



Kaavan nimi: **RAASEPORIN YLEISKAAVA 2030**

Kaavan numero: 7014

Karttanumero: PIIRUSTUS 19-26

Asiakirja: Kaavaselostus

Kaavan perustiedot

Kunta

Raasepori

Kaava-alueen laajuus

Koko Raaseporin maantieteellinen alue

Kaavoittaja

Kaavoitusyksikkö

Johanna Backas

Pontus Högström

Vireilletulo

Kuulutus 10.1.2025

Käsittely

Osallistumis- ja arviointiohjelma (OAS)

Kaavoituslautakunta 20.11.2024 § 178

Osallistumis- ja arviointiohjelma (päivitetty)

Kaavoituslautakunta 23.4.2025 § 61

Kaavaluonnos

Kaavoituslautakunta 29.4.2026 § 81

Kaupunginhallitus 11.5.2026 § 195

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx

Hyväksyminen

Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx

Lainvoimaisuus

xx.xx.xxxx



Sisältö

1	JOHDANTO	3
2	TAUSTAT, LÄHTÖKOHDAT JA RAKENNE	4
3	YLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA OHJAUSVAIKUTUS SUHTEESSA MUIHIN SUUNNITELMIIN JA OHJAUSASIAKIRJOIHIN	12
4	NYKYTILANNE	17
5	TAVOITTEET	21
6	YLEISKAAVAN KAAVARATKAISUT JA PERUSTELUT	24
7	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	31
8	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	32
9	KAAVAN TOTEUTTAMISEN PERIAATTEET	44
10	KAAVAPROSESSI, VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	45
11	TAUSTA- JA LÄHDEAINEISTO	48

Yleiskaavan luonnos käsittää

1. Kaavakartta 1:50 000 (luonnos) ja kaavamääräykset
2. ***Luonnoksen selostus***
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

1 Johdanto

Se asiakirja, jota parhaillaan pidät kädessäsi (tai todennäköisemmin luet näytöltä), on Raaseporin ensimmäisen strategisen yleiskaavan, niin sanotun Yleiskaava 2030:n, luonnoksen *selostus*. Tämä tekstiasiakirja muodostaa yhdessä kaavaluonnoskartan kanssa ensimmäisen virstanpylvään kaavoitusprosessissa, jonka tavoitteena on, että lopullinen yleiskaava voi saada lainvoiman vuonna 2029.

Keskeinen osa kaikkea suunnittelua ja lakisääteistä kaavoitusprosessia on, että suunnittelu etenee vaiheittain, avoimesti ja läpinäkyvästi. Tämä tarkoittaa, että kaava on tässä vaiheessa **luonnos**, eikä sitä tule pitää valmiina ja täydellisenä kokonaisuutena, johon otetaan lopullisesti kantaa, vaan se toimii lähtölaukauksena jatkuvalle vuorovaikutukselle, tiedon kokoamiselle ja yhteiselle jatkotyöstölle. Tämän vuoropuhelun kautta kaikki osallistuvat lopputuloksen legitimitettiin vahvistamiseen sekä siihen, että se mahdollisimman hyvin heijastaa yhteistä tahtotilaa Raaseporin kehittämisestä.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 17 §

Yleiskaavan selostuksessa esitetään:

- 1) selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia; (19.5.2005/348)
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Yleiskaava on Raaseporille tärkeä, mutta vähintään yhtä tärkeä osa työtä on itse prosessi: keskustelut, vuorovaikutus ja meille kaikille merkityksellisistä kysymyksistä käytävät debatit. Parhaimmillaan nämä voivat johtaa yhteisesti muodostettuun näkemykseen siitä, miten Raaseporia kehitetään jatkossa. Näkemykseen, joka on viestittävä, visuaalinen, helppokäyttöinen ja ajantasainen. Ja myös helppolukuinen!

2 Taustat, lähtökohdat ja rakenne

Raaseporin kaupungilla ei kuntaliitoksesta (2009) huolimatta ole vielä koko kaupungin aluetta kattavaa yleiskaavaa, joka ohjaisi yhdyskuntarakenteen ja maankäytön kokonaisuudesta.

Tällä hetkellä alueella on 23 oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ja rantaosayleiskaavaa, kun taas laajoilta alueilta – noin 126 000 hehtaaria – puuttuu kaavoitus. Tämä vaikeuttaa maankäytön kokonaisvaltaista ohjausta. Koko kaupungin kattava yleiskaava parantaa edellytyksiä yhteensovitulle kehittämiselle, vahvistaa kaavoituksen ohjausvaikutusta ja edistää viranomaisyhteistyötä. Samalla kaavoitusprosessit sujuvoituvat.

Yhteisen strategian laatiminen monikeskuksiselle ja maantieteellisesti laajalle kaksikieliselle kunnalle edellyttää runsaasti aikaa ja vuorovaikutusta, mutta on ratkaisevan tärkeää kestävän kehityksen kannalta. Investointien ja resurssien pitkäjänteinen ohjaus on erityisen tärkeää. Yleiskaava ohjaa maapolitiikkaa ja konkretisoi kaupungin strategian kartalla.

Kouluverkon, palveluverkon, luonnonsuojelun, energiahuollon, elinkeinoelämän, matkailun sekä maankäytön kehittäminen edellyttää pitkäjänteisyyttä. Asukkaille ja yrityksille on keskeistä, että strategia on selkeä, uskottava ja oikeudellisesti perusteltu. Hyväksytty yleiskaava luo vakaan perustan, johon kaikki osapuolet voivat tukeutua.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 39 § mukaan:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

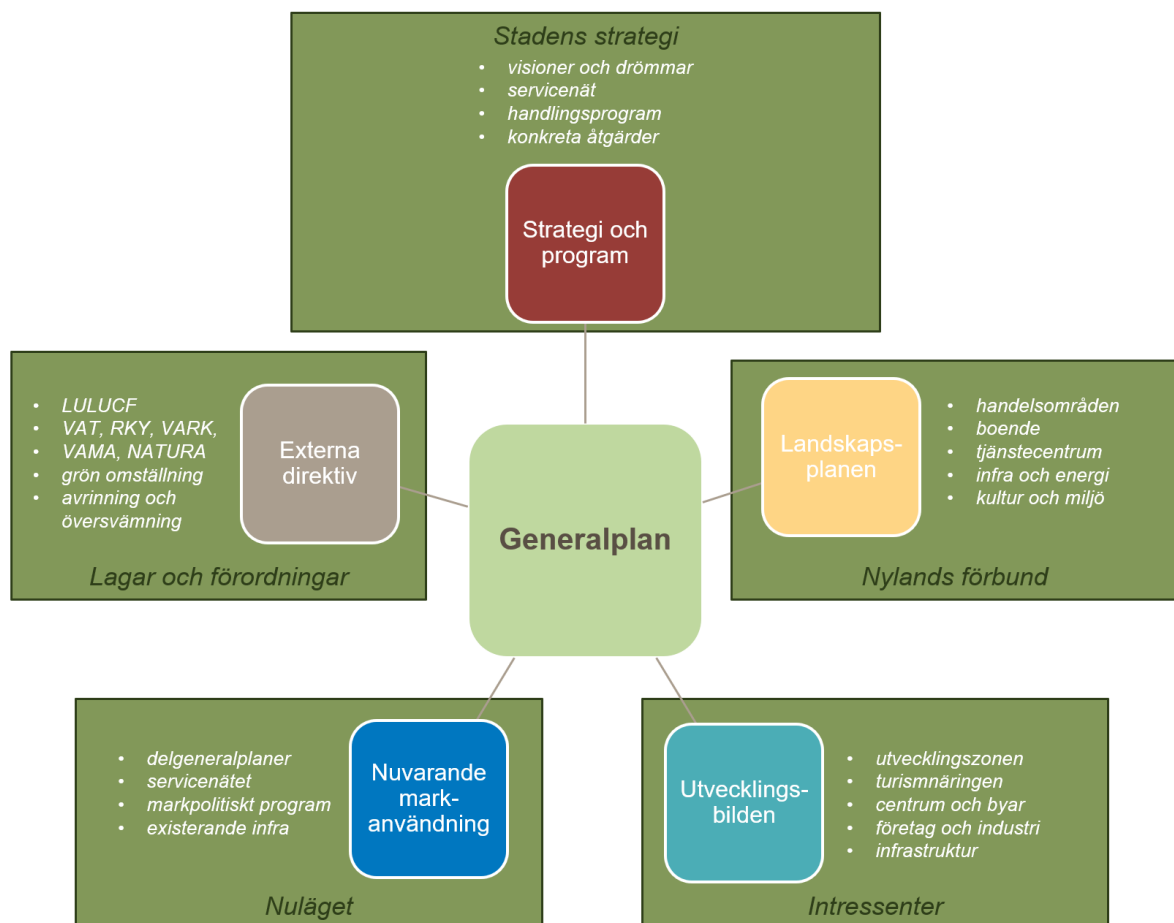
Yleiskaava kattaa koko kaupungin alueen ja toimii oikeusvaikutteisena ohjausvälineenä yleispiirteisessä maankäytön suunnittelussa. Se toteuttaa kehityskuvan tavoitteet kaavamääräyksinä, ohjaa taajamien kasvua, turvaa asumisen ja elinkeinoelämän edellytykset sekä ottaa huomioon luonto- ja kulttuuriarvot. Kaava perustuu vaikutusten arviointeihin, ja se sovitetaan yhteen Uusimaa-kaava 2050, kaupungin strategian sekä muiden keskeisten ohjelmien kanssa.

Suunnittelun lähtökohdat on määritelty valtuuston hyväksymässä kehityskuvatyössä, ja niitä täsmennetään edelleen kaavaehdotuksen valmistelussa.

Alueidenkäyttölain (132/1999) 5 luku luo puitteet yleiskaavoitukselle ja määrittelee yleiskaavan sisältövaatimukset. Raaseporissa parhaillaan laadittava strateginen yleiskaava on nimensä mukaisesti strateginen ja oikeusvaikutteinen suunnitteluväline, joka ohjaa maankäyttöä ja

toimintojen sijoittumista. Se määrittelee periaatteet taajamien kehittämiseksi, maaseudun ja saariston asumiselle, liikennejärjestelmälle sekä palveluiden ja elinkeinojen sijoittumiselle ottaen huomioon luonto- ja kulttuuriarvot.

Strateginen yleiskaava perustuu useilta suunnittelutasoilta tuleviin tavoitteisiin, laadittuihin selvityksiin sekä kaupungin omiin kehittämissuunnitelmiin. Kaavan valmistelussa nämä lähtökohdat kootaan ja yhteensovitetään kokonaisuudeksi, joka ohjaa maankäytön kehitystä pitkällä aikavälillä. Yleiskaava ei synny yksittäisen suunnitteluratkaisun tuloksena, vaan vaiheittaisessa prosessissa, jossa valtakunnalliset tavoitteet, alueelliset linjaukset, paikalliset tarpeet ja kaupungin strategiset tavoitteet sovitetaan yhteen.



Yleiskaava perustuu kaavahierarkiaan, joka lähtee valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista sekä muista lakisääteisistä suunnittelun lähtökohdista. Näihin kuuluvat muun muassa Natura 2000 -alueet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) sekä muut valtakunnalliset suojelu- ja kehittämissuunnitelmat, jotka koskevat luonto- ja kulttuuriympäristöjä. Lisäksi yleiskaavassa otetaan huomioon maakuntakaavan ratkaisut ja kehittämissuunnitelmat, jotka muodostavat alueellisen kehityksen kaupungin maankäytölle.

Yleiskaavatyön aikana tarkastellaan edelleen Raaseporin nykyistä maankäyttöä, yhdyskuntarakennetta, väestönkehitystä, palveluverkkoa ja elinkeinorakennetta. Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050 toimii tämän kaavaluonnoksen perustana yhdessä kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Yleiskaava kokoaa yhteen kaupungin eri strategiset ohjelmat, kuten elinvoimaan, vihreään siirtymään, uusiutuvaan energiaan sekä ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät tavoitteet. Mikäli näistä tavoitteista saavutetaan

yhteisymmärrys, voidaan laatia yleiskaava, joka ohjaa Raaseporin maankäyttöä, kehitystä ja investointien suuntaamista pitkällä aikavälillä.

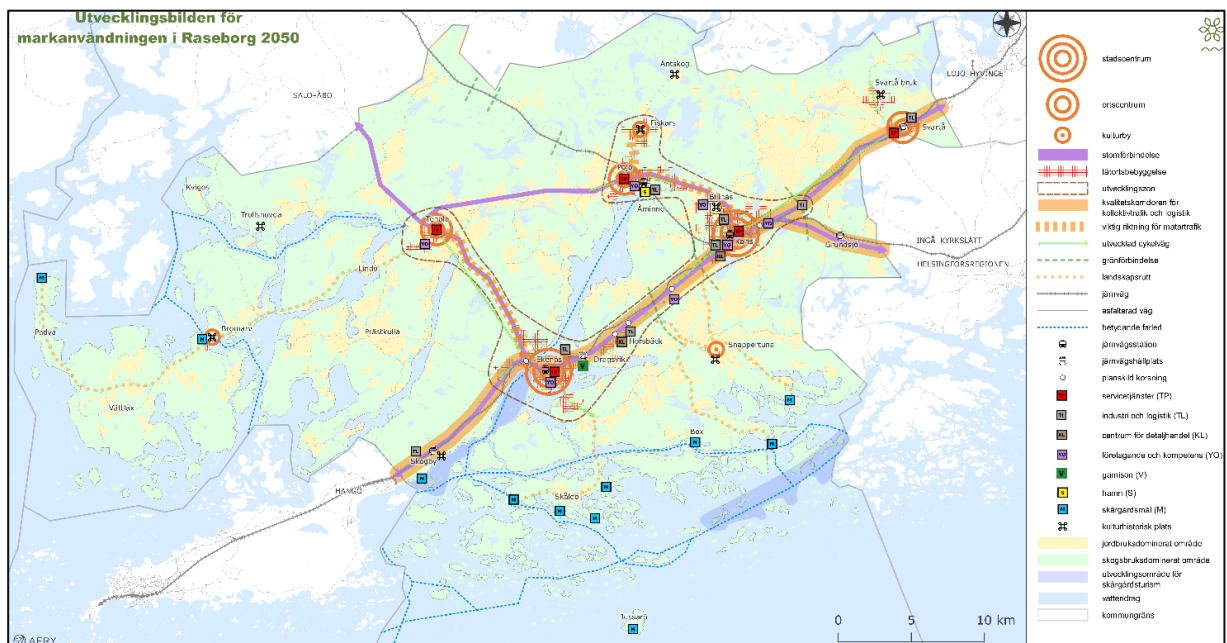
2.1 Kehityskuva

Kaupungin omana yleiskaavatyön lähtökohtana toimii *Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050*, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.2.2024.

Kehityskuva on karttapohjainen tulevaisuusvisio, joka yhdistää kaupungin strategiset tavoitteet tunnistettuihin yhteiskunnallisiin ja globaaleihin megatrendeihin. Kehityskuvalla ei sellaisenaan ole oikeusvaikutuksia, eikä se ole oikeudellisesti sitova kaavoituksessa tai lupaharkinnassa (toisin kuin hyväksytty yleiskaava), mutta se muodostaa vahvasti perustellun lähtöaineiston yleiskaavatyölle.

