myös laadittu arkeologinen selvitys osayleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2013.

Tekninen huolto

Useat kiinteistöt jo asemakaavoitetuilla alueilla ovat liitettynä kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkostoon, ja asemakaavan hyväksymisen myötä uudet tontit liitetään Raaseporin veden toiminta-alueeseen. Alueen länsiosassa kulkee Caruna Oy:n 110 kV:n voimajohto.

Erityistoiminnot

Alueen länsiosassa kulkee Caruna Oy:n 110 kV:n voimajohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suomen ympäristökeskuksen Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) aineiston mukaan suunnittelualueella on seitsemän maa-aluetta, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita tai jotka on tutkittu tai kunnostettu. Kohteista osa on merkitty myös voimassa olevaan yleiskaavaan kiinteistöinä, joiden maaperä on mahdollisesti kunnostettava.

Valtatien 25 suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys. Suunnittelualueella ei ole asuin- tai lomarakennuksia, joissa ylittyisivät Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot.

Suunnittelualueelle sijoittuva yritystoiminta koostuu käytännössä kokonaan vähittäiskaupasta, jonka tavanomainen toiminta ei aiheuta erityisiä ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on liikenteen ja työssäkäynnin aluetta. Alueen metsät soveltuvat potentiaalisesti vapaa-ajanviettoon, kuten ulkoiluun, sienestykseen tai marjastukseen.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomisteinen, mutta myös kaupunki, valtio sekä Caruna omistavat kiinteistöjä suunnittelualueella.

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäytösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille asemakaavoitus tuo merkittävää arvonnousua.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:

1. siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käyttö,
3. mahdollisuudet elinkeinojen uudistamiseen,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaaminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

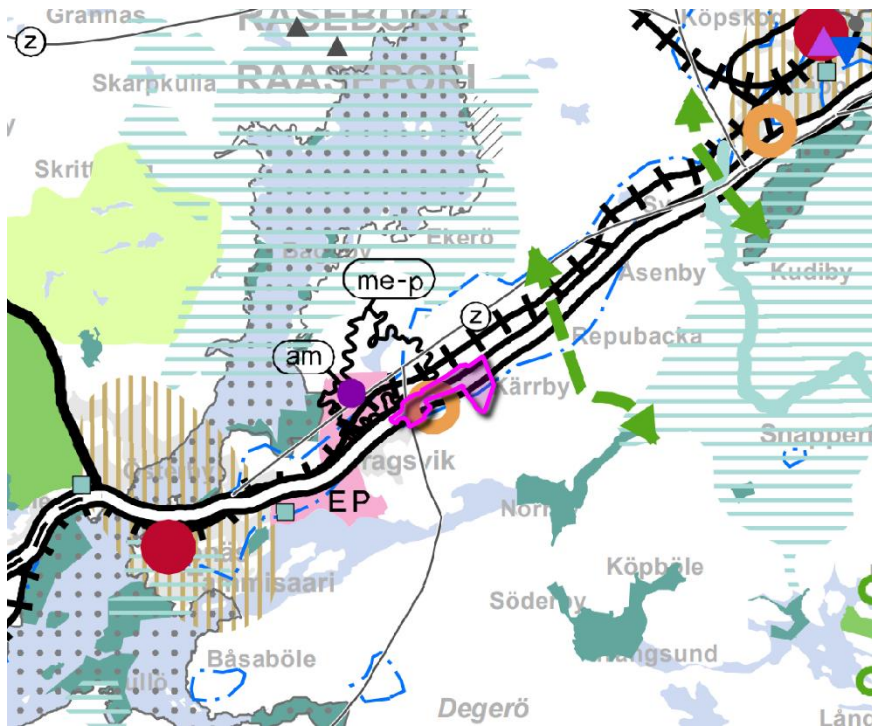
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikennemuodot.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

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.

3.2.2 Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) suuri osa kaava-alueesta on merkitty oranssilla renkaalla, joka osoittaa, että alue on tarkoitettu kaupan alueeksi. Kaava-alueen läpi on merkitty valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie ja sen pohjoisrajalla kulkee päärata. Suurin osa alueesta on osoitettu pohjavesialueeksi. Lisäksi alue rajautuu lännessä maakuntakaavassa osoitettuun puolustusvoimien alueeseen (EP) ja alueen luoteisosa kuuluu puolustusvoimien melualueeseen.

Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 4. Ote Uusimaa-kaavasta 2050, suunnittelualan raja lisätty violetilla.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella suurimmaksi osin on voimassa osayleiskaava 7712 Horsbäck-Läpp, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020 (§ 34) ja saanut lainvoiman 3.3.2021.

Asemakaava-aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavan määräykset:

- MY: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Merkinnällä on osoitettu alueet joilla on ympäristöarvoja. Alueelle on sallittua rakentaa ulkoilureittejä.
- KM-3: Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoitua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m². Toimisto- ja palvelutyöpaikkoja saa rakentaa enintään 20% toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.
- TP: Työpaikka-alue.
Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälä- ja varastointitilaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista



erikoiskauppaa, eikä yli 400 m² päivittäistavarakauppaa. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

- TY-2: Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle.

Alueelle saa sijoittaa toimintoja jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai 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.

- EV: Suojaviheralue.

Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva (MRL 128 §).

- /pv: Pohjavesialue.

Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.

- pv: Pohjavesialue.

Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain mukainen yleinen luvanvaraisuus. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Uusien maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Lämmitysöljy-, polttoaine- tms. säiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen tilavuus. Kiinteistöt tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla.

- luo-1: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde. Suunnittelussa alueen suojeluarvot on huomioitava ja niiden säilyminen on turvattava. Merkinnäen numeerointi viittaa alueen indeksiin kaavaselostuksessa.

- s-1: Historiallisen ajan arvokohde.

Virstanpylväs. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

- saa: Kiinteistö, jonka maaperä on mahdollisesti kunnostettava.

Kiinteistöllä on mahdollinen maaperän puhdistustarve ennen rakentamiseen ryhtymistä.

- musta viivoitus: Maakunnallisen ekologisen käytävän osa-alue.

Maisemaa muuttavat toimenpiteet on suoritettava siten, että turvataan ekologisen verkoston toimivuus.

- musta ruudutus: Maakunnallisen ekologisen käytävän osa-alue.

Osa-alue tulee asemakaavoittaa siihen rajautuvan alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava maakunnallisen ekologisen verkoston toimivuudesta.

- leveä musta viiva: Valtatie/kantatie.

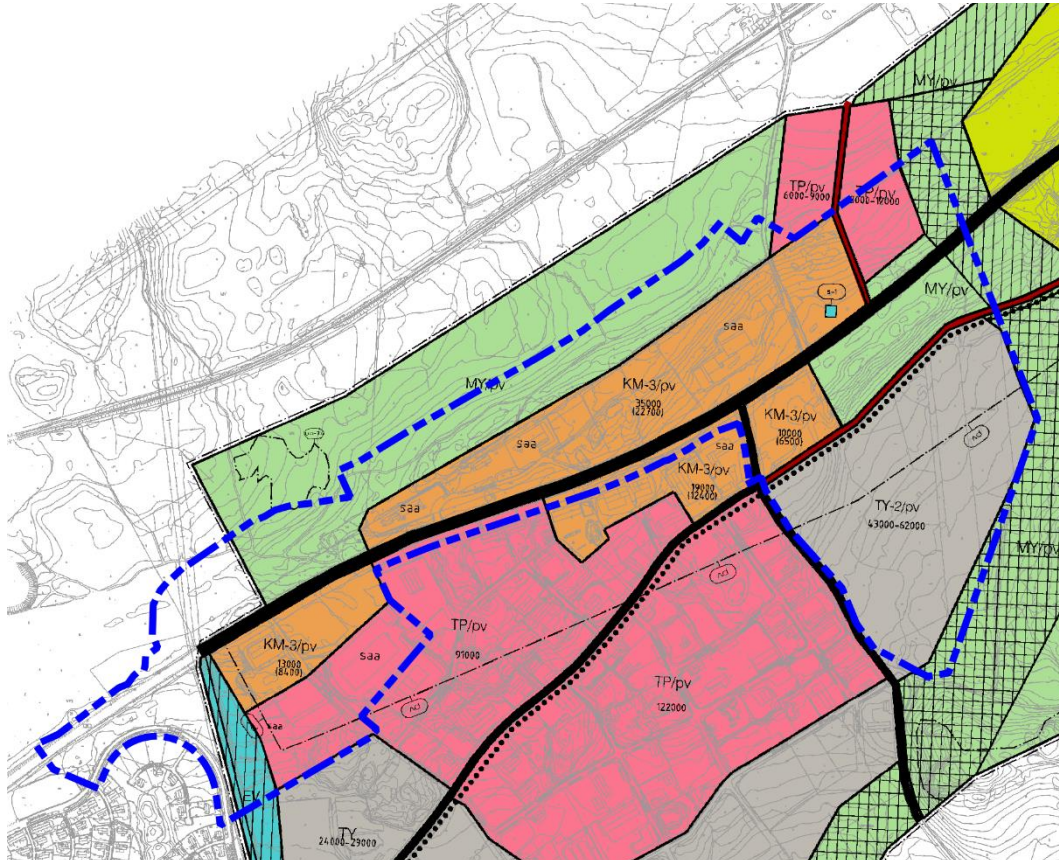
- musta viiva: Yhdystie/kokoojakatu.

- punainen viiva: Uudet tiet ja linjat.

- musta palloviiva: Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.



- musta viiva, jossa ympyröity z: Sähkölinja (110 kV / 400 kV)
- 5000 - 7000: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Ensimmäinen luku osoittaa asemakaavalla vähintään osoitettavan rakennusoikeuden. Jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.
- 5 000 (2 500): Ylempi luku osoittaa KM-3-alueen kokonaisrakennusoikeuden. Suluissa oleva luku osoittaa vähittäiskaupan tilojen suurimman sallitun rakennusoikeuden. Vähittäiskaupan tilojen rakennusoikeus sisältyi alueen kokonaisrakennusoikeuteen.



Kuva 5. Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen raja lisätty sinisellä katkoviivalla.

Lisäksi yleiskaavassa on annettu yleisiä määräyksiä, joista asemakaavaa koskevat:

”Asemakaavoituksessa ja muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista. Lisä- tai uudisrakentamista ei saa toteuttaa ilman, että melutasoja koskevat ohjearvot on huomioitu sekä piha-alueilla, että rakennuksissa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee suunnitella hulevesien käsittely ajantasaisten säädösten mukaisesti.”

Koko Raaseporin alueella on vireillä strategisen yleiskaavan 2030 laatiminen. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 10.1.2025.

3.2.4 Asemakaava

Kaava-alueella on viisi (5) voimassa olevaa asemakaavaa:

- nro 449-57, lainvoima 1987 (Halpa-Halli, Euromaster);
- nro 507-60, lainvoima 1989 (Wibow, Würth);
- nro 651-58, lainvoima 1990 (VP-alue Lintukaaren katualueen pohjoispuolella ja osa katu-alueesta);
- nro 600-60, lainvoima vuonna 1992 (Toyota);
- nro 1080-73, lainvoima 2015 (LT-alue Horsbäckintien risteyksessä);
- nro 1096-73, lainvoima 2016 (EV-alue alikulun kohdalla).

Voimassa olevissa asemakaavoissa valtatie eteläpuolella on puistoa (VP) ja suojaviheraluetta (EV), keskiosassa liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (KLT) ja huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH) ja valtatie pohjoispuolella liikennetien korttelialuetta (KL-1), huoltoasemarakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta (LPA-1) suojaviheraluetta sekä tiealuetta (LT).

Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Kaupunginhallitus on asettanut rakennuskiellon jo asemakaavoitetulle osalle suunnittelualuetta. Rakennuskielto astui voimaan 31.5.2024 ja on voimassa kaksi (2) vuotta.