Kehityskuvan laatiminen käynnistyi vuoden 2021 alussa. Aluksi analysoitiin laaja aineisto, joka koostui kaupungin strategioista ja suunnitelmista, palveluverkosta, erilaisista alueellisista selvityksistä sekä Sitran tulevaisuus- ja megatrendiaineistoista. Lisäksi hyödynnettiin tilastotietoa väestöstä, työpaikoista ja yhdyskuntarakenteesta. Työn keskeisiä teemoja olivat asuminen, elinkeinoelämä, liikenne ja ympäristö.

Lähtöaineistoa kehitettiin edelleen tiiviissä vuorovaikutuksessa asukkaiden ja eri sidosryhmien kanssa. Prosessi sisälsi karttakyselyitä sekä työpajoja kylissä ja taajamissa vuosina 2022–2023. Lisäksi järjestettiin omia työpajoja nuorisovaltuustolle ja maahanmuuttajaneuvostolle sekä asiantuntijataapaamia keskeisistä teemoista: asuminen ja palvelut, elinkeinoelämä, liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja ilmasto.



Raaseporin maankäytön kehityskuva 2050

Osalliset arvioivat kaupungin keskeisiä muutoksia ja mahdollisuuksia. Väestön ikääntyminen ja nuorten poismuutto tunnistettiin suurimmiksi haasteiksi, kun taas luonto ja kulttuuri nostettiin esiin kaupungin tärkeimpinä voimavaroina. Muutosajureista merkittävimiksi arvioitiin ilmastomuutos sekä turvallisuuspoliittinen tilanne.

Työpajojen, lähtöaineiston ja analyysien pohjalta laadittiin neljä vaihtoehtoista kehitysskenaariota, joihin kaupunginvaltuusto otti kantaa joulukuussa 2022 ja joita se edelleen täsmensi.

Kehityskuva sekä täsmennetyt maankäytön tavoitteet hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.2.2024, ja tämän pohjalta käynnistettiin vuoden 2025 alussa koko Raaseporin kattavan oikeusvaikutteisen strategisen yleiskaavan laatiminen.

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat alueidenkäytön suunnittelua koko maassa ja muodostavat perustan yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuemuodot
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutuva energiahuolto

Tavoitteiden tarkoituksena on muun muassa edistää:

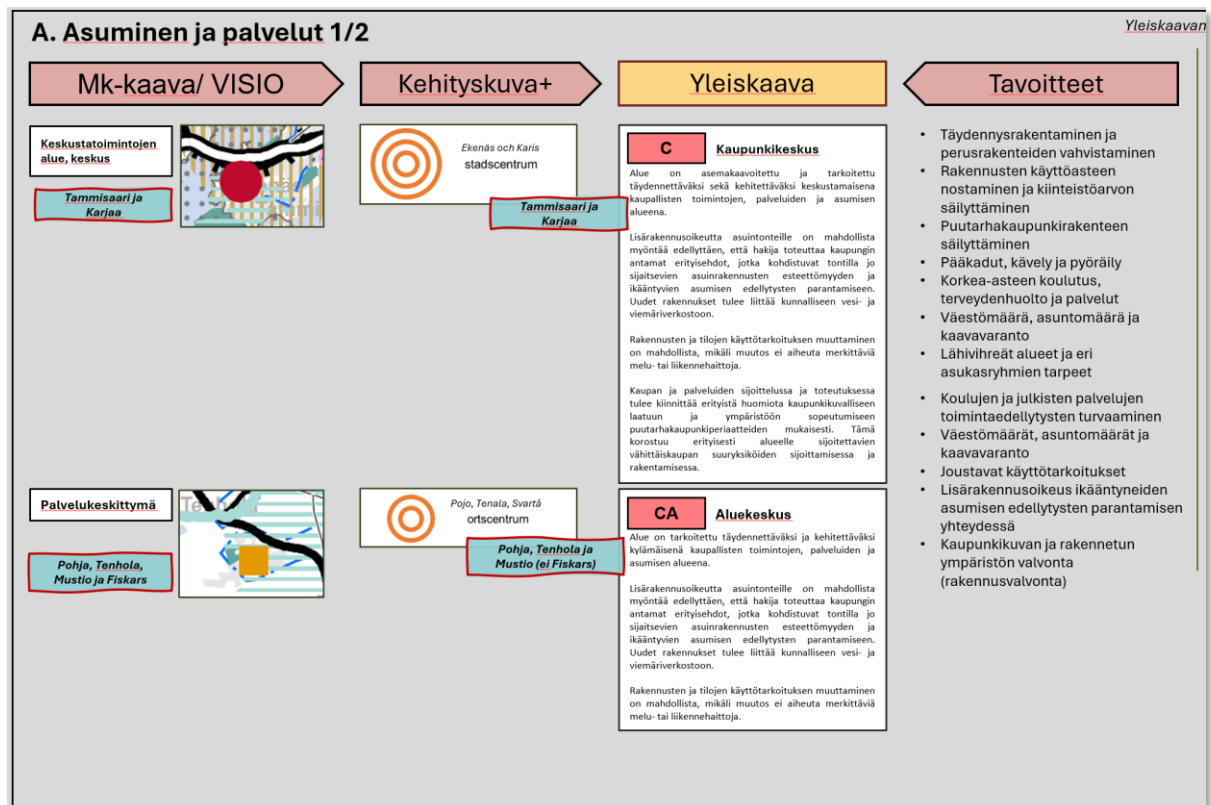
- siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan,
- luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käyttöä,
- elinkeinon uudistumiskykyä,
- kaupungistumisen tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämistä.

Tavoitteet edistävät Alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita, kuten kestävä kehitystä ja hyvän elinympäristön turvaamista. Tavoitteiden toteutumista ohjataan paikallisella tasolla erityisesti maakuntakaavoituksen kautta.

2.3 Maakuntakaavat

Voimassa oleva maakuntakaava (Uusimaa 2050-kaava)

Raasepori kuuluu Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan, joka on osa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuutta. Uusimaa-kaava 2050 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Yleiskaava sovitetaan yhteen Uusimaa-kaavan yleisten määräysten sekä alueellisten kehittämiskäytävien ja -vyöhykkeiden kanssa.



Yleiskaava pohjautuu maakuntakaavaan ja kehityskuvaan

VISIO vaihemaakuntakaava

Uudenmaan liitto valmistelelee parhaillaan niin sanottua vaihemaakuntakaavaa, joka koskee vihreää siirtymää ja huoltovarmuutta. Kaava on luonnosvaiheessa, ja yleiskaavaluonnoksessa on otettu huomioon ne aiheet, jotka sisältyvät nähtävillä olevassa vaihemaakuntakaavan luonnoksessa. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus saattaa hyväksyttäväksi vuonna 2027.

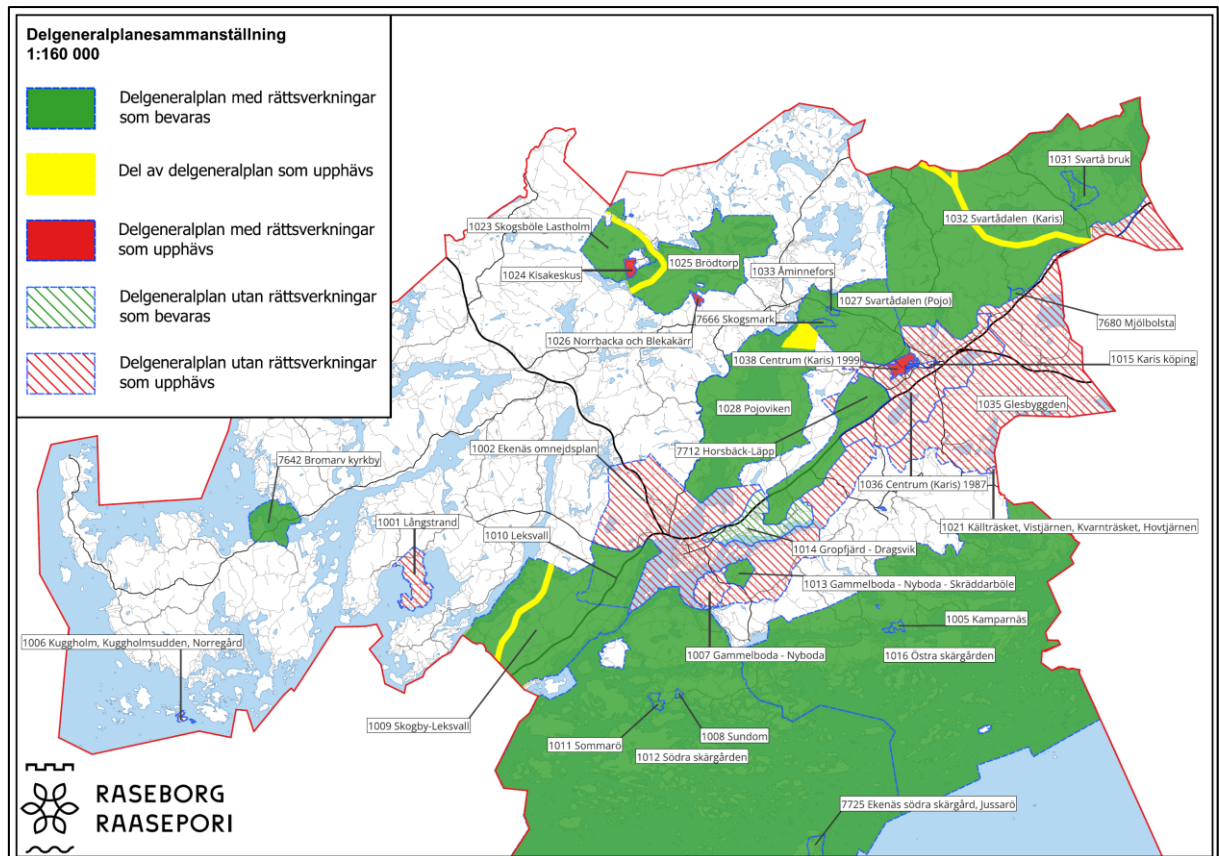
2.4 Osayleiskaavat

Raaseporissa on 34 osayleiskaavaa, jotka ohjaavat maankäyttöä eri tavoin. Raaseporin osayleiskaavat ovat peräisin eri aikakausilta, eri kunnista ja ne on laadittu erilaisiin tarpeisiin. Osa näistä on oikeusvaikutteisia ja sitoo viranomaisia juridisesti noudattamaan niitä, kun taas osa on vailla oikeusvaikutuksia ja toimii enemmän maankäytön ohjeena.

Lisäksi oikeusvaikutteiset osayleiskaavat eroavat toisistaan siten, että osan perusteella voidaan myöntää rakennuslupia ranta-alueilla, eli ne ohjaavat käytännössä vapaa-ajan asutuksen rakentamista rannoilla ja saaristossa. Maankäytön ohjauksen yhtenäistämiseksi ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi nämä kaikki kaavat on otettava huomioon ja sovitettava yhteen.

Suomen kaavahierarkian haasteena on, että koko kaupungin kattava strateginen yleiskaava sijoittuu oikeudellisesti samalle tasolle kuin yksityiskohtaisemmat, asemakaavatasoiset osayleiskaavat. Tämä johtaa siihen, että perinteinen karttapohjainen strateginen yleiskaava, mikäli sen on tarkoitus ohjata koko kunnan tai kaupungin maankäyttöä, joutuisi samalla kumoamaan voimassa olevia osayleiskaavoja voidakseen korvata ne.

Yksi strategisen yleiskaavatyön keskeinen osa on arvioida voimassa olevien kaavojen ajantasaisuus ja sisältö sekä se, ovatko ne ristiriidassa tulevan maankäytön kanssa.



Osayleiskaavat

Tarkasteltuaan kaikki Raaseporin osayleiskaavat voidaan todeta, että suurin osa oikeusvaikutteisista osayleiskaavoista palvelee edelleen hyvin maankäyttöä eikä ole ristiriidassa strategisen yleiskaavan tavoitteiden kanssa. Nämä kaavat pidetään siis edelleen voimassa.

Kolme oikeusvaikutteisista osayleiskaavaa kumottaisiin yleiskaavan yhteydessä: Karjaan keskustan osayleiskaava 1038 vuodelta 1999, Kisakeskuksen osayleiskaava vuodelta 2003 sekä pieni Norrbacka–Blekakärrin osayleiskaava vuodelta 2009.

Karjaan keskustan osayleiskaava on yksityiskohtainen yleiskaava, joka on toteutettu asemakaavoituksen kautta, eikä sitä voida enää pitää tarkoituksenmukaisena Karjaan tulevan kehityksen ohjaamisessa.

Kisakeskuksen osayleiskaava ei ole enää voimassa rakennuslupien myöntämisen perusteena. Kisakeskus on hiljattain vaihtanut omistajaa, eikä vanha kaava ole enää ajantasainen. Norrbacka–Blekakärrin osayleiskaava on pieni rivitalokaava, jota ei ole koskaan toteutettu, eikä se enää ole voimassa siten, että rakennuslupia voitaisiin myöntää suoraan sen perusteella. Kyseisten alueiden maanomistajille (Kisakallio ja Norrbacka–Blekakärr) on tiedotettava tästä.

Kaikki oikeusvaikutuksettomat osayleiskaavat kumotaan, lukuun ottamatta Gropfjärd–Dragsfjärd 1014 vuodelta 2006, joka voi edelleen palvella maankäyttöä Dragsvikin alueilla.

Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat:

Skogby–Leksvall 1109 (2000), pidetään voimassa, lukuun ottamatta vetykaasuputkikäytävää Leksvall 1010 (2000), pidetään voimassa

Gammelboda–Nyboda–Skräddböle 1013 (2005), pidetään voimassa
Horsbäck–Läpp 7712 (2020), pidetään voimassa
Brödorp 1025 (1997), pidetään voimassa, lukuun ottamatta vetyputkikäytävää
Åminnefors 1033 (2001), pidetään voimassa
Karjaan keskusta 1038 (1999), kumotaan
Skogsmark 7666 (2011), pidetään voimassa, lukuun ottamatta vetykaasuputkikäytävää
Kamparnäs 1005 (1991), pidetään voimassa
Mjölbolsta 7680 (2012), pidetään voimassa

Oikeusvaikutteiset osayleiskaavat, jotka toimivat rakennusluvan myöntämisen perusteena:

Bromarvin kirkonkylä 7642 (2012), pidetään voimassa
Eteläinen saaristo 1012 (2004), pidetään voimassa
Itäinen saaristo 1016 (2008), pidetään voimassa
Pohjanlahti 1028 (1993), pidetään voimassa, lukuun ottamatta Åminnen aluetta, joka koskee asumisen ja matkailun kehittämistä
Skogsböle–Lastholm 1023 (2000), pidetään voimassa
Kisakeskus 1024 (2003), kumotaan
Mustionjokilaakso (Pohja) 1027 (2005), pidetään voimassa, mutta rajataan Skogsmark Södra -alueella asumisen ja matkailun kehittämisen mahdollistamiseksi Åminnen ympäristössä
Mustionjokilaakso (Karjaa) 1032 (2006), pidetään voimassa, lukuun ottamatta vetyputkikäytävää
Svartå bruk 1031 (2002), pidetään voimassa
Jussarö 7725 (2020), pidetään voimassa
Sommarö 1011 (2002), pidetään voimassa
Sundom 1080 (2000), pidetään voimassa
Norrbäck ja Blekakärr 1026 (2009), kumotaan

Oikeusvaikutuksettomat osayleiskaavat:

Kuggholm 1006 (1994), kumotaan
Långstrand 1001 (1976), kumotaan
Tammisaaren seudun yleiskaava 1002 (1980), kumotaan
Gropfjärd–Dragsfjärd 1014 (2006), pidetään voimassa
Gammelboda–Nyboda 1007 (1999), kumotaan
Karjaan keskusta 1036 (1987), kumotaan
Haja-asutusalue 1035 (1986), kumotaan
Svartån asema-alue 1037 (1986), kumotaan
Olofsborg 1004 (1991), kumotaan
Källträsket 1021 (1978), kumotaan
Karjaan kauppala 1015 (1972), kumotaan

2.5 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Asemakaavat

Tammisaaren, Karjaan, Pohjan, Fiskarsin ja Svartån keskusta-alueet ovat asemakaavoitettuja. Asemakaavojen muuttamisen yhteydessä strateginen yleiskaava ohjaa muutosten suunnittelua.