Strategiset ohjausasiakirjat

Raaseporin strategian 2022–2025 mukaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali 2030. Kaupungin kestävyystyön pohjaksi on luotu **energia- ja ilmasto-ohjelma** (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.1.2021). Yhtenä ohjelman painopisteenä on ilmastoviisas maankäyttö ja rakentaminen, jonka mukaisesti Raaseporin kasvu ohjataan tukeutumaan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. **Energia- ja ilmasto-ohjelman toimintasuunnitelmassa** (hyväksytty kaupunginhallituksessa 14.2.2022) esitellään ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimia eri sektoreilla.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Valtatie 25 tiesuunnitelman laadinta on käynnissä. Uudenmaan Elinvoimakeskus vastaa suunnittelusta. Tiesuunnitelmalla osoitetaan kaksi eritasoristeystä välille Horsbäck–Läpp. Gropvägenin tasoeroteltu risteys on näistä kahdesta läntisempi ja sijoittuu Horsbäckin kauppa- ja teollisuusalueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö on saanut alkunsa valtion suunnitelmista parantaa valtatie 25 liikenneturvallisuutta ja -sujuvuutta muuttamalla vilkkaimmin liikennöidyt tasoristeykset eritasoristeyksiksi sekä lisäämällä ohituskaistoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on merkinnyt OAS:n tiedoksi 18.6.2025 § 111.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 17.5.2024.

Horsbäck II -asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 17.10.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 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. Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa työn edetessä. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Puolustusvoimat, Uudenmaan prikaati
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia
- Kadunnimitoimikunta
- Vammaisneuvosto



Muut toimijat

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

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä toukokuusta 2025 lähtien.

Asemakaavan luonnos ja valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä pv.kk.–pv.kk.vvvv.

Asemakaavoituksesta tullaan järjestämään yhteinen yleisötilaisuus samaan aikaan vireillä olevan Liikennealue VT25 Gebbelby asemakaavan 7017 kanssa. Yleisötilaisuus järjestetään Gebbelbyn kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan aikana, ja sen tarkemmasta ajankohdasta tiedotetaan tämän yhteydessä. Alustavana tavoitteena on asettaa Gebbelbyn kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2026.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Horsbäckin ja Gebbelbyn asemakaavoista on järjestetty 27.11.2025 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm. kaavassa osoitettavan rakennusoikeuden suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan etenkin kaupan osalta, liikennejärjestelyjen vaiheistus suhteessa vt. 25 tiesuunnitelmiin sekä alueen luontoarvot.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet**4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****Kunnan asettamat tavoitteet**

Raaseporin kaupungin tärkeimpänä tavoitteena on sovittaa sen alueelle sijoittuva maankäyttö valtion hallinnoiman valtatie 25 rakenteellisiin muutoksiin. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Horsbäckin teollisuusaluetta palvelevan tasoerotellun risteyksen toteuttaminen. Kaupungin hallinnoimalla maa-alueella valmiiksi sijaitseville, valtatiehen nykyisin tukeutuville toiminnoille halutaan jatkossakin tarjota sujuvat liikenneyhteydet seudun kiistattomana pääliikenneväylänä toimivalle valtatielle. Asemakaavan tulee varmistaa, että alueen kiinteistöt voivat liittyä tasoerotetun risteyksen seurauksena rakennettaviin uusiin rinnakkaiskatuihin.

Uudistuvan valtatie 25 läheisyydessä on lisäksi tunnistettu mahdollisuus kehittää ja laajentaa siihen tukeutuvaa maankäyttöä osoittamalla uusia alueita teollisuus-, varasto-, logistiikka- ja työpaikkatoiminnoille. Järkevän kaavatalouden saavuttamiseksi, on yhtenä tavoitteena luoda uusia tontteja kaupungin rinnakkaiskatujen ympärille uuden tiesuunnitelman myötä. Suunnittelualueeseen sisältyy myös niin kutsuttu Horsbäck II -asemakaava, joka laajentaa entisestään alueen tonttivarantoa.

Raaseporin kaupungin tavoitteisiin kuuluu myös valtatie 25 ympärillä olevan maiseman kokonaisvaltainen huomioiminen ja alueen tunnistettujen luontoarvojen (esimerkiksi suojeltujen kasvilajien ja viherkäytävien) säilyttäminen tiesuunnitelman kannalta järkevällä tavalla.

Yhtä aikaa Horsbäckin alueen kaavan kanssa laaditaan Gebbelbyvägenin asemakaava. Kaavoitettavien alueiden maankäyttö sovitetään yhteen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan määräykset

- Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty oranssilla renkaalla, joka osoittaa, että alue on tarkoitettu kaupan alueeksi. Kaava-alueen läpi on merkitty valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie ja sen pohjoisrajalla kulkee päärata. Suurin osa alueesta on osoitettu pohjavesialueeksi. Lisäksi alue rajautuu lännessä maakuntakaavassa osoitettuun puolustusvoimien alueeseen (EP) ja alueen luoteisosa kuuluu puolustusvoimien melualueeseen.
- Maakuntakaavan yleismääräysten mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja mm. ”työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. - - Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. - - Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset.”

Yleiskaavan määräykset

- Voimassa olevassa Horsbäck – Läpp osayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitetaan maankäyttöä, josta valtaosa on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa

vähittäiskaupan suuryksikön. Sitä ympäröi pääosin maa- ja metsätalousvaltainen alue, minkä lomaan on sijoitettu teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla on erityisiä ympäristöarvoja, eikä niille ole sallittua rakentaa muuta kuin ulkoilureittejä. Teollisuus- ja varastoalueilla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle, millä tarkoitetaan ilmaa pilaamattomia, meluttomia ja häiriöttömiä toimintoja. Kaikki osayleiskaavassa osoitetut aluevaraukset sijaitsevat kokonaan tai osittain pohjavesialueella.

- Yleiskaava ohjaa tarkempaa asemakaavatasoista suunnittelua osoittamalla haitarin, johon teollisuus- ja työpaikka-alueiden rakennusoikeuden tulee asettua. Ratkaisun tarkoituksena on ollut ratkaista tarkemmat mitoitusasetukset asemakaavoituksessa kysynnän mukaisesti.
- Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö on valta/kantateihin ja yhdysteihin/kokoojakatuihin tukeutuvaa. Yleiskaavassa on varauduttu valtatie 25 parannustarpeisiin. Yleiskaavassa osoitetaan kaksi uutta tietä suunnittelualan länsiosiin, minkä lisäksi kaavassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
- Teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita erottavat kaavan ulkorajoista maa- ja metsätalousalueiden ohella paikoitellen suojaviheralueet, joilla edellytetään maisemätyölupaa. Suunnitteluala on yleiskaavassa osoitettu pääosin pohjavesialueeksi, mikä asettaa paikoitellen rajoituksia rakentamiselle. Tietyillä kiinteistöillä maaperä on mahdollisesti kunnostettava ennen rakentamista. Kaava-alueen pohjoisrajalle sijoittuu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue ja itäosiin puolestaan historiallisen ajan arvokohde, joiden molempien arvot on huomioitava.

Tiesuunnittelu

- Valtatie 25 kehittämisen tavoitteena on Tammisaaren itäpuolelta kantatie 51 liittymään ja tästä edelleen Lohjan suuntaan jatkuva keskikaiteellinen ohituskaistatie, jolla on ainoastaan eritasoliittymiä. Uudenaan ELY-keskuksen laatimassa valtatie 25 parantamissuunnitelmassa esitettävien ratkaisujen tavoitteena on pitkämatkaisen tavara- ja henkilöliikenteen sekä työ- ja asiointimatkojen matka-ajan ja sujuvuuden sekä liikenneturvallisuuden parantaminen. Ympäristöllisenä tavoitteena on tien haitallisten vaikutusten pienentäminen ja maankäytöllisenä tavoitteena nykyisen ja suunnitellun maankäytön kehittämisen mahdollisuuksien turvaaminen.
- Tiesuunnitelmassa välillä Langansböle–Västerbacka on osoitettu suunnittelualan länsiosiin eritasoliittymä ja siihen liittyvät rinnakkaistiet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on liittää parannettava tie olemassa olevaan katuverkkoon ja varmistaa pääsy valtatie 25 varrella sijaitseville kiinteistöille myös suorien tonttiliittymien poistuttua käytöstä. Valtatielle 25 osoitetaan myös ohituskaistat, pysäköintialue, sekä noin 150 metrin pituinen melukaide.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitteluala sijaitsee Ekerön ja osin Björknäsin pohjavesialueilla. Ekerön pohjavesialue on luokiteltu luokkaan 1E (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen). Björknäsin pohjavesialue kuuluu luokkaan 1 (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Rakentamista alueella rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen kielto maaperän ja pohjaveden pilaamiselle.



Suunnittelualueella on seitsemän maa-alueita, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita tai jotka on tutkittu tai kunnostettu.

Osallisten tavoitteet

[Täydentyä suunnittelun edetessä.]

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tarjota sujuvat liikenneyhteydet ja varmistaa, että suunnittelualueelle sijoittuvat nykyiset ja tulevat toiminnot ovat yhteydessä valtatiehen 25, joka toimii seudun pääliikenneväylänä. Asemakaava mahdollistaa tasoerotellun risteyksen ja uusien rinnakkaiskatujen toteuttamisen.

Asemakaava mahdollistaa uusien teollisuus-, varasto-, logistiikka- ja työpaikka-alueiden toteuttamisen, joiden myötä kaupunki voi hallitusti kehittää ja laajentaa maankäyttöä valtatiehen läheisyydessä. Suunnitelma on kaavataloudellisesti kunnianhimoinen luoden uusi tontteja tiesuunnitelman mukaisten rinnakkaiskatujen ympärille.

Asemakaavassa huomioidaan kokonaisvaltaisesti maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvot. Tavoitteena on varmistaa historiallisesti merkittävien muinaismuistokohteiden sekä ekologisesti merkittävien elementtien säilyminen ja niiden aseman vahvistuminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

[Täydentyä ehdotusvaiheessa.]

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu voimassa olevan osayleiskaavan lisäksi valtatiehen 25 suunnitelmaan, jossa osoitetaan valtatiehen liikennealueet ja ehdotetaan sen lähiympäristön katualueiden rajaukset. Liikerakennusten, liike- teollisuus ja varastorakennusten korttelialueet sekä teollisuusrakennusten korttelialue perustuvat Horsbäck-Läppin osayleiskaavassa tunnistettuun tarpeeseen kehittää valtatiehen läheisyydessä olevia alueita työpaikka- ja teollisuusalueina.