Ranta-asemakaavat

Kaupungin asemakaavoitettujen alueiden lisäksi osalle ranta-alueista on vuosien varrella laadittu ranta-asemakaavoja, jotka ohjaavat yksityiskohtaisesti alueiden vapaa-ajan asumista. Näillä alueilla yleiskaava ei ole ohjausvaikutteinen.

2.6 Rakennusjärjestys

Ensisijaisesti alueen suunnittelua ja rakentamista ohjaavat yleiskaavan (tai asemakaavan) määräykset, kun taas rakennusjärjestys täydentää rakentamisen yksityiskohtaisempaa toteutusta.

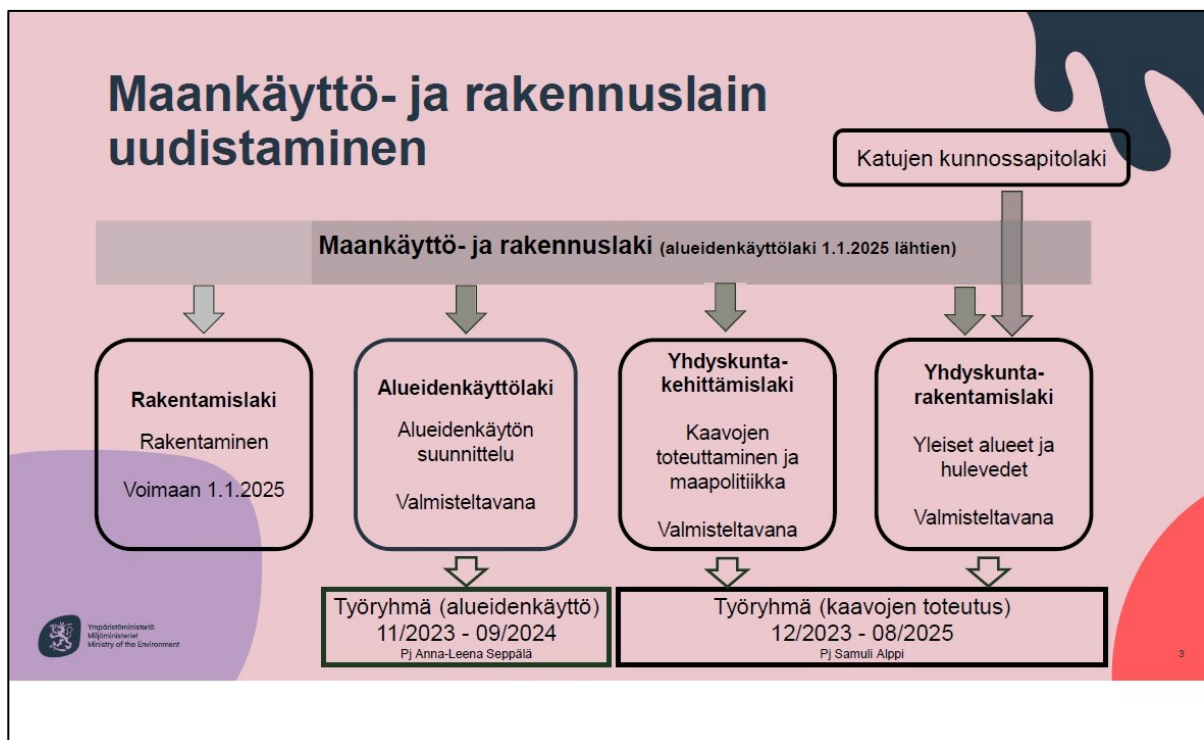
Rakennusjärjestystä käytetään ohjaavana asiakirjana erityisesti alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Asemakaava-alueilla rakennusjärjestys voi täydentää asemakaavaa siltä osin kuin rakentamisen ohjaus sitä edellyttää.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.5.2025 kaupungin uuden rakennusjärjestyksen ja päätti, että päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman, jolloin uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 2.6.2025.

2.7 Vireillä olevat lakimuutokset

Maankäyttölainsäädäntöön tulevat muutokset, jotka koskevat suunnittelua, rakentamista ja maankäyttöä, korostavat strategisen yleiskaavoituksen tarvetta Raaseporissa.

Lakimuutosten myötä suunnittelujärjestelmän strateginen painopiste siirtyy maakuntakaavasta kohti yleiskaavatasoa. Kun rakennusjärjestyksen mahdollisuudet ohjata rakentamista kaavoittamattomilla alueilla samalla heikkenevät, kasvaa tarve ajantasaiselle ja oikeusvaikutteiselle, kaupungin itse laatimalle yleiskaavalle.



Maankäyttö- ja rakennuslaki pilkotaan neljään uuteen lakiin

Kun uusi lainsäädäntö tulee mahdollistamaan tietyin edellytyksin myös ”vihreän siirtymän energia-hankkeiden” toteuttamisen kaavoittamattomalle maalle ja muuttamaan kuntien (ja kaupunkien) edellytyksiä lunastaa maata, on äärimmäisen tärkeää, että kaupungilla on oikeusvaikutteinen yleiskaava koko maantieteelliselle alueelleen, jotta kaupunki voi itsenäisesti harjoittaa ennakoivaa maapolitiikkaa kaupungin elinvoiman, yhdyskuntarakenteen ja investointien ohjaamiseksi.

Keväällä 2026 eduskunta käsittelee ehdotusta uudeksi Alueidenkäyttölaki. Lakimuutosten seurauksena yleiskaavaa tullaan todennäköisesti täsmentämään, täydentämään ja muuttamaan kaavaprosessin aikana.

2.8 Yhteistyö naapurikuntien kanssa

Resurssien säästämiseksi ja jotta ei kilpailtaisi asukkaista, työvoimasta ja yritysten sijoittumisesta naapurikuntien kanssa, on alueellinen yhteistyö naapurikuntien kanssa erityisen tärkeää. Yhteistyö kattaa kaiken alueellisista yrityspuistoista yhteisiin matkailuhankkeisiin, ja yleiskaavaprosessin aikana kaikki naapurikunnat otetaan mukaan.

Erityisesti raja-alueiden suunnittelu ja kehittäminen kestäväällä tavalla edellyttää hyvää koordinoitua naapurikuntien Hangon, Salon, Lohjan, Inכון ja Kemiönsaaren kanssa.

3 Yleiskaavan oikeusvaikutukset ja ohjausvaikutus suhteessa muihin suunnitelmiin ja ohjausasiakirjoihin

Yleiskaavan laatimisprosessi sekä sen sisältö ja oikeusvaikutukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999). Kyseinen laki on tätä kirjoitettaessa menossa eduskunnan hyväksyttäväksi, ja on todennäköistä, että uusi laki on voimassa, kun yleiskaavan on tarkoitus saada lainvoima vuonna 2029. Tavoitteena on, että yleiskaava on tuolloin yhdenmukainen uudistetun lain kanssa ja että tarvittavat tarkistukset tehdään yleiskaavaan ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kaupungin jatkokaavoitusta ja muiden viranomaisten toimintaa osoittamalla, miten maa- ja vesialueita tulee käyttää yleispiirteisellä tasolla. Se on viranomaisia oikeudellisesti sitova, mikä tarkoittaa, että asemakaavojen ja muiden päätösten on noudatettava yleiskaavan linjauksia, ja sen määräyksiä on noudatettava asemakaavoituksessa ja rakentamislupien käsittelyssä. Mikäli asemakaava tai rakentamislupa on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, päätöksestä voidaan valittaa.

Tietoisku: Kaavahierarkia

Suomen maankäytön kaavahierarkia koostuu neljästä (4) tasosta. Ylimpänä ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka määrittelevät valtion yleiset linjaukset ja jotka tulee ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa. Seuraavalla tasolla on maakuntakaava, joka laaditaan alueellisesti ja jossa sovitetaan yhteen laajempia aluerakenteita, kuten liikenneverkkoja sekä keskeisiä kehittämis- ja suojelualueita. Tämän jälkeen seuraa yleiskaava, jossa kunta määrittelee maankäytön ja aluerakenteen pitkän aikavälin periaatteet tarkemmalla tasolla. Hierarkian alimmalla tasolla on asemakaava, joka oikeudellisesti määrittää, mitä ja kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä miten maata saa käyttää. Mikäli kaavat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtio vahvistaa tavoitteet, jotka ohjaavat muun muassa ilmastoon, infrastruktuuriin, luontoarvoihin ja huoltovarmuuteen liittyviä kokonaisuuksia. Tavoitteet ovat viranomaisia sitovia ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa suunnittelussa.

Maakuntakaava

Maakuntaliitto laatii maakuntakaavan (esimerkiksi Uudellamaalla). Se on yleispiirteinen suunnitelma koko maakunnan alueelle ja osoittaa muun muassa pääliikenneverkot, alueellisen rakenteen (kasvuvyöhykkeet, taajamat) sekä valtakunnallisesti ja alueellisesti merkittävät luonto- ja suojelualueet. Maakuntakaava ohjaa kuntien kaavoitusta ja toimii linkkinä valtakunnallisten tavoitteiden ja kuntatason suunnittelun välillä.

Yleiskaava

Kunta (kaupunki) laatii yleiskaavan, joka ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti ja pitkällä aikavälillä sekä ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen osaa ja olla luonteeltaan strateginen tai yksityiskohtaisempi riippuen suunnittelun kohteesta. Siinä osoitetaan muun muassa asumisen, työpaikkojen ja viheralueiden sijoittuminen. Yleiskaava voi olla oikeusvaikutteinen ja siten viranomaisia sitova tai oikeusvaikutukseton ja luonteeltaan ohjeellinen. Joidenkin yleiskaavojen perusteella voidaan myöntää rakentamislupia suoraan esimerkiksi ranta-alueilla ja kylissä, mikä edellyttää riittävän tarkkoja selvityksiä paikallisista olosuhteista.

Asemakaava ja ranta-asemakaava

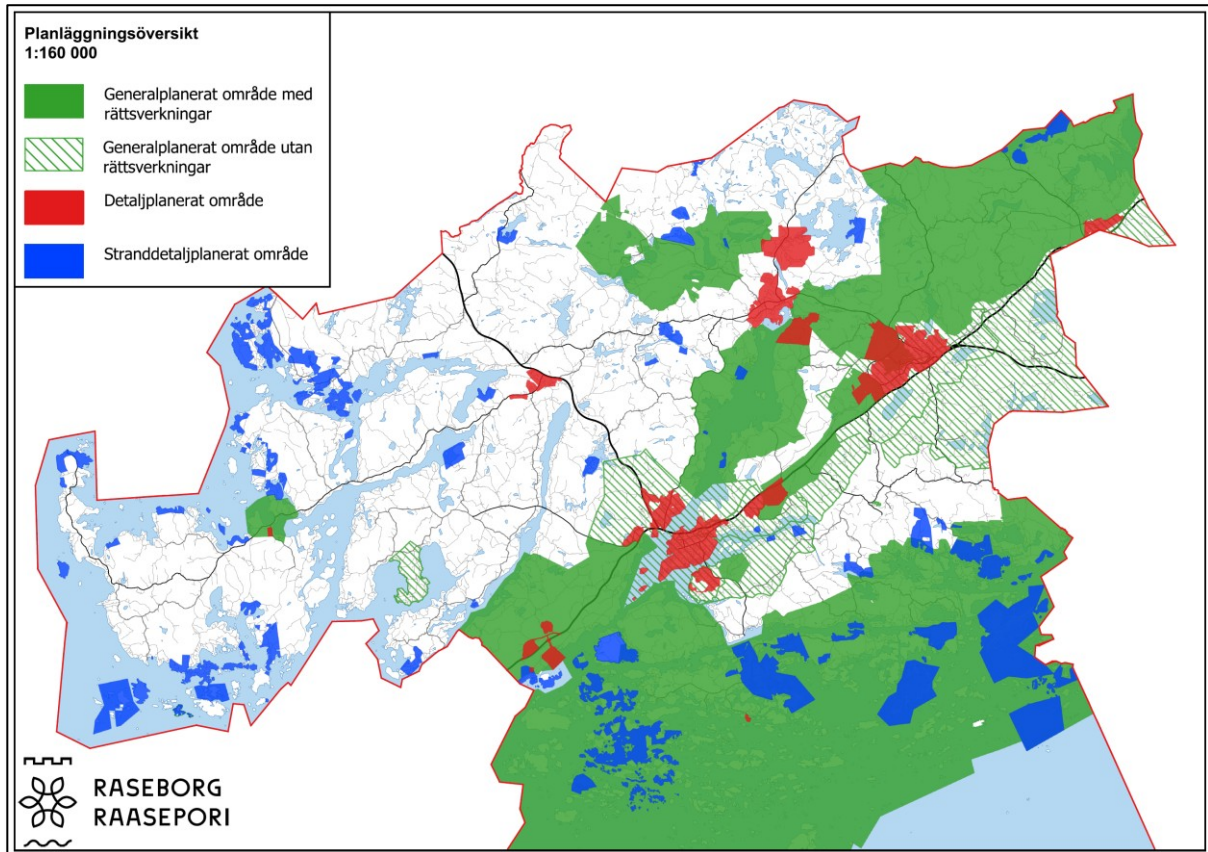
Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso, joka määrittää oikeudellisesti, mitä ja kuinka paljon alueelle saa rakentaa. Siinä osoitetaan muun muassa rakennusoikeus, rakennusten sijoittuminen sekä käyttötarkoitus (esimerkiksi asuminen, kaupalliset toiminnot tai teollisuus). Asemakaava ohjaa suoraan rakentamislupien myöntämistä.

Alueilla, jotka katsotaan tarpeellisiksi suojella tai varata erityiseen yleiseen tarkoitukseen, yleiskaava aiheuttaa tiettyjä rakentamisrajoituksia ja toimenpiderajoituksia. Tämä koskee erityisesti alueita, joilla ei ole asemakaavaa. Lähtökohtana on kuitenkin, ettei yksittäisen maanomistajan kiinteistön arvo heikkene suhteessa nykytilanteeseen.

Yleiskaava osoittaa, millaisia toimintoja eri alueille ensisijaisesti sijoitetaan, kuten asumista, kaupallisia toimintoja tai teollisuutta. Kiinteistön sijoittuminen tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulle alueelle voi rajoittaa rakentamis- tai käyttömahdollisuuksia muihin tarkoituksiin.

Yleiskaava antaa kunnalle oikeudellisen perustan maan lunastamiseen yleiseen tarpeeseen Alueidenkäyttölakin mukaisesti, mutta kiinteistönomistajalla on oikeus korvaukseen ja oikeusturvaan prosessin aikana.

Alueilla, joilla on jo voimassa osayleiskaava, strategisen yleiskaavan merkinnöillä ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia, mutta ne ovat ohjeellisia ja tukevat maankäyttöä sekä kaupungin prioriteetteja ja tavoitteita.



Raaseporin kaavoitetut alueet, valkoiset alueet ovat kaavoittamattomia

3.1 Yleiskaavan suhde muihin ohjausasiakirjoihin

Kaupungin eri strategiset ohjausasiakirjat – muun muassa maankäytön kehityskuva 2050, kaupungin uusi yleinen strategia, hyvinvointisuunnitelma, ilmastosuunnitelma, maapoliittinen ohjelma, metsätaloussuunnitelma, asuntopoliittinen ohjelma sekä palveluverkkoselvitys – ovat kaikki vuorovaikutuksessa yleiskaavan kanssa.

Nyt käsiteltävänä olevaa yleiskaavaluonnosta tulee tarkastella ja jatkokehittää siten, että se mahdollisimman hyvin tukee näitä muita strategisia ohjausasiakirjoja.

Kaupungin yleinen strategia, brändi ja identiteetti

Strateginen yleiskaava ei ole ainoastaan maankäytön ohjausväline, vaan keskeinen osa Raaseporin kokonaisstrategiaa, viestintää ja identiteetin rakentamista. Yleiskaava konkretisoi kaupungin pitkän aikavälin tavoitteet ja tekee näkyväksi, millaista tulevaisuutta Raaseporissa tavoitellaan. Se toimii yhdistävänä alustana poliittisen päätöksenteon, viranhaltijaorganisaation, asukkaiden ja elinkeinoelämän välillä sekä tekee kaupungin kehityssuunnan ja mahdollisuudet näkyviksi myös ulospäin. Selkeä ja strategisesti yhtenäinen

yleiskaava vahvistaa kuvaa Raaseporista elinvoimaisena, kestäväenä ja tulevaisuuteen suuntautuvana alueena.

Strategiset teemat	Elämänlaatu	Kehitys	Ekologinen kestävyys	Kaava-määräykset
Elin- ja vetovoima	<i>Puutarhakaupunginosien, taajamakeskusten ja kulttuurikylien säilyttäminen</i>	<i>Yritystontit ja -klusterit, kauppa-alueet, Blastr</i>	<i>Mahdollistaa kestäväen maan ja metsätalouden</i>	<i>C, CA, AT, TP, M, KMK, EJK, Tkem</i>
Kestävä yhdyskuntarakenne	<i>Palveluiden, palvelutoimintojen ja sivistyksen edellytysten vahvistaminen</i>	<i>Eri asumismuotojen tukeminen ja mahdollistaminen oikeissa sijainneissa</i>	<i>Täydennysrakentaminen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen</i>	<i>C, CA, AT, Tkem, Kehittämisyöhyke</i>
Ilmasto ja ympäristö	<i>Luonto- ja virkistysalueiden säilyttäminen</i>	<i>Aurinkovoiman, energiavarastojen ja muun energiamurroksen selkeämmät säännöt ja aluevaraukset</i>	<i>Eri arvokkaiden ekologisten alueiden ja suojelualueiden tunnistaminen</i>	<i>M, MY, VL, nat, luo, geo, sl, Natura</i>
Kulttuuri ja identiteetti	<i>Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen vaaliminen</i>	<i>Matkailun edellytysten kehittäminen paikalliseen omaleimaisuuteen perustuen</i>	<i>Mahdollistaa olemassa olevien arvokkaiden rakennusten parempi ja joustavampi käyttö</i>	<i>R, A/R, kyma, MY, AT/s, R/s, RKY, VARK</i>

Kaupungin ja yleiskaavan strategiset teemat

Yleiskaavan tulee olla ymmärrettävä, helposti omaksuttava ja relevantti eri kohderyhmille – päättäjille, asiantuntijoille, asukkaille sekä ulkoisille sidosryhmille. Sen tulee sekä informoida että inspiroida, selkeällä tulevaisuuteen suuntautuvalla otteella. Visuaalisesti huolellisesti toteutettu ja graafisesti laadukas esitystapa lisää ymmärrettävyyttä ja vahvistaa kuvaa modernista, innovatiivisesta ja dynaamisesta Raaseporista. Parhaimmillaan yleiskaava ei ole pelkästään ohjausväline, vaan myös yhteisen kehittämisen moottori ja väline luottamuksen rakentamiseen kaupungin tulevaisuutta kohtaan.

Kuntatalous

Raaseporin kuntataloutta (kuten muidenkin kuntien) on viime vuosina leimannut rakenteelliset muutokset ja sopeuttaminen. Kuntien rahoitus pohja on muuttunut perusteellisesti sosiaali- ja terveydenhuoltouudistuksen myötä, mikä on uudelleenjärjestänyt sekä tulorakenteen että menovastuut. Kestävä kuntatalous edellyttää pitkäjänteistä suunnittelua, harkittua investointien priorisointia sekä väestönkehityksen ja palveluverkon tasapainoista yhteensovittamista.

Kaupungin tärkeimmät tulonlähteet ovat kunnallisvero, yhteisövero, kiinteistövero sekä valtionosuudet. Tulopohjaan vaikuttavat suoraan väestönkehitys, työllisyysaste ja

elinkeinorakenne. Väestön väheneminen ja ikääntyminen heikentävät pitkällä aikavälillä verotuloja ja lisäävät painetta talouden ja tuottavuuden uudistamiseen.

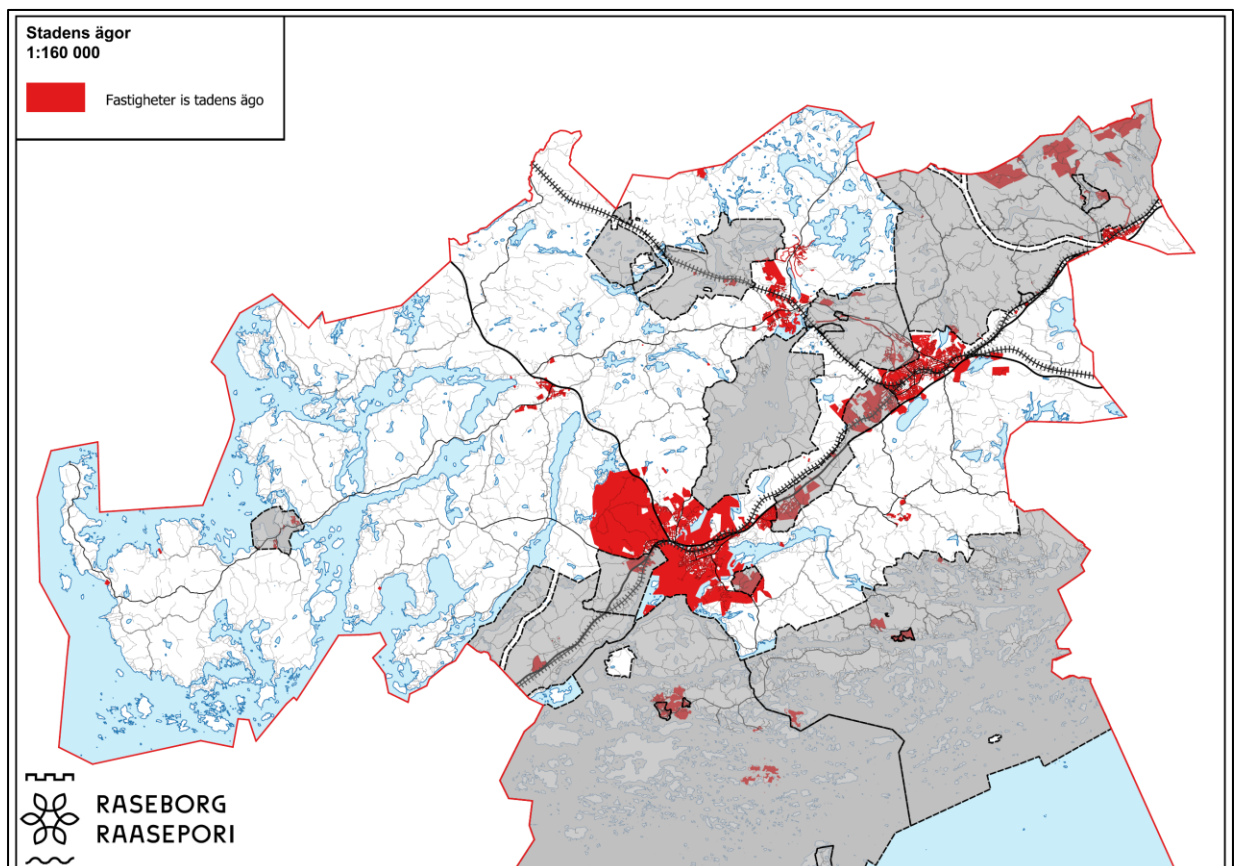
Menopuolella suurimmat kuluerät muodostuvat sivistystoimesta, varhaiskasvatuksesta, kaupunkiympäristön ylläpidosta sekä infrastruktuuriin ja rakennuskantaan kohdistuvista investoinneista. Raaseporin laaja yhdyskuntarakenne ja palveluverkko nostavat käyttötalouden kustannuksia suhteessa väestöpohjaan. Rakennuskannan ikääntyminen lisää korjaus- ja ylläpitotarvetta. Investointien priorisointi sekä palveluverkon sopeuttaminen väestönkehitykseen ovat keskeisiä talouden ohjauksen ja päätöksenteon kannalta.

Tulevaisuuden näkymät ovat vahvasti sidoksissa kaupungin elinvoiman kehitykseen. Työpaikkojen määrän kasvu ja aktiivinen yritystoiminta, erityisesti vihreän siirtymän, energiahankkeiden ja logistiikan aloilla, ovat keskeisiä tukemisen kohteita.

Yleiskaava perustuu yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja maankäytön strategiseen ohjaukseen, jotta kaupungin palvelujen järjestäminen olisi paitsi kustannustehokkaampaa myös ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä.

Maapoliittika, maanomistus ja palveluverkko

Yleiskaavan keskeisten tavoitteiden toteuttaminen tapahtuu kaupungin valmisteilla olevaan maapoliittisen ohjelman kautta. Maapoliittisessa ohjelmassa yleiskaavan tavoitteet kytketään suoraan maapoliittikan linjauksiin, ja se ohjaa kaupungin maanhankintaa kehittämissyöhykkeille sekä olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuviin logistisesti edullisiin alueisiin. Raasepori omistaa suhteellisen vähän maata, minkä vuoksi maanomistajien kanssa yhteensovitettu yleiskaava on erityisen tärkeä strategisen, läpinäkyvän ja pitkäjänteisen maapoliittikan kannalta.



Raaseporin kaupungin omistamat alueet

Palveluverkon kehittäminen liittyy tiiviisti yleiskaavan tavoitteeseen turvata toimiva ja saavutettava peruspalvelu muuttuvasta väestörakenteesta huolimatta. Rakentamisen ohjaaminen kehittämisvyöhykkeille ja taajamiin tehostaa alueiden käyttöä ja parantaa toiminnallista tehokkuutta, samalla kun yhtenäinen yhdyskuntarakenne parantaa saavutettavuutta, tukee ilmastotavoitteita ja ehkäisee yhteiskunnan eriytymistä.

Maapolitiikan, palveluverkon ja yleiskaavan maankäyttöratkaisujen välillä on selkeä vuorovaikutus. Maankäytön ohjaus vaikuttaa väestön ja työpaikkojen sijoittumiseen, mikä puolestaan vaikuttaa palvelutarpeeseen ja investointien mitoitukseen. Vastaavasti palveluiden sijainti ja saavutettavuus vaikuttavat kotitalouksien ja yritysten sijoittumis päätöksiin.

Yleiskaava toimii kaupungille peruskarttana, jonka avulla vahvistetaan elinvoimaa ja edistetään kestävä kehitystä.

4 Nykytilanne

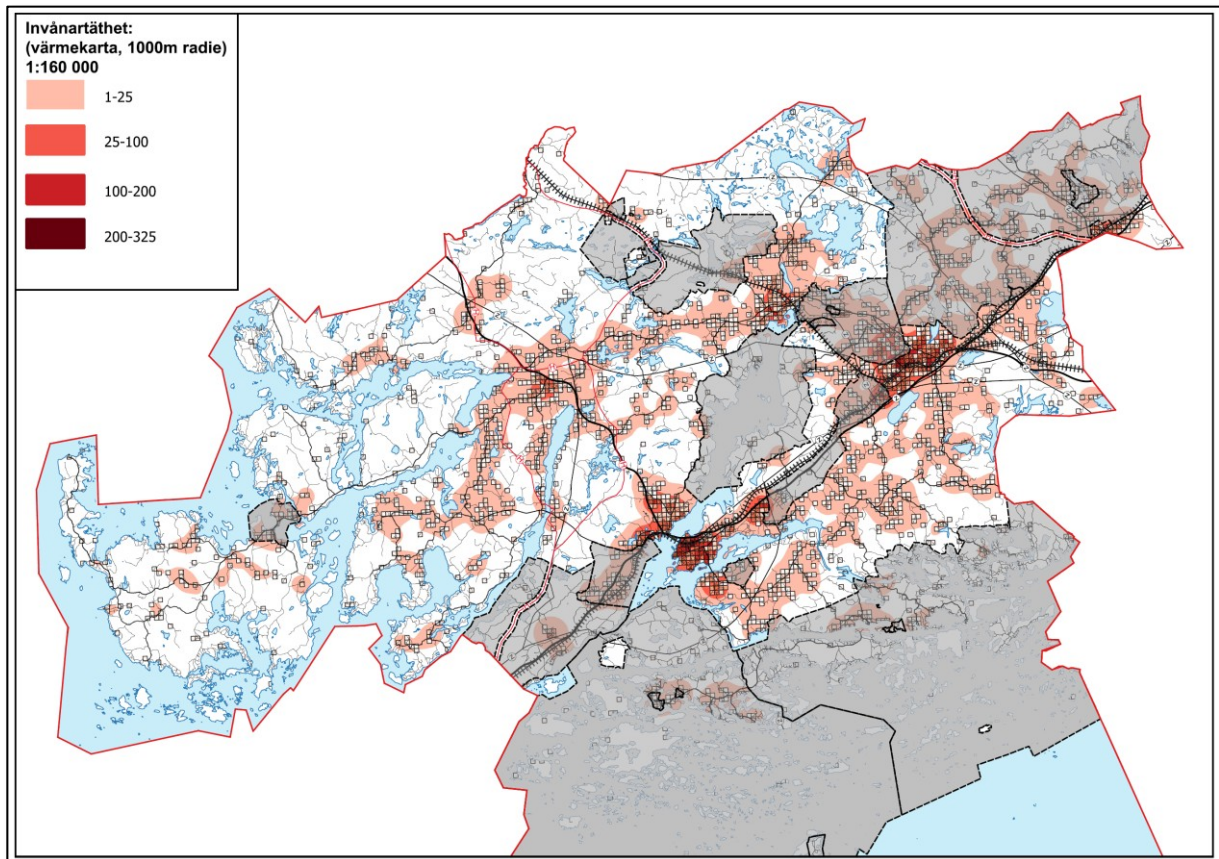
4.1 Kaava-alue

Raaseporin pinta-ala on noin 2 354 km², josta noin puolet on maa-aluetta ja puolet vesialuetta. Metsäalueet kattavat noin 900 km². Rakennetut alueet ovat noin 40 km² ja keskittyvät pääosin Tammisaaren, Karjaan ja Pohjan taajamiin. Kunnallistekninen infrastruktuuri on pääosin rakentunut Tenhola–Tammisaari–Karjaa–Pohja-akselin varrelle sekä vähäisemmässä määrin Mustioon ja Skåldöhön.