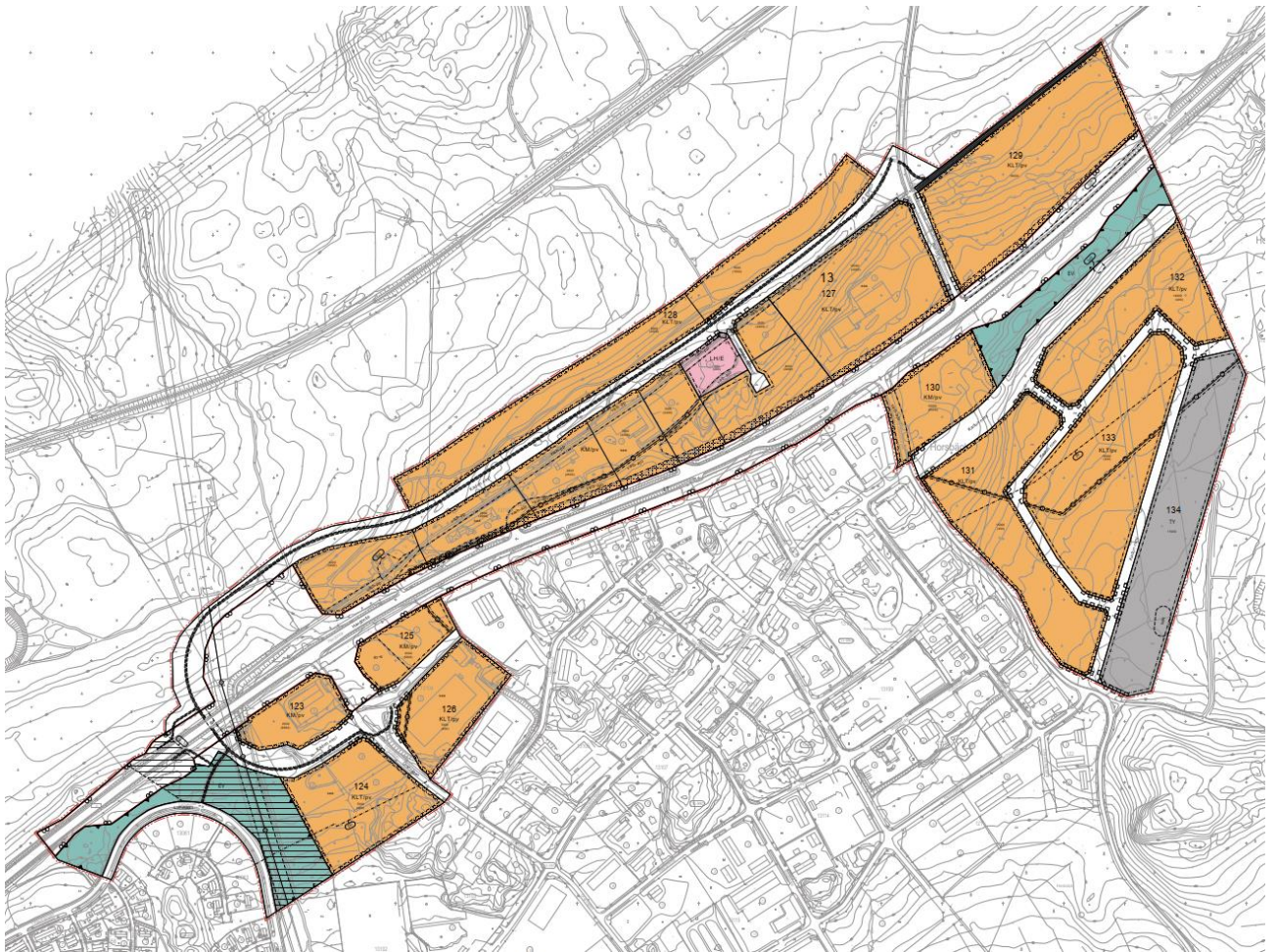
Työpaikka- ja teollisuusalueita erottavat toisistaan ja asemakaava-alueen rajasta kaksi suoja- viheraluetta. Niistä läntisempi erottaa kaavoitettavia korttelialueita Langansbölen asuinalueesta toimien samalla maakunnallisen ekologisen käytävän osana. Itäisempi puolestaan muodostaa valtatiehen 25 varten kapean suojavyöhykkeen. Koillisessa pieni lähivirkistysalue



erottaa yhtä liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta teollisuusrakennusten korttelialueesta.

Valtatien pohjois- ja eteläpuolen korttelialueille osoitetaan katuverkko. Asemakaava-alue liittyy valtatie 25 ohella olemassa olevaan katuverkkoon ja yhdyskuntarakenteeseen.

Teollisuusrakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille osoitetaan kaavalla ohjeellinen tonttijako pääosin niiltä osin, kun kiinteistöillä on jo olemassa olevaa teollisuusrakentamista.



Kuva 6. Ote asemakaavaluonnoksesta (15.5.2026).

5.1.1 Yleismääräykset

Koko asemakaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

Korttelialueille saa sijoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.



Rakentamisen tulee soveltua ympäristöön julkisivumateriaalin ja värityksen suhteen. Kortteli-alueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuväylinä tai pysäköintiin, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon. Ulkovarastointi on sallittu näköestein aidatulla alueella. Aitausten tulee sopeutua muuhun rakennuskantaan.

Ellei rakennusalan tontilla osoittavin merkinnöin tontinrajakohtaisesti toisin osoiteta, tulee rakennukset sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle tontin rajoista ja vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä toisistaan mikäli alueellista paloturvallisuutta ei muilla keinoin erikseen varmisteta. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli neljä metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita ja pumppaamoja, joiden rakennusala on enintään 15 m². Laitteiden ja rakennelmien etäisyyden lähimpään tontinrajaan tulee olla vähintään viisi metriä.

Liike- ja toimistotilat on suunniteltava siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva päiväkainainen (klo 7-22) keskiäänitaso (LAeq) sisätiloissa on enintään 45 dB(A).

Hulevedet:

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Moottoriajoneuvojen ajo-, ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Edellä mainittujen alueiden valumavedet tulee johdattaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely.

Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineksia ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Autopaikat:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

1 ap / 40 k-m² toimisto- ja liikekerrosalaa kohden

1 ap / 100 k-m² teollisuuskerrosalaa kohden

1 ap / 200 k-m² varastokerrosalaa kohden



5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 91 hehtaaria.

Kaavalla muodostuu suunnittelualueelle kahdeksan liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KLT), neljä liikerakennusten korttelialuetta (KM) ja yksi teollisuusrakennusten korttelialue (TY), joiden rakennusoikeus on osoitettu absoluuttisena rakennusoikeutena. K-alkuisten korttelialueiden osalta rakennusoikeudesta on lisäksi rajoitettu enimmäismäärä, jonka saa käyttää liiketiloihin. Rakennusoikeus on osoitettu ohjeellisen tontinjaon mukaan niillä korttelialueilla, joilla on nykyistä rakennuskantaa ja muuten korttelialueittain.

Kokonaisrakennusoikeutta muodostuu kaavassa yhteensä 166 900 k-m², joista 105 000 k-m² osoitetaan liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille, 44 400 k-m² liikerakennusten korttelialueelle, 17 000 k-m² teollisuusrakennusten korttelialueelle ja 500 k-m² kaasu- ja sähköajoneuvojen huoltoasemalle.

Kaavan K-alueiden kokonaisrakennusoikeudesta saa käyttää yhteensä 57 100 k-m² liiketiloihin. Liiketilojen enimmäismäärää on rajoitettu tontti- ja korttelikohtaisesti.

Kaavassa on määrätty myös autopaikkojen mitoituksesta. Autopaikkoja tulee osoittaa yksi 40 k-m² toimisto- ja liikerakennusalaa, yksi 100 k-m² teollisuuskerrosalaa ja yksi 200 k-m² varastokerrosalaa kohden.

5.1.3 Palvelut

Asemakaavassa on osoitettu kahdeksan liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä neljä liikerakennusten korttelialuetta. Ensin mainituille saa rakentaa liikerakennuksia, kuitenkin sillä rajoituksella, että vain tietyn määrän rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloihin, eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka on laadultaan sellainen, että se voi perustelulisesta syystä sijaita keskusta-alueen ulkopuolella. Tällaisia voivat olla esimerkiksi moottoriajoneuvojen kauppa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa, rengaskauppa, vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa, matkailuvaunujen kauppa, huonekalukauppa, rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa tai kodintekniikka-kauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Vähittäiskaupan, liike- ja toimistorakentamisen tai teollisuus- ja varastorakentamisen yhteyteen voi sijoittua niitä palvelevia toimintoja, kuten lounasravintoloita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Liikennealueen varteen osoitetaan suojaviheralueet ja korttelialueille istutettavat alueen



osat. Katujen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn osa-alueet, jotka mahdollistavat alueiden saavuttamisen kestävin kulkutavoin.

Luontoarvot huomioidaan osoittamalla yleiskaavan mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo) sekä maakunnallisen ekologisen käytävän osana toimiva alueen osa (s-1).

Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella on niin ikään huomioitu kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä lisämerkinnällä (/pv), joka määrää kiinnittämään erityistä huomiota pohjaveden suojeluun.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden on oltava kaupan laatu huomioon ottaen sellaisia, että ne voivat perustellusta syystä sijaita keskusta-alueen ulkopuolella, kuten:

- moottoriajoneuvojen kauppa sekä niiden varaosien ja tarvikkeiden kauppa
- rengaskauppa
- vene- ja veneilytarvikkeiden kauppa
- matkailuvaunujen kauppa
- huonekalukauppa
- rauta-, rakennustarvike- ja sisustustarvikekauppa
- maatalous- ja puutarha-alan kauppa
- kodintekniikkakauppa.

Kaavamääräys koskee valtatie 25 varrelle sijoittuvia korttelialueita lukuun ottamatta tien eteläpuolen itäisimpiä ja läntisimpiä osia, joihin sijoittuvat suojaviheralueet.

KLT

Merkinnällä KLT osoitetaan asemakaavassa liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavamääräys koskee hieman etäämmälle valtatiestä 25 sijoittuvia korttelialueita, jotka sijoittuvat pääosin liikerakennusten korttelialueiden taakse. Muita osa-alueita kauemmas valtatiestä ulottuva Horsbäckmossenin alue kaava-alueen itäosissa koostuu pääosin liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista.



TY

Merkinnällä TY osoitetaan asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavamääräys koskee Horsbäckmossenin alueelle sijoittuvaa asemakaavassa eteläisimmäksi ulottuvaa aluetta.

/pv

Kaikkien kokonaan tai osittain pohjavesialueella sijoitsevien korttelialueiden yhteydessä osoitetaan lisämerkintä /pv, joka tarkoittaa, että korttelialue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden suojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen, ojittaminen, maankaivu tai alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua tai aiheuttaa pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvítettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen yhteydessä.

5.3.2 Liikenne- ja katualueetLT

Merkinnällä LT osoitetaan yleisen tien alue.

Merkinnällä osoitetaan suunnittelualueen läpi koillis-lounaissaunassa kulkeva valtatie 25, jonka parantamissuunnitelmiin asemakaava perustuu.

Lisäksi liikennealueina asemakaavassa osoitetaan kadut, jalankululle varattu katu, alikulku sekä ohjeellisella merkinnällä ajoyhteydet ja jalankulun ja pyöräilyn osa-alueet. Yleisen tien alueelle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit. Katualueen rajoista on osoitettu osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

LH/E

Merkinnällä LH/E osoitetaan kaasu- ja sähköajoneuvojen huoltoasema.

Alueelle sallitaan lisäksi 500 k-m² verran rakennusoikeutta, josta 400 k-m² saa käyttää myymälätiloihin.

5.3.3 Muut alueetEV

Merkinnällä EV osoitetaan suojaviheralueet.



5.3.4 Suojelukohteet

Maakunnallisen ekologisen käytävän osana toimiva alueen osa osoitetaan asemakaavassa merkinnällä s-1. Metsän käsittelyssä tulee turvata eläinten liikkumismahdollisuus.

Merkinnällä pv osoitetaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä luo osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

5.3.5 Vaiheistusta osoittavat merkinnät

Kaavan toteuttamisen vaiheistusta suhteessa vireillä olevaan vt. 25 tiesuunnitelmaan on ohjattu kahdella eri merkinnällä:

Merkinnällä "vaih-pp" on osoitettu ne osa-alueet, jotka tulee säilyttää jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä, kunnes vt. 25 uudet tiejärjestelyt sekä tähän liittyvät katu- ja kunnallistekniset ratkaisut ovat valmiita. Tämän jälkeen osa-alue muuttuu rakennusalaksi.

Merkinnällä "vaih-ajo" on osoitettu ne osa-alueet, jotka tulee säilyttää ajoyhteytenä, kunnes vt. 25 uudet tiejärjestelyt sekä tähän liittyvät katu- ja kunnallistekniset ratkaisut ovat valmiita. Tämän jälkeen osa-alue muuttuu rakennusalaksi.

5.3.6 Muut osa-alueet

Erillisillä merkinnöillä on osoitettu "saa", eli kiinteistöt, joiden maaperä on mahdollisesti puhdistettava ennen sen rakentamiseen ryhtymistä ja jonka maaperä on tutkittava ennen rakentamista.

Merkinnällä hule osoitetaan hulevesien hallintaan tarkoitettu alue.

Pisteviivamerkinnöillä osoitetaan ilmajohtoa (z) ja maanalaista johtoa (v) varten varatut alueen osat.

Merkinnällä lh-e osoitetaan raskaan liikenteen sähköajoneuvojen latausta varten varattu osa-alue.