4.2 Yhdyskuntarakenne

Raasepori on monikeskuksinen kaupunki, jossa Tammisaari, Karjaa ja Pohja heijastavat edelleen historiallisia roolejaan entisinä kuntakeskuksina, joita ympäröivät laajat maaseutu- ja saaristoalueet sekä pienemmät kylät.

Kaupungin yhdyskuntarakenne perustuu kahteen vahvaan kaupunkikeskukseen, Karjaaseen ja Tammisaareen, joissa on noin 11 000 ja 8 500 asukasta. Keskuksia yhdistävät valtatie 25 sekä rantarata (rautatie), jotka muodostavat kaupungin keskeisen kehittämissäkselin ja toimivat sekä liikenneyhteyksien että elinkeinoelämän selkärankana. Karjaan ja Tammisaaren välinen vyöhyke on viime vuosina vahvistunut kaupan, logistiikan ja pienteollisuuden sijoittumisalueena, ja kehitys viittaa siihen, että kaupungit ovat vähitellen kasvamassa yhteen.



Asukastiheys

Karjaan vaikutusalueella Billnäs kehitty alueeksi, jossa kulttuurihistoriallinen ympäristö yhdistyy uuteen asumiseen. Vastaavasti Äminneforsin, Pohjan ja Fiskarsin alueet profiloituvat yhtenäisenä matkailu- ja kulttuurivyöhykkeenä, jonka vetovoima perustuu ruukkimiljöisiin, luontoon ja tapahtumiin. Tämän kokonaisuuden kehittämässä on luontevaa huomioida myös yhteydet Tenholaan, jotta Pohjanlahden ympärille muodostuvaa alueellista matkailuverkostoa voidaan edelleen vahvistaa.

Mustio ja Skogby sijaitsevat logistisesti edullisissa sijainneissa pääväylien ja rautatien läheisyydessä, mikä luo hyvät edellytykset yritys- ja teollisuusalueiden kehittämiseksi.

Bromarv ja Snappertuna ovat puolestaan säilyttäneet roolinsa kulttuuripainotteisina kylinä, joissa kehitys perustuu vahvasti paikalliseen identiteettiin. Saaristo- ja järvalueet täydentävät kokonaisuutta vapaa-ajan asumisen ja matkailun alueina, ja niillä on merkittävä rooli kaupungin vetovoiman, elinkeinojen ja kausiväestön kannalta.

4.3 Väestökehitys, asuminen ja työpaikat

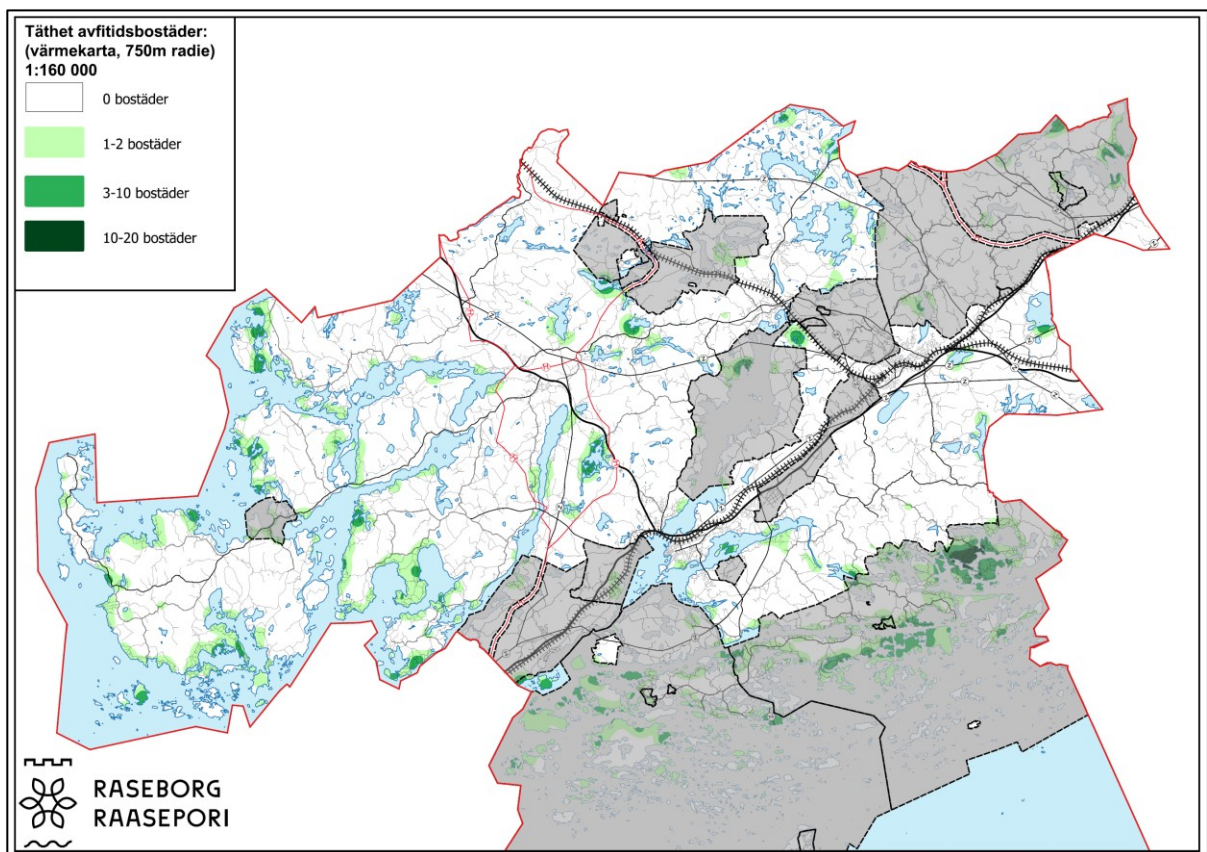
Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan Raaseporin väestö on pitkällä aikavälillä osoittanut lievää laskua, samalla kun väestön ikärakenne on selvästi muuttunut. Erityisesti työikäisen väestön osuus on vähentynyt, kun taas yli 65-vuotiaiden osuus on kasvanut.

Luonnollinen väestömuutos on ollut negatiivinen, ja väestökehitys on viime vuosina perustunut pääosin muuttovoittoon. Muuttoliike on ollut osin kaksisuuntaista: samalla kun nuoret muuttavat suurempiin kaupunkeihin opiskelun ja työn vuoksi, Raasepori houkuttelee takaisinmuuttajia, etätyöntekijöitä sekä vapaa-ajan asukkaita, jotka siirtyvät vakituiseen asumiseen.

Kokonaiskuva väestönkehityksestä heijastaa monille seutukaupungeille tyypillistä rakennemuutosta, jossa vähenevä ja ikääntyvä väestö haastaa sekä palveluverkon että yhdyskuntarakenteen.

	Asukasluku	Työpaikkoja	Asuntokuntia	Vapaa-ajan asuntoja
2014	28 674	10 389	13 646	6 524
2023	27 209	9 703	13 802	6 818
2030	26 581			
2045	26 649			

Tilastokeskuksen työllisyystilastojen perusteella Raaseporin työpaikkarakenteessa on tapahtunut vähittäistä muutosta. Perinteisen teollisuuden merkitys on edelleen huomattava, mutta sen suhteellinen osuus on pienentynyt samalla kun palvelusektorin osuus on kasvanut, erityisesti sosiaali- ja terveyspalveluissa sekä matkailuun liittyvissä toiminnoissa. Julkinen sektori on merkittävä työllistäjä, mutta myös yksityiset palvelut ja pienyrityisyys ovat vahvistaneet asemaansa.



Vapaa-ajan asutuksen tiheys

Työmatkaliikenne suuntautuu osittain kaupungin ulkopuolelle, erityisesti pääkaupunkiseudulle, mikä korostaa hyvien liikenneyhteyksien merkitystä. Samalla lisääntynyt etätyö on muuttanut työn paikkasidonnaisuutta ja luonut uusia mahdollisuuksia asuinpaikan valintaan.

Yhteenvedonä väestön ja työpaikkojen kehitys osoittaa, että Raaseporin tuleva kehitys perustuu sekä elinkeinorakenteen monipuolistamiseen että vetovoimaisen ja toimivan asuin ympäristön vahvistamiseen.

4.4 Toimintaympäristöanalyysi

Pidettyjen työpajojen ja keskustelujen perusteella olemme tunnistaneeet kolme keskeistä *muutosajuria*, joihin suurimman osan mukaan kaupungin on ennemmin tai myöhemmin otettava kantaa: kansallinen ja paikallinen väestökehitys, ilmastonmuutos (ja siihen liittyvä politiikka) sekä niin sanotut yhteiskunnalliset systeemiset muutokset. Muutosajurien väliset rajat eivät ole aina selkeitä, ja ne vaikuttavat toisiinsa, mutta jaottelu helpottaa niiden vaikutusten ja tarvittavien toimenpiteiden ymmärtämistä.

Väestökehitys

Väestön väheneminen: Raaseporin asukasmäärä on vähentynyt noin 29 000 asukkaasta vuonna 2010 noin 27 000 asukkaaseen vuonna 2024, ja sen ennakoitaan jatkavan laskuaan noin 25 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä, pääasiassa väestön ikärakenteen vanhenemisen seurauksena.

Ikääntyvä väestö: Nykyisin 30 % asukkaista on yli 65-vuotiaita, ja demografinen huoltosuhde nousee nykyisestä 75 prosentista yli 80 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

Muuttoliike ja työllisyys: Monet nuoret muuttavat Raaseporista suurempiin kaupunkeihin koulutuksen ja työn perässä, eikä muualta maasta tai ulkomailta suuntautuva muutto ole pystynyt kompensoimaan poismuuttoa. Työttömyys on ollut melko vakaa, mutta se on korkeampi kuin maan keskiarvo, erityisesti vanhemmissa ikäryhmissä.

Julkinen rahoitus: Hoivan ja huolenpidon kasvavat kustannukset yhdessä verotulojen pienenemisen kanssa väestön ikääntymisen seurauksena merkitsevät, että kunnallistaloutta ja julkista taloutta on uudistettava.

Ilmasto

Lisääntyvä sademäärä ja tulvariskit: Vuotuisen sademäärän arvioidaan Etelä-Suomessa kasvavan noin 10–20 % vuosisadan puoliväliin mennessä, erityisesti talvikaudella. Tämä lisää hulevesivirtaamia, kuormittaa viemärijärjestelmiä sekä kasvattaa tulvariskejä rannikkoalueilla, jokilaaksoissa ja matalilla taajama-alueilla.

Lämpötilan nousu ja muuttuvat vuodenaajat: Etelä-Suomen keskilämpötilan arvioidaan nousevan noin 2–4 °C vuoteen 2100 mennessä päästöskenaariosta riippuen. Talvet lyhenevät ja leudontuvat, kun taas helleaallot kesäisin yleistyvät ja voimistuvat. Kaupunkialueilla korostuu viheralueiden, varjostuksen ja ilmastonmuutokseen sopeutuvan suunnittelun tarve.

Vaikutukset ekosysteemeihin ja luonnonvaroihin: Metsä- ja maatalouden sekä luonnon monimuotoisuuden olosuhteet muuttuvat kasvukauden pidentyessä, mutta samalla kuivuuden, tuholaisien ja ääri-ilmiöiden riskit kasvavat. Rannikko- ja saaristoalueet ovat erityisen herkkiä lämpötilan ja sademäärän muutoksille. Tämä edellyttää ekologisten verkostojen säilyttämistä ja kaupungin hiilinielujen vahvistamista.

Järjestelmätason muutokset

Geopolitiikka ja huoltovarmuus: Maailmantilanteen muutokset korostavat paikallisen energia- ja huoltovarmuuden merkitystä. Tämä lisää kysyntää energiantuotannon, varastoinnin ja logistiikan ratkaisuille. Joddbölen (Blastr) terästehtaan suunnitelmilla on laaja-alaisia vaikutuksia Raaseporin maankäyttöön.

Lainsäädäntö ja maankäytön ohjaus: Alueidenkäyttölain muutokset vahvistavat yleiskaavan roolia ja vähentävät muiden ohjauskeinojen merkitystä. Samalla kunnan maapolitiikan ja lunastamisen mahdollisuudet muuttuvat.

Talous, verot ja valtionosuudet: Veropohjan ja valtionosuuksien muutokset yhdessä väestön ikääntymisen kanssa lisäävät kuntatalouden paineita.

Megatrendit: Digitalisaatio, etätyö ja muuttuvat asuntomarkkinat vaikuttavat siihen, miten ihmiset haluavat asua ja mihin yritykset sijoittuvat. Tämä korostaa monipuolisten asumisratkaisujen, vetovoimaisten elinympäristöjen sekä kiertotalouden ja uuden yritystoiminnan alueiden tarvetta.

Muutosajurit

5 Tavoitteet

Kaavan tavoitteet on laadittu laajassa vuorovaikutuksessa kehityskuvan laatimisen yhteydessä, ja ne perustuvat kaupungin strategiaan, megatrendianalyysiin, vaihtoehtoisten skenaarioiden vertailuun, karttakyselyihin sekä keskusteluihin kaavoituslautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston sekä kaupungin johtavien viranhaltijoiden kanssa.

Yleiskaavan ensimmäisenä tavoitteena on siirtää hyväksytyyn kehityskuvan selkeät maankäytön periaatteet oikeusvaikutteiseksi kaavaksi, joka ohjaa kaupungin pitkän aikavälin kehitystä. Kaavan tulee luoda edellytykset kestäväälle kehitykselle kaupungin strategian mukaisesti, mukaan lukien tavoite hiilineutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä. Samalla yleiskaavan tulee osoittaa taajamien kasvualueet ja kehityssuunnat sekä edistää olemassa olevan rakennuskannan tehokasta hyödyntämistä ensisijaisesti jo rakennetun infrastruktuurin yhteydessä.

<i>Muutosajuri</i>	Väestökehitys	Ilmastomuutos	Järjestelmätaso (geopolitiikka, lait, verotus, valtionosuudet, megatrendit)
<i>Kehityskuvan teemat</i>			
Asuminen ja palvelut	<i>Asuntomarkkinat heikkenevät, kun ulosmuuttavien ikääntyneiden määrä ylittää sisään muuttavien nuorten määrän</i>	<i>Lämpimämmät kesät ja sateisemmat talvet lisäävät painetta kaupungin pienilmastolle sekä hulevesien hallinnalle</i>	<i>Kuntien väliset veroerot kasvavat, osa-aika-asukkaiden verotukseen kohdistuu muutospainetta, Blastr</i>
Elinkeinot	<i>Palveluverkon muutokset, työvoiman saatavuus</i>	<i>Peltojen huuhtoutuminen, aurinkovoimapuistot ja vihreän energian tuotanto</i>	<i>Valtatie 25:n logistinen merkitys kasvaa, huoltovarmuus, kiinteistöverouudistus; Blastr</i>
Liikenne ja infra	<i>Saavutettavuus</i>	<i>Joukkoliikenne ja sisäiset pyöräilyreitit, vetykaasuverkko</i>	<i>Rantarata, Blastr.</i>
Luonto, kulttuuri ja ilmasto		<i>Tulva-alueet, hiilinielut</i>	<i>Luonnonalueiden kompensatiomekanismit ja ennallistamishankkeet</i>

Muutosmatriisi

Yleiskaavan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä edellytyksiä yritysten sijoittumiselle, investoinneille ja kehittymiselle Raaseporissa. Asumiskysymyksillä on keskeinen rooli, ja tavoitteena on sekä mahdollistaa ikääntyneiden asuminen kotona pidempään että houkuttaa nuoria asettumaan kaupunkiin. Kaavan tulee lisäksi luoda edellytyksiä monipuoliselle asumiselle maaseudulla ja saaristossa sekä mahdollistaa matkailun kehittäminen siten, että alueiden erityispiirteet ja omaleimaisuus säilyvät ja otetaan huomioon.

Lisäksi tavoitteena on antaa metsä- ja maatalouselinkeinoille uusia mahdollisuuksia osallistua vihreään siirtymään tavalla, joka vahvistaa ja säilyttää kulttuuri- ja luontoarvoja. Suunnittelussa tunnistetaan ilmastomuutoksen vaikutuksille alttiit alueet, joille osoitetaan tarkoituksenmukaiset toimenpiteet.

Yleiskaavan tulee olla graafisesti selkeä, houkutteleva ja informatiivinen sekä toimia käyttökelpoisena työkaluna niin asukkaille, maanomistajille ja yrityksille kuin luottamushenkilöille ja viranhaltijoille. Tällä tavoin yleiskaava ei ole ainoastaan maankäytön ohjausväline, vaan myös kaupungin kehityksen viestinnällinen ja strateginen työkalu.

5.1 Yleiskaavan pääteemat

Toimintaympäristöanalyysien sekä muiden viranomaisten kanssa käytyjen kuulemisten ja viranhaltijoiden sekä kaupungin johdon kanssa pidettyjen kokousten perusteella kehityskuvan ja yleiskaavan tavoitteet ovat jäsentyneet seuraaviin neljään pääteemaan:

Elinvoima ja vetovoima

Kaupungin kestävän kasvun ja taloudellisen tasapainon tukeminen

- Vahvistetaan elinkeinoelämän, työpaikkojen ja investointien edellytyksiä kehittämällä erilaisia yrityskeskittymiä
- Houkutellaan uusia asukkaita Raaseporiin ja parannetaan eri ikäryhmien asumismahdollisuuksia tiivistämällä kaupunkirakennetta
- Kehitetään Raaseporia houkuttelevana kaupunkina asumiselle, yritystoiminnalle ja matkailulle

Kestävä yhdyskuntarakenne

Asumisen ja työpaikkojen ohjaaminen ensisijaisesti olemassa oleviin taajamiin ja kehitysvyöhykkeille, joukkoliikenteen ja pyöräilyreittien kehittäminen

- Hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja vahvistetaan palvelujen saavutettavuutta
- Mahdollistetaan monipuolinen asuminen eri ryhmien tarpeisiin oikeilla sijainneilla
- Edistetään kiinteistökannan arvon säilymistä joustavoittamalla olemassa olevien rakennusten, myös suojeltujen, käyttöä

Ilmasto ja ympäristö

Edistetään ilmastoneutraaliuden tavoitteita ja ilmastoviisaita ratkaisuja maankäytössä

- Tunnistetaan ilmastonmuutokselle herkät alueet ja otetaan ne huomioon suunnittelussa
- Luodaan edellytykset vihreälle siirtymälle ja kestäville energiaratkaisuille
- Tunnistetaan arvokkaat yhtenäiset metsäalueet ja hiilinielut

Kulttuuriympäristö ja identiteetti

Raaseporin arvokkaiden kulttuuriympäristöjen, maisemien ja historiallisten ympäristöjen vaaliminen

- Vahvistetaan kaupungin identiteettiä siten, että luonnon, kulttuurin ja historian arvo tunnustetaan kaikessa toiminnassa kaupungin ainutlaatuisena vahvuutena ja itsessään arvokkaana tekijänä

Yleiskaavan pääteemat

6 Yleiskaavan kaavaratkaisut ja perustelut

Taajamat

Maakuntakaavan ja kehityskuvan tavoin yleiskaavassa erotetaan kolme erilaista keskustatyyppiä koon, profiilin ja sijainnin perusteella.

C Kaupunkikeskukset (Tammisaari, Karjaa (ja Billnäs))

Kehitetään puutarhakaupunkeina, ja ne muodostavat kaupungin liikenteen, asumisen, palvelujen, koulutuksen ja kulttuurin solmukohtat. Kaupunkikehitys tapahtuu ensisijaisesti jo asemakaavoitetuilla alueilla.

CA Paikalliskeskukset (Pohja, Mustio, Tenhola)

Kehittämisen lähtökohtana on olemassa olevan rakenteen, asumisen ja palvelujen säilyttäminen ja vahvistaminen tiivistämällä sekä joustavoittamalla olemassa olevien rakennusten käyttöä jo asemakaavoitetuilla alueilla.

AT/s Kulttuurikylät (Bromarv, Fiskars, Grundsjö, Skogby–Leksvall, Snappertuna)

Elinvoiman kehittämistä kannustetaan ja tuetaan paikallisluonteen ja edellytysten pohjalta. Kyläsuunnitelmat tulee laatia tiiviissä yhteistyössä paikallisten asukkaiden kanssa asumiskelpoisuusanalyysien pohjalta, joissa tarkastellaan ja parannetaan mm. palvelujen ja palveluiden kriittisiä edellytyksiä, saavutettavuutta ja tiivistämismahdollisuuksia. Perusrakenteen varmistamiseksi laaditaan tarvittaessa asemakaavoja.

Tietoisku: Puutarhakaupungit

Puutarhakaupunki-konsepti (garden cities), jonka kehitti Ebenezer Howard 1800-luvun lopulla, on kaupunkisuunnittelun malli, jossa pyritään yhdistämään kaupungin ja maaseudun edut kompakteiksi, omavaraisiksi yhteisöiksi, joita ympäröivät viheralueet. Malli muistuttaa monin tavoin ”15 minuutin kaupunkia”.

Mallin lähtökohtana on tasapainoinen asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sekoittuminen kävelyetäisyydellä sekä vahva viherverkosto ja selkeä tilallinen rakenne. Tavoitteena on hillitä kaupunkirakenteen hajautumista, edistää kestäviä liikkumismuotoja ja varmistaa korkea elämänlaatu, jossa luonnon läheisyys, sosiaalinen yhteisöllisyys ja paikallinen taloudellinen elinvoima ovat keskiössä.

Pääperiaatteet:

- *Integroitu viherverkosto ja tasapaino kaupungin ja luonnon välillä*
- *Suunnittelun tulee varmistaa viheralueiden, virkistykseen ja luontoarvojen läheisyys osana rakennettua ympäristöä.*
- *Hallittu kasvu ja selkeät rajat*
- *Kehitys ohjataan olemassa oleviin taajamiin ja rajataan kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi sekä maa- ja metsätalousalueiden säilyttämiseksi*
- *Tiivis ja toimintojen sekoittumiseen perustuva rakenne*
- *Rakentaminen suunnitellaan siten, että asuminen, työpaikat ja palvelut sijoittuvat lähelle toisiaan ja tukevat*
- *Paikallista elinvoimaa*
- *Ihmisläheinen mittakaava ja arjen saavutettavuus*
- *Suunnittelun tulee edistää kävelyä, pyöräilyä ja päivittäisten palvelujen läheisyyttä sekä turvallisia ja viihtyisiä julkisia tiloja*
- *Kestävät liikkumismuodot ja aktiivinen maapolitiikka*
- *Maankäytön tulee tukea joukkoliikennettä sekä mahdollistaa kunnallinen ohjaus ja investointien uudelleensuuntaaminen infrastruktuuriin ja palveluihin*

Kulttuurimaisema, kulttuurihistoria ja luontoarvot

Koko suunnitteluprosessin aikana sekä asukkaat että viranhaltijat ovat toistuvasti korostaneet, että Raaseporin korvaamattomin voimavara on sen rikas kulttuuri ja luonto. Näiden itsestään selvän itseisarvon lisäksi kaupungin vetovoima asuinpaikkana ja matkailukohteena perustuu juuri tähän omaleimaisuuteen.

Tämän vuoksi arvokkaat kulttuurimaisemat, rakennetut kulttuuriympäristöt ja kiinteät muinaisjäännökset sekä laajat ja merkittävät metsäalueet ja kaikki luonnonsuojelualueet esitetään yleiskaavassa. Niitä vaalitaan eri tavoin ja eri lakien nojalla, ja vaikka kaikki kohteet eivät ole kaavassa varsinaisesti suojeltuja, ne ovat tärkeitä tunnistaa ja tuoda esiin.

Suurin osa alueista ja kohteista perustuu julkisesti saatavilla olevaan aineistoon sekä muiden kaavojen aluevarauksiin. Ehdotusvaiheessa alueita täydennetään yleiskaavaa varten laadittavien arkeologisten inventointien ja luontoselvitysten uusilla tiedoilla.

Kehittämisyöhyke

Kehityskuvaa laadittaessa kaupunginvaltuusto otti kantaa erilaisiin kehitysskenaarioihin ja päätti perustaa rakenteellisen mallin, jossa maankäytön muutospaine kohdistetaan valtatie 25:n ja rautatien varteen. Tämä tukee ilmastoviisasta maankäyttöä sekä palvelu- ja infrastruktuuri-investointien kohdentamista.

Samalla on huomattava, että kehitysvyöhyke sijoittuu suurelta osin harjualueelle, joka on seudun tärkein pohjavesialue ja myös ekologisesti arvokas kokonaisuus. Lisäksi vyöhyke on kaupungin tiheimmin asuttu ja vilkkaimmin liikennöity alue, jonka kautta suurin osa asukkaista arjessaan kokee maiseman, luonnon ja kaupunkitilan.

Siksi yleiskaava ohjaa rakentamista kehitysvyöhykkeelle, mutta samalla edellyttää erityistä huomiota pohjavesiolosuhteisiin, luontoon ja maisemaan (sekä kaupunkikuvaan).

Maa- ja metsätalousalueet

Raaseporin maa-alueet koostuvat suurelta osin maa- ja metsätalousvaltaisista alueista, jotka ovat keskeinen osa kaupungin identiteettiä. Yleiskaava tukee elinvoimaista maaseutua mahdollistamalla kehittämistoimenpiteitä.

Mikäli alueella on tunnistettuja kulttuuriarvoja (kyma) tai se kuuluu laajempiin yhtenäisiin metsäalueisiin (MY), maisemaa muuttavat toimenpiteet tulee suunnitella yhteistyössä museoviranomaisten ja kaupungin kanssa.

Saaristo, osa-aikainen asuminen ja matkailu

Matkailu on tärkeä osa Raaseporin taloutta ja työllistää sekä tarjoaa toimeentuloa monille. Yleiskaava tukee matkailun mahdollisuuksia ja kehittämistä. Raasepori on runsaasti vapaa-ajan asuntoja sisältävä kaupunki, jonka väestömäärä kasvaa merkittävästi kesäisin.

Perinteisesti saaristossa ja järvien rannoilla on sallittu rajoitettu loma-asuminen (RA-alueet). Nykyisin raja vakituisen ja vapaa-ajan asumisen välillä on kuitenkin hämärtyvässä.

Lainsäädäntö lähtee siitä, että asunnot ovat joko vakituisen tai vapaa-ajan käyttöön tarkoitettuja, ja kiinteistöveroitus vaihtelee tämän mukaisesti. Vakituisen asumiseen

tarkoitetuilla asunnoilla on yleensä alempi kiinteistövero ja suurempi rakennusoikeus kuin vapaa-ajan asunnoilla.

Suomessa henkilö voi olla kirjoilla ja maksaa kunnallisveroa vain yhdessä kunnassa. Koska kuntien veroprosentit vaihtelevat, monet valitsevat verotuksellisesti edullisemman kotikunnan, vaikka tosiasiallinen asuminen olisi muualla suuren osan vuodesta.

Kaupungin ja kaavoituksen näkökulmasta tämä on ongelmallista, sillä vakituisen asumisen alueet (A-alueet) aiheuttavat kaupungille veloitteita infrastruktuurin ja palvelujen osalta. Tästä syystä osa-aikaisasukkaat mielellään näkevät, että heidän asuntonsa rekisteröidään vakituiseseen käyttöön, vaikka se todellisuudessa ei sitä ole.

Yleiskaava pyrkii mahdollistamaan asumisen, virkistyksen ja matkailun yhdistävien alueiden (RM, A/R) kehittämisen. Näiden ns. hybridialueiden lainsäädäntö ja maankäyttölinjat on kuitenkin puutteellinen, eikä trendille ole tällä hetkellä selkeää ratkaisua sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Teema liittyy kiinteästi maankäyttö- ja verolainsäädännön uudistuksiin ja vaatii laajaa jatkokeskustelua.

Liikenne, infrastruktuuri ja logistiikka

Hangontien (Vt 25), rautatien, Tenholantien (kt 52) ja Rannikotien (kt 51) varren liikenne ja logistiikka muodostaa kaupungin selkäranka, joiden ympärille suurin osa maankäytön muutospainesta kohdistuu. Valtatie 25 on myös tärkeä väylä kansallisen huoltovarmuuden takia.

Yleiskaavassa esitetään suunnitellut eritasoliittymät ja uudet tieyhteydet valtion ja Väyläviraston selvitysten ja suunnitelmien mukaisesti.

Valtion hankkeisiin kuuluu myös Skåldön silta. Kiinteä yhteys Skåldön–Torsön ja mantereeseen välillä muuttaa alueen asumisen ja palvelujen edellytyksiä. Alueet ovat jo osayleiskaavoitettuja, eivätkä ne suoraan kuulu strategisen yleiskaavan vaikutuspiiriin, mutta ne tulevat todennäköisesti muuttumaan tulevaisuudessa.

Raskaan liikenteen latausasemat (sähkö, kaasu) ovat merkattu kartalle, jotta tarvittavat varaukset niiden mahdollistamiselle tehdään.