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 asian-
tuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvi-
tyksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinympäristöön ja maisemaan

Asemakaava-alue sijaitsee verrattain syrjäisellä paikalla Raaseporin suurimpien taajamien välimaastossa. Valtatien 25 perusparannushanke sujuvoittaa liikkumista Tammisaaren ja Karjaan välillä, minkä myötä on yhdyskuntarakenteellisesti ja taloudellisesti hyödyllistä kehittää johdonmukaisesti sen varrelle sijoituvia jo valmiiksi teollisuutta, työpaikkoja ja vähittäiskauppaa käsittäviä alueita. Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole myöskään käytännössä lainkaan suunnitteluratkaisun mahdollistavista toiminnoista häiriintyvää asutusta.

Uudet teollisuuteen painottuvat toiminnot ja työpaikat ovat valtatie 25 parantamisen myötä erinomaisesti saavutettavissa niin Karjaan ja Tammisaaren suunnista kuin muualtakin eteläisestä Suomesta. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa vähittäiskaupan palveluiden monipuolisen kehittämisen ja uusien pääasiallisesti alueella työskenteleville suunnattujen, mutta myös laajemmin palvelevien elinkeinotoimintojen syntymisen.

Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia liikenteeseen, jonka näkökulmasta kaavan laatiminen on käytännössä välttämätöntä. Kaavaratkaisun avulla yhteensovitetaan kaupungin hallinnoimat maa-alueet valtiovetoisesti kehittyvään valtatiehen 25. Valtatien parantaminen lisää sen kapasiteettia ja mahdollistaa yhdessä kaavassa osoitettujen rinnakkaisten katujen kanssa suunniteltavien alueiden parantuvan saavutettavuuden. Valtatie 25 kehittyminen varmistaa myös, ettei suunnittelualueelle kohdistu merkittävää läpiajoliikennettä. Uuden rakentamisen ja kehittyvän toiminnan myötä liikennemäärät alueella lisääntyvät merkittävästi, minkä kaava osaltaan mahdollistaa. Lisääntynyt liikennetuotos keskittyy työmatkaliikenteeseen. Kaavan mahdollistavan toiminnan luonteen vuoksi raskaan liikenteen osuus tulee todennäköisesti olemaan merkittävä sen jakautuessa ajallisesti kuitenkin pendelöintiä tasaisemmin. Olemassa oleviin kävelyn ja pyöräilyn reitteihin kytkeytyvät rinnakkaistiet mahdollistavat aiempaa kattavammin alueen saavuttamisen myös kestäviä kulkutapoja hyödyntäen.

Kaavaratkaisun myötä alueella sijaitsevien rakennusten määrä kasvaa mahdollisesti merkittävästikin. Alue- ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen sekä laajenee hallitusti nykyisten rakennettujen alueiden ja liikenneyhteyksien viereen, mikä on kunta- ja kaavataloudellisesti hyödyllistä sekä kestävä kaavoituksen tavoitteiden mukaista. Kaavan toteutuminen myös parantaa työpaikkaomavaraisuutta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää runsaasti energiaa. Asemakaava mahdollistaa energiantuotantolaitosten sijoittumisen siinä osoitetuille korttelialueille. Nykyaikaisiin teollisuusrakennuksiin on myös mahdollista ja tavallistakin integroida esim. aurinkoenergian tuotantoa.

Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisin metsätaloukskäytössä oleville alueille. Metsien kaataminen tuottaa kertaluontoista taloudellista hyötyä niiden omistajille, joskin osa puustosta on vielä verrattain nuorta. Metsät ovat tarjonneet taloudellisen hyödyn ohella virkistysmahdollisuuksia esim. luonnossa liikkumisen, sienestyksen ja marjastuksen muodossa. Luonteeltaan samankaltaisia metsäalueita säilyy kuitenkin runsaasti suunnittelualueen välitömässä läheisyydessä, mikä mahdollistaa vastaavan toiminnan jatkumisen harvaan asutulla alueella.

Merkittävimmät alueen maisemakuvaan kohdistuvat muutokset johtuvat valtatie 25 parantamistoimenpiteistä, joiden myötä tieympäristön merkitys maisemakokonaisuudessa korostuu entisestään. Asemakaavan toteutumisen myötä suunnittelualue muuttuu aiempaa rakennettummaksi ja sinne muodostuu laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja. Kaavaratkaisun myötä maiseman elementit säilyvät pääosin entisellään, mutta niiden painotukset muuttuvat alueella jo valmiiksi sijaitsevan rakennetun, kauppa- ja teollisuusluontoisen ympäristön vallatessa tilaa metsämäiseltä maisemalta. Yhtenäisiä metsäalueita säilyy kuitenkin myös etenkin suunnittelualueen reunamilla.

Suunnittelualueelle sijoittuu museoviraston aineiston mukaan yksi muu kohde, joka on valtatie 25 tienpenkassa kiinni oleva virstanpylväs. Tiesuunnitelman toteuttamiseksi kohde edellyttää kajoamista. Koska kyseessä on rajamerkki, joka on edelleen käytössä ja toimii kiinteistön rajapyykkinä, se ei ole kiinteä muinaisjäänös, joita koskien tulisi käydä kaavasuunnittelun aikana muinaismuistolain (295/63) 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut alueellisen vastuumuseon, joka päättää niiden tutkimisesta, kunnostuksesta ja kajoamisesta, kanssa. Kohdetta ei ole myöskään luokiteltu muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Kohteen statusta tullaan tarkentamaan kaavaprosessin edetessä yhdessä alueellisen vastuumuseon kanssa, jotta voidaan päättää, miten kohteeseen tulee suhtautua.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisun myötä kasvillisuuden määrä suunnittelualueella vähenee huomattavasti. Poistuva kasvillisuus koostuu pääasiallisesti taloukskäytössä olevasta metsästä, jolla ei ole tunnistettu erityisiä arvoja. Metsien puusto on vaihtelevan ikäistä, osittain siis nuortakin, minkä lisäksi talousmetsätkin muodostavat monille sinänsä tavanomaisille lajeille kohtalaisen tärkeitä paikallisia elinympäristöjä, jotka vähenevät kaavaratkaisun myötä.