Gasgridin suunnittelema vetykaasuverkosto Pohjois-Suomesta Hankoon ja Joddböleen kulkee Raaseporin kautta, ja sen ympärille on varattu 300 metrin levyinen väylä. Lisäksi yleiskaava haluaa mahdollistaa vetytaloutta hyödyntäviä teollisuus- ja yritysalueita. Tällä hetkellä on vielä epäselvää, mitä rajoituksia vetyputket aiheuttavat maanomistajille, mutta hankkeen edetessä ehtoja tarkennetaan.

Pohjankuru on Raaseporin ainoa syväsatama ja tärkeä huoltovarmuuden kannalta.

Raaseporin sisäinen joukkoliikenne on kehitteillä ja kytkeytyy koulukuljetuksiin. Samalla pyöräilyreittien ja työmatkareittien kehittämistä taajamien välillä tulee parantaa. Yleiskaava osoittaa näiden keskeiset kehityssuunnat.

Matkailun kannalta on tärkeää kehittää yhtenäisiä alueellisia pyöräily- ja liikenneyhteyksiä kuntien välillä, vaikka niiden toteutus on usein haastavaa useiden toimijoiden ja reuna-alueiden vuoksi.

Yritystontit ja -klusterit, maa-ainesten käsittely ja kiertotalous

Raaseporilla on logistisesti edullinen sijainti teollisuudelle ja logistiikalle. Sähköverkon ja suunnitellun vetyverkon läheisyys sekä hyvät tie- ja rautatieyhteydet Hankoon, sisämaahan, Helsinkiin ja Turkuun luovat hyvät edellytykset vihreään siirtymään liittyvien yritys- ja teollisuusklustereiden sijoittumiselle.

Yleiskaavassa osoitetaan uusia kehitettäviä yritys- ja teollisuusalueita Vt 25:n varteen Mjölbolstaan ja Mustioon. Skogbyn teollisuusalue sijaitsee myös hyvin vetyrunгон kannalta.

Jo käytöstä poistuneet maa-ainesalueet pääväylien varrella on osoitettu kiertotalouden potentiaalisiksi alueiksi.

Kaupan alueet

Alueidenkäyttölain muutoksen myötä kaupan ohjauksen painopiste siirtyy maakuntatasolta yleiskaavatasolle.

Tällä hetkellä Uudenmaan maakuntakaava asettaa raamit kaupan sijoittumiselle ja mitoitukselle Raaseporissa (ja Uudellamaalla). Nykylain mukaan ”vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.” (MRL 71 c §). Muun muassa tilaa vaativa kauppa (huonekalut, rakennustarvikeliikkeet, autot sekä puutarha- ja maatalouskauppa) voidaan katsoa perustelluksi sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Voimassa oleva maakuntakaava (Uusimaakaava 2050/Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava) määrää seuraavasti:

”Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun (756/2023) 13.03.2023 myötä Länsi-Uudenmaan kaava jää valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä on voimassa kumotun määräyksen sijaan Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Niiden mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 kerrosneliometriä, ellei kunnan tekemien selvitysten perusteella osoiteta muuta.”

Tämä koskee Raaseporin osalta ensisijaisesti Läppin kaupallista aluetta. Raasepori katsoo, että nykyinen merkintä johtaa kaupungin kaupan epätasapainoiseen kehitykseen.

Yleiskaava haluaa ohjata kaupan sijoittumista keskusta- ja KMK-alueille. Kaupan kokoa ei rajoiteta Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueilla. Mustion, Pohjan ja Tenholan keskusta-alueilla yksikkökoko rajoitetaan 6 000 k-m²:iin. Vt 25:n KMK-alueilla paljon tilaa vaativia kaupan yksiköitä sallitaan aina 8000 kem² asti. Keskustahakuisia päivittäistavarakauppoja ei KMK-alueilla sallita.

Ohjaus on perusteltu yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäisemisellä ja taajamien elinvoiman vahvistamisella. Raja-arvoista voidaan poiketa, mikäli selvityksin voidaan osoittaa, ettei hankkeella ole kielteisiä vaikutuksia keskusta-alueiden vetovoimaan ja että sijoittuminen on saavutettavuuden kannalta perusteltu.

Vihreän siirtymän hankkeiden ohjaus

Viime vuosina niin sanottuun vihreään energiasiirtymään liittyvät rakennushankkeet ovat saaneet erityistä huomiota. Kuntia kannustetaan tukemaan niitä sekä valtion että EU:n aloitteiden kautta.

Vihreän energiasiirtymän hankkeilla tarkoitetaan hankkeita, jotka edistävät siirtymää kohti ilmastoneutraalia ja kestäväää energiajärjestelmää. Näihin kuuluvat erityisesti uusiutuvan energian tuotanto, energiainfrastruktuurin kehittäminen, energiatehokkuuden parantaminen sekä niihin liittyvä teollinen toiminta, kuten vedyn tuotanto ja prosessien sähköistäminen.

Käsite perustuu EU:n direktiiviin uusiutuvista energialähteistä peräisin olevan energian käytön edistämisestä (EU) 2018/2001 (mukaan lukien ns. RED III -direktiivin mukaiset muutokset), jonka tavoitteena on lisätä uusiutuvan energian käyttöä ja nopeuttaa siirtymää fossiilivapaaseen energiajärjestelmään Euroopan unionissa.

Kansallinen lainsäädäntö näiden hankkeiden suunnittelusta ja ohjauksesta on edelleen puutteellista. Kunnat ovat siksi joutuneet laatimaan omia ohjausperiaatteitaan vaihtelevin tuloksin, sillä yhtenäinen käytäntö puuttuu. Yhteisesti sovittujen linjausten puute sekä paikallispoliittisten näkemysten hajanaisuus asettavat merkittäviä paineita kaavoitukselle. Hankkeissa joudutaan usein sovittamaan yhteen keskenään ristiriitaisia intressejä ja arvoja, ja aloitteiden tasapuolinen käsittely edellyttäisi poliittisesti linjattua ohjeistusta.

Maankäyttölainsäädännön uudistuksilla pyritään EU-direktiivin mukaisesti helpottamaan ja nopeuttamaan näiden hankkeiden lupamenettelyjä. Tavoitteena on muun muassa mahdollistaa hankkeiden toteuttaminen nykyistä joustavammin myös ilman yleis- tai asemakaavaa. Tämä poikkeus ei kuitenkaan toistaiseksi koske aurinko- ja tuulivoimahankkeita, vaan pikemminkin perinteisempiä teollisia hankkeita, joilla on kytkentä vihreään siirtymään.

Aurinkovoimapuistojen osalta tuleva lainsäädäntö lähtee siitä, että yli 10 hehtaarin kokoisilla hankkeilla katsotaan olevan merkittäviä vaikutuksia, ja ne edellyttävät siten aina kaavoitusta. Lisäksi lain valmistelussa todetaan, että merkittävä osa aurinkovoimalle osoitetusta pinta-alasta ei tulisi olla metsätalousmaata.

Jotta kunta voi itse ohjata maankäyttöään, on myös Raaseporin kannalta välttämätöntä ohjata ja täsmentää oikeusvaikutteisilla kaavoilla, miten ja missä vihreän energiasiirtymän hankkeet parhaiten tukevat kaupungin tavoitteita.

Raaseporin strategiassa korostetaan ilmastoviisautta ja elämänlaadun vaalimista. Tämän vuoksi on perusteltua tukea aurinkovoimapuistojen ja muiden vihreän siirtymän hankkeiden toteuttamista, mutta harkiten ja alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioon ottaen.

Yleiskaava sallisi aurinkopaneelien toteuttamisen omaan käyttöön maa- ja metsätalousalueilla. Kaupalliset aurinkovoimapuistot edellyttäisivät kuitenkin aina, että maanomistaja ja kaupunki yhdessä arvioivat hankkeen edellytykset rakentamisluvan tai kaavoituksen näkökulmasta. Mikäli alue on MY-alueita tai kuuluu arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (kyma), kaupalliset aurinkovoimapuistot edellyttävät aina kaavoitusta. M-alueilla pienemmät (alle 10ha) aurinkovoimapuistot voisi toteuttaa myös rakentamisluvalla.

Ammattikorkeakoulu Novia selvittää parhaillaan kaavoituksen tueksi vihreän siirtymän hankkeiden edellytyksiä Raaseporissa. Selvitys valmistuu keväällä 2026 ja toimii pohjana jatkokeskusteluille siitä, miten yleiskaava voi parhaalla mahdollisella tavalla ohjata vihreän siirtymän hankkeita tulevaisuudessa.

Ilmastonmuutoksen vaikutusten, ääri-ilmiöiden ja tulvien huomioon ottaminen

Tuleva alueidenkäyttölaki edellyttää, että yleiskaavoissa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen vaikutukset. Äärimmäiset sääilmiöt, kuten helleaallot, rankkasateet ja tulvat, ovat yleistymässä.

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kaupunkiympäristöjen suunnitteluun siten, että näiden ilmiöiden haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee jatkossa suunnitella hulevesien hallinta sekä huomioida kaupunkitilan pienilmasto esimerkiksi puuston istutusten ja muiden varjostavien ratkaisujen avulla.

Maa- ja metsätalousalueilla ympäristötoimenpiteitä ohjataan ensisijaisesti muiden lakien, viranomaisten ja tukijärjestelmien kautta. Tästä huolimatta on tärkeää, että yleiskaavassa tunnistetaan ja tuodaan esiin ne alueet, ympäristöt ja vesistöt, jotka ovat erityisen alttiita muutoksille ja joita on tärkeää suojella tai ennallistaa.

Suunnitteluprosessin edetessä laaditaan tätä tarkoitusta varten erillinen luonto- ja ympäristöinventointi, jonka tulokset huomioidaan yleiskaavassa.

Lisäksi tulee ajankohtaiseksi arvioida yleiskaavan vaikutuksia hiilitaseeseen. Tällä hetkellä ei ole olemassa selkeitä raja-arvoja tai lainsäädäntöä, joka määrittäisi arvioinnin toteutustavan, mutta selvitys tukee joka tapauksessa kaupungin työtä kansallisten ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi.

Väestömuutoksen vaikutukset

Kysymykseen siitä, miten yhdyskuntasuunnittelussa voidaan ja tulisi varautua väestökehityksen seurauksiin – ikääntyvien määrän kasvuun ja nuorten määrän vähenemiseen – ei ole vielä vakiintuneita ratkaisuja. Myös aihetta koskeva tutkimus on vielä varhaisessa vaiheessa.

Väestön ikääntyessä on kuitenkin perusteltua olettaa, että demografinen muutos vaikuttaa kiinteistöjen tarpeeseen ja kysyntään. Tällä sinänsä ilmiselvällä kehityksellä on merkittäviä vaikutuksia paitsi kaupungin omaan rakennuskantaan ja palveluverkkoon myös asuntomarkkinoihin yleisesti. Mikäli nuoria muuttajia ei ole korvaamassa pois muuttavia ikääntyneitä, rakennukset rapistuvat nopeasti ja niiden arvo laskee.

Yleiskaavassa pyritään tunnistamaan tämä kehitys mahdollistamalla olemassa olevien keskusten ja taajamien monipuolinen kehittäminen ja tiivistäminen. Tämä koskee asumista, kauppaa, palveluja ja muita toimintoja.

Tavoitteena on, että yleiskaava osoittaa ne taajamat ja alueet, jotka ovat kaupungin kehityksen kannalta keskeisimpiä. Näin voidaan helpottaa infrastruktuuriin, palveluverkkoon ja muihin investointeihin liittyviä priorisointeja ja päätöksentekoa.

Pääteema	Tavoite	Toimenpiteet	Kaavamerkinnot
Elin- ja vetovoima	<i>Säilyttää puutarhakaupungit, paikalliskeskukset ja kulttuurikylät</i>	<i>Yritystontit ja -klusterit, kaupan alueet</i>	<i>C, CA, AT, TP, M, KMK, EJK, Tkem</i>
Kestävä yhdyskuntarakenne	<i>Vahvistaa palvelujen, julkisten palvelujen ja koulutuksen edellytyksiä</i>	<i>Tukea ja mahdollistaa erilaiset asumismuodot oikeille sijainneille</i>	<i>C, CA, AT, Tkem, Kehittämisyöhyke</i>
Ilmasto ja luonto	<i>Tunnistaa arvokkaat ekologiset alueet ja suojelualueet</i>	<i>Selkeämmät määräykset ja aluevaraukset aurinkovoimalle, energian varastoinnille ja muulle energiasiirtymälle</i>	<i>M, MY, VL, nat, luo, geo, sl, Natura</i>
Kulttuuri ja identiteetti	<i>Huolehtia arvokkaiden kulttuuriympäristöjen käytöstä ja suojelusta</i>	<i>Kehittää matkailun edellytyksiä paikalliseen omaleimaisuuteen perustuen. Mahdollistaa olemassa olevien arvokkaiden rakennusten parempi ja joustavampi käyttö</i>	<i>R, A/R, kyma, MY, AT/s, R/s, RKY, VARK</i>
Inspiroiva, viestinnällinen, hyödyllinen, legitiimi, visuaalinen, yhteinen, uskottava, yhdenvertainen ja läpinäkyvä	<i>Asuntomarkkinat ja kiinteistöjen arvon kehitys, palveluverkko ja palvelut</i>	<i>Linjaukset vihreästä siirtymästä, suojavyöhykkeet, metsien ennallistaminen ja kompensatio, biodiversiteetti ja viheryhteydet</i>	

Pääteemat ja tavoitteet yleiskaavaan sovitettuna

7 Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on olennainen osa yleiskaavaprosessia. Sen tarkoituksena on tukea ja informoida jatko suunnittelua, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa tuottamalla riittävä tieto kaavan välittömistä ja välillisistä vaikutuksista. Vaikutuksia arvioidaan yleiskaavan eri suunnitteluvaiheissa ja niitä täsmennetään työn edetessä.

Tämä ensimmäinen arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA) ja sitä täydennetään nähtävilläolon aikana kerättävillä näkemyksillä ja mielipiteillä karttakyselyn sekä asukkaiden, sidosryhmien ja päättäjien kanssa järjestettyjen työpajojen ja tapaamisten kautta.

Tarvittavat lisäselvitykset ja arvioinnit laaditaan viranomaisilta ja muilta sidosryhmiltä saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaehdotusvaiheessa lopulliset vaikutusten arvioinnit kootaan kaavaselostukseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 17 §:n mukaan yleiskaavan vaikutukset on selvitettävä ja arvioitava muun muassa yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikennejärjestelyihin (erityisesti joukkoliikenteeseen), tekniseen huoltoon, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muihin merkittäviin vaikutuksiin.