Tavanomaisten metsäympäristöjen ohella suunnitelluille kortteli- ja tiealueille sijoittuu kolme luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Niiden säilymisedellytykset tulee turvata alueiden tarkemmassa suunnittelussa. Hietaneilikan esiintymispaikat sijoittuvat yleisen tien alueelle. Tienpenkereet muodostavat paahdeympäristöjä ollen sellaisina myös hietaneilikalle ominaisia esiintymispaikkoja, joten sijoittuminen tie- tai katualueelle ei suoraan

uhkaa niiden arvoja. Asemakaavalla ei oteta kantaa tarkemmin tiealueen sisällä tapahtuviin muutoksiin, vaan tämä tapahtuu tiesuunnittelun yhteydessä, joka hyväksytään erillisessä prosessissa. Täten tiealueelle sijoittuvien luo-alueiden tarkempi kohtalo päätetään tiesuunnittelun yhteydessä.

Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu erittäin uhanalaisen harjulieon esiintymä, joka kaavaratkaisun mukaan olisi jäämässä liikerakennusten korttelialueelle ja täten vaarassa menettää arvonsa. Harjulieko ei ole rauhoitettu laji.

Suunnittelualueelta ei ole havaittu luontodirektiivin tarkoittamia lintuja, lepakoita, liito-oravia tai muita luontodirektiivin suojelemia lajeja. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luonnonsuojelualueisiin.

Alueen maaperä on pääosin tasaista ja alavaa hiekka- tai kalliomaata, jolle sijoittuvan rakentamisen toteuttaminen ei edellytä merkittävää maa- tai kallioperän muokkausta. Osa kaavassa osoitetuista korttelialueista sijaitsee kiinteistöillä, joiden maaperä on tutkittava ja mahdollisesti puhdistettava ennen rakentamista. Niiden maaperän tilaan kaavaratkaisu saattaa siis vaikuttaa jopa positiivisesti.

Kaupan ja teollisuuden tarkoituksiin rakennettavat korttelialueet saattavat vaikuttaa myös suunnittelualueen ja sen ympäristöön vesistöolosuhteisiin. Vaikkei suunnittelualueella olekaan merkittäviä vesistöjä, saattavat kasvavat rakennusalat ja niitä ympäröivät asfalttikentät vaikuttavat virtausolosuhteisiin. Etenkin rakentamisaikana, mutta myös teollisuustoisen toiminnan vakiinnuttua, on erilaisten sedimenttien tai jopa saasteiden pääsy luonnonvesiin mahdollista.

Teollisuustoiminnasta ja rakentamisesta aiheutuu erilaisia päästöjä, jotka voivat heikentää ilmanlaatua ja aiheuttaa siten vahinkoa sekä ympäristölle että ihmisille. Teollisuus ja rakentaminen ovat merkittäviä kasvihuonekaasujen lähteitä. Niistä aiheutuvat päästöt edistävät ilmastomuutosta. Tiivis, luonnonympäristöön sijoittuva ja siitä selkeästi erillinen rakentaminen yhdistettynä teollisuuden toimintaan saattaa nostaa paikallista lämpötilaa ja johtaa niin kutsuttuun lämpösaareilmiöön. Rakentamisesta ja teollisuuden toiminnasta aiheutuva melu saattaa vaikuttaa ihmisten terveyteen ja eläinten käyttäytymiseen, vaikka mitattu melutaso jäisikin raja-arvojen alapuolelle.

5.4.3 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun avulla. Tämän tuloksien perusteella asemakaavan heikkouksia ilmastönäkökulmasta ovat etenkin seuraavat osa-alueet:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

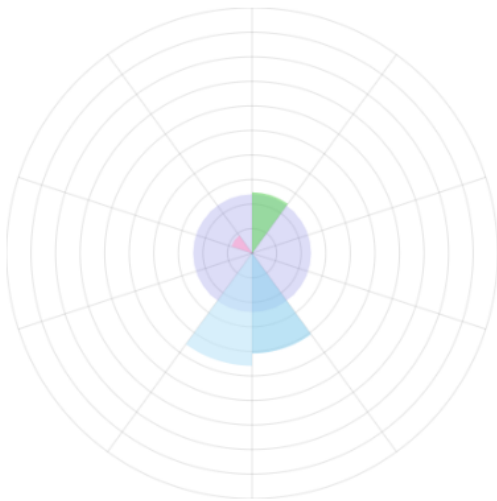


- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

KILVA-työkalun verrattain heikko tulos johtuu pääosin asemakaavan luonteesta. Kun asemakaavan tarkoituksena on parantaa autoliikenteen edellytyksiä vt. 25:llä ja samalla lisätä työpaikkojen ja teollisuusalueiden määrää nykyään talousmetsäkäytössä olevalla alueella, on KILVA-työkalun ilmastokestävyyden tuloksille lähtökohtaisesti huonot asetelmat. Ilmastokestävyys on kuitenkin irrallaan tarkasteltuna usein ristiriidassa muiden osa-alueiden, kuten sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden kanssa, ja tämä asemakaava on kaavaratkaisuiltaan etenkin taloudellista kestävyyttä painottava.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 7. Kuvakaappaus KILVA-työkalun tuloksien yhteenvedosta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan mahdollistama lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa ympäristöönsä melua, tärinää ja pölyä. Vaikutuksia on pyritty vähentämään sijoittamalla valtatie molemmin puolin suojavaheralueita ja korttelialueille istutettavia alueen osia.



Kaavan mahdollistama teollisuustoiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Rakentamisen aikana voi kuitenkin syntyä väliaikaista häiriötä, kuten melua.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 2 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

[täydennetään kaavaprosessin aikana]

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman, paitsi niiden alueiden osalta, joiden toteuttaminen on kaavamääräyksin sidottu vt. 25 tiesuunnitelman toteutumiseen. Kaava-alueella nykyisin käytössä olevat tieliittymät pysyvät käytössä, kunnes vt. 25 tiesuunnitelma on toteutettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

kaavoitusarkkitehti Pontus Högström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3844
pontus.hogstrom(at)raasepori.fi

johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3840
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Filemon Wolfram
p. +358 400 608 264
filemon.wolfram(at)sweco.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