Alustava vaikutusten arviointi MRA 17 §:n mukaan

	Tavoite	Vaikutukset
Yhdyskuntarakenne	<i>Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen, nykyisten alueiden tiivistäminen.</i>	<i>Korkeampi käyttöaste, lisääntynyt palvelujen ja toimintojen tarve.</i>
Rakennettu ympäristö	<i>Olemassa olevien kiinteistöjen (myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden) joustavampi käyttö.</i>	<i>Korkeampi käyttöaste.</i>
Luonto	<i>Koskemattomien luontoalueiden käytön väheneminen.</i>	<i>Paremmat mahdollisuudet hakea rahoitusta ennallistamis- ja suojelutoimenpiteisiin. Parantuneet virkistysarvot ja yleinen hyvinvointi.</i>
Maisema	<i>Kulttuurimaisemien säilyttäminen ja yleisen maisemakuvan vaaliminen.</i>	<i>Parantunut elämänlaatu sekä lisääntynyt vetovoima asuin- ja matkailupaikkana.</i>
Liikenne	<i>Paremmat edellytykset joukkoliikenteelle ja pyöräilyreiteille sekä työmatkaliikenteessä että matkailussa yhdyskuntarakenteen säilymisen ansiosta. Logistiikan parantuminen eritasoliittymien kautta.</i>	<i>Vähentyneet päästöt ja paremmat mahdollisuudet autottomille asua ja työskennellä kaupungissa. Sujuvampi liikkuminen yrityksille ja työvoimalle.</i>
Tekninen huolto	<i>Kaiken infrastruktuurin tehokkaampi käyttö yhdyskuntarakennetta tiivistämällä.</i>	<i>Pienempi investointitarve asukasta kohden.</i>

Talous	<i>Yritysklustereiden ja kaupan alueiden kehittäminen. Matkailun kehittämismahdollisuuksien parantuminen alueiden joustavamman käytön sekä yhtenäisten ja houkuttelevien liikenneyhteyksien ansiosta.</i>	<i>Kasvava vetovoima selkeiden strategisten linjausten kautta, joissa panostetaan asuinympäristön laatuun ja palveluverkon perusrakenteeseen.</i>
Terveys	<i>Palvelutason säilyminen ja viihtyisä ympäristö, joukkoliikenteen sekä virkistysalueille johtavien pyöräilyreittien parantaminen.</i>	<i>Lisääntynyt liikkuminen.</i>
Sosiaaliset olosuhteet	<i>Satsaukset sosiaalisen vuorovaikutuksen ja osallisuuden vahvistamiseen osallistavien ja avoimien kaavoitusprosessien kautta.</i>	<i>Sosiaalinen eriytyminen alueiden välillä ja sisällä voi voimistua, mikäli kehitys vain edistää jo valmiiksi vahvojen ryhmien tarpeita ja toiveita.</i>
Kulttuuri	<i>Kulttuuriympäristöjen vaaliminen mahdollistamalla vanhojen rakennusten joustavampi käyttö.</i>	<i>Vahvistunut paikallisidentiteetti ja parantuneet toimeentulomahdollisuudet.</i>

Alustava vaikutusten arviointi

8 Kaavamerkinnot ja määräykset

8.1 Yleiset määräykset

Yleiskaava on oikeusvaikutteinen koko kaava-alueella, lukuun ottamatta kaavakartalla vaalealla merkitettyjä alueita, joilla on jo voimassa oleva osayleiskaava. Näiden osayleiskaavojen strategiset kaavamerkinnot ovat ohjeellisia.

Rakennuslupaa ei voida myöntää tämän yleiskaavan perusteella.

Kaikissa maankäyttötoimenpiteissä sekä asemakaavoja laadittaessa on lakien ja asetusten lisäksi kiinnitettävä erityistä huomiota ilmastonmuutoksen vaikutuksiin luonnon ekologisen monimuotoisuuden vahvistamisen, hulevesien hallinnan sekä muiden äärimmäisten sääilmiöiden ympäristöön ja pienilmastoon kohdistuvien vaikutusten osalta.

8.2 Asuinrakennusten rakennuspaikkojen mitoitusperiaatteet M- ja MY-alueilla

Yksi yleiskaavan tavoitteista on mahdollisuuksien mukaan yksinkertaistaa ja yhtenäistää asuntorakentamisen periaatteita Raaseporissa, jotta maanomistajia voidaan kohdella nykyistä yhdenvertaisemmin. Tällä hetkellä rakennuspaikkoja ohjataan eri tavoin riippuen siitä, sijaitseeko kiinteistö osayleiskaava-alueella vai kaavoittamattomalla alueella sekä siitä, onko kyse vakituisesta asumisesta vai vapaa-ajan asumisesta. Lisäksi saaristoalueiden rakennuspaikkojen mitoitusperusteet poikkeavat vyöhykkeittäin manneralueen yleisistä määräyksistä kaavakartan vyöhykejaon mukaisesti.

Mitoituksen lähtökohtina käytetään rakennusjärjestyksen, Itäisen saariston osayleiskaavan sekä Mustionjokilaakson (Karjaa) mitoitusperusteita seuraavasti:

	<i>Uuden rakennuspaikan mitoitusnormi:</i> <i>Uuden asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 5 000 m²; ranta-alueilla rantaviivan vähimmäispituuden tulee olla 50 metriä.</i>	<i>Rakennuspaikan rakennusoikeus</i>														
Manneralue	Rakennuspaikkojen määrä lasketaan kantatilan pinta-alan perusteella: <table> <tr> <td>Pinta-ala</td> <td>Rakennuspaikkojen määrä</td> </tr> <tr> <td>0,00 - 0,49 ha</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>0,50 - 1,99 ha</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2,00 - 3,99 ha</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4,00 - 7,99 ha</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>8,00 - 11,99 ha</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Seuraavat kokonaiset 6 ha</td> <td>+1</td> </tr> </table>	Pinta-ala	Rakennuspaikkojen määrä	0,00 - 0,49 ha	0	0,50 - 1,99 ha	1	2,00 - 3,99 ha	2	4,00 - 7,99 ha	3	8,00 - 11,99 ha	4	Seuraavat kokonaiset 6 ha	+1	<i>Rakennusjärjestyksen mukaan</i>
Pinta-ala	Rakennuspaikkojen määrä															
0,00 - 0,49 ha	0															
0,50 - 1,99 ha	1															
2,00 - 3,99 ha	2															
4,00 - 7,99 ha	3															
8,00 - 11,99 ha	4															
Seuraavat kokonaiset 6 ha	+1															
Zon I	<i>Enintään yksi rakennuspaikka/ 3 ha kantatilaa</i> <i>Enintään 5 rakennuspaikkaa / km sovellettua rantaviivaa</i>	<i>Rakennusjärjestyksen mukaan</i>														
Zon II	<i>Enintään yksi rakennuspaikka / 3,5 ha mitoittava maa-ala</i> <i>Enintään 5 rakennuspaikkaa / km sovellettua rantaviivaa</i>	<i>Rakennusjärjestyksen mukaan</i>														
Zon III	<i>Enintään yksi rakennuspaikka / 3,5 ha mitoittava maa-ala</i> <i>Enintään 4 rakennuspaikkaa / km sovellettua rantaviivaa</i>	<i>Rakennusjärjestyksen mukaan</i>														
Zon IV	<i>Ei uusia rakennuspaikkoja</i>															

Mitoitusperiaatteet M- ja MY-alueilla


HUOM! Mahdollisen rakennuspaikan soveltuvuus arvioidaan aina tapauskohtaisesti rakennuslupahakemuksen yhteydessä, ja siitä päätetään hakijan, rakennusvalvonnan ja kaavoitusosaston yhteistyönä.

8.3 Kaavamääräykset

Määräys	Kommentti
<div data-bbox="248 439 435 533" style="background-color: #c00000; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">C</div> <p data-bbox="248 539 528 577">Kaupunkikeskus</p> <p data-bbox="248 602 815 725">Alue on asemakaavoitettu. Se kehitetään ja tiivistetään keskustamaisena kaupallisten ja julkisten palveluiden, toimintojen ja asumisen keskittymänä.</p> <p data-bbox="248 763 815 853">Rakennusten ja tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista, mikäli muutokset ovat viihtyisälle kaupunkielämälle eduksi.</p> <p data-bbox="248 891 815 1137">Kaupan ja palveluiden sijoittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen laatuun ja ympäristöön sopeutumiseen kaavaselostuksessa esitettyjen puutarhakaupunkiperiaatteiden mukaisesti. Tämä korostuu erityisesti isompien kauppayksiköiden sijoittamisessa ja suunnittelussa.</p> <p data-bbox="248 1176 815 1361">Alueen asuintontteja saa tehostaa ja tiivistää edellyttäen, että samalla parannetaan tontilla olemassa olevien asuinrakennusten esteettömyyttä ja edellytykset ikääntyvien asumiselle. Tarkempia reunaehtoja antaa tästä kaupungin erillinen ohje.</p> <p data-bbox="248 1400 815 1458">Vähittäiskaupan yksiköiden enimmäiskokoa ei alueella rajoiteta.</p> <p data-bbox="248 1496 815 1554">Uudet rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.</p>	<p data-bbox="847 465 1422 589"><i>Koskee Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueita. Alueet ovat asemakaavoitettuja. Merkintä ohjaa ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p>

<p style="text-align: center;">CA</p> <p>Aluekeskus</p> <p>Alue on asemakaavoitettu. Se kehitetään ja kylämäisenä kaupallisten ja julkisten palveluiden, toimintojen ja asumisen keskittymänä.</p> <p>Rakennusten ja tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollista, mikäli muutokset eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.</p> <p>Alueen asuintontteja saa tehostaa ja tiivistää edellyttäen, että samalla parannetaan tontilla olemassa olevien asuinrakennusten esteettömyyttä ja edellytykset ikääntyvien asumiselle. Tarkempia reunaehtoja tästä kaupungin erillisen ohjeen mukaan.</p> <p>Vähittäiskaupan yksiköiden enimmäiskoko alueella on 6 000 kem².</p> <p>Uudet rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.</p>	<p><i>Koskee Pohjan, Mustion ja Tenholan keskusta-alueita.</i></p> <p><i>Alueet ovat asemakaavoitettuja. Merkintä ohjaa ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p>
--	---

<p style="text-align: center;">A</p> <p>Asuntovaltainen alue</p> <p>Alue on asemakaavoitettu ja kehitetään ensisijaisesti tiivistyväälle asumiselle puistoineen ja lähiviheralueineen. Lähipalvelut ja muut palvelutoiminnot tulee keskittää pääkatujen varsille.</p> <p>Käyttötarkoituksen muuttaminen tulee sijainniltaan ja vaikutuksiltaan olla asumisen kannalta tarkoituksenmukainen, eikä muutokset saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueen asumiselle.</p> <p>Alueen asuintontteja saa tehostaa ja tiivistää edellyttäen, että samalla parannetaan tontilla olemassa olevien asuinrakennusten esteettömyyttä ja edellytykset ikääntyvien asumiselle. Tarkempia reunaehtoja antaa tästä kaupungin erillinen ohje.</p> <p>Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien käsittelyyn, viihtyisään katukuvaan sekä kevyen liikenteen toiminnallisuuteen ja turvallisuuteen.</p>	<p><i>Koskee ensisijaisesti asemakaavoitettuja asuinalueita keskusta-alueiden ympärillä.</i></p> <p><i>Alueet ovat asemakaavoitettuja. Merkintä ohjaa ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p>
<p style="text-align: center;">AT/ s</p> <p>Kulttuurikylä</p> <p>Alue kehitetään kylämäisenä alueena, jossa asustusta sekä muita kyläyhteisöä tukevia yritys-, palvelu- ja työtoimintoja yhteensovitetaan paikallisia olosuhteita ja kulttuuri- ja maisema-arvoja huomioiden. Viitesuunnitelmia kylän kehitykselle voi laatia asukkaiden aloitteesta.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 1 500 m², jos rakennus liitetään yhteiseen vesi- ja viemäriverkostoon, muutoin uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3000m².</p> <p>Olemassa olevia rakennuspaikkoja saa tehostaa ja tiivistää edellyttäen, että samalla parannetaan olemassa olevan asuinrakennuksen esteettömyyttä ja edellytykset ikääntyvien asumiselle. Tarkempia reunaehtoja tästä kaupungin erillisen ohjeen mukaan.</p> <p>Luvanvaraisen korjaus- ja uudisrakentamisen yhteydessä tulee kuulla museoviranomaisia.</p>	<p><i>Koskee tällä hetkellä Grundsjön, Fiskarsin (asemakaavoitettu) ja Snappertunan alueita.</i></p> <p><i>Huom! Bromarvin kehitystä ohjaa oma osayleiskaava, eikä sitä siksi ole sisällytetty tähän.</i></p>

<p style="text-align: center;">TP</p> <p>Työpaikka-alue</p> <p>Alue kehitetään monipuolisena työpaikka-alueena, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, erikoistavarakauppoja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä varastointia. Päivittäistavarakauppoja ei sallita.</p> <p>Muutokset tulee perustua asemakaavoihin, jossa kaupunkikuvalliset, liikenteelliset ja muut toiminnalliset edellytykset on huomioitu.</p>	<p><i>Koskee tällä hetkellä valtatie 25:n ja rautatien välissä sijaitsevaa Tammisaaren keskusta-alueita.</i></p> <p><i>Alueet ovat asemakaavoitettuja. Merkintä ohjaa ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p>
<p style="text-align: center;">KMK</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa erikoistavaran vähittäiskauppoja</p> <p>Alue on jo pääosin asemakaavoitettu. Se kehitetään kaupan ja monipuolisten elinkeinotoimintojen alueena. Alueelle saa myös sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, varasto- ja tuotantotiloja.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativia erikoistavaran kauppayksiköitä, joiden enimmäiskoko on 8 000 kem². Keskustahakuisia päivittäistavarayksiköitä ei sallita.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen perustuu asemakaavoihin, jossa kaupunkikuvalliset, maisemalliset ja liikenteelliset edellytykset on huomioitu.</p>	<p><i>Koskee Läpin ja Malmkullan alueita. Alueet ovat asemakaavoitettuja, joten merkintä ohjaa tässä ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p> <p><i>Horsbäckin osayleiskaavoitetulla alueella merkinnällä on ohjeellinen luonne.</i></p>

<div data-bbox="245 192 432 286" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;"> TY </div> <div data-bbox="300 311 376 389" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;"> TY </div> <div data-bbox="432 253 612 398" style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 80px; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;"> T/kem </div> <p>Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia</p> <p>Alue kehitetään monimuotoisena elinkeinotoimintojen alueena, jossa pienteollisuus, varastointi ja logistiikka sekä muita liike-, toimisto-, yritystoimintoja yhteensovitetaan ympäristön olosuhteita huomioiden (erityisesti melu, ilmapäästöt ja pohjaveden suojelu on huomioitava).</p> <p>Alueelle saa vähäisin määrin sijoittaa päätarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Myymälätoiminta ei saa olla keskustahakuista kauppaa ja tulee laajuudessaan olla alistettuna alueen päätarkoitukseen.</p> <p>Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen perustuu asemakaavoihin, jossa kaupunkikuvalliset liikenteelliset ja muut toiminnalliset edellytykset on huomioitu.</p>	<p><i>Koskee keskusta-alueiden ympärillä olevia asemakaavoitettuja teollisuusalueita.</i></p> <p><i>Alueet ovat asemakaavoitettuja, joten merkintä ohjaa tässä ensisijaisesti asemakaavojen muutoksia.</i></p> <p><i>Horsbäckin osayleiskaavoitetulla alueella merkinnällä on ohjeellinen luonne.</i></p> <p><i>Skogbyn T/kem-merkintä sijoittuu myös osayleiskaavoitetulle alueelle ja merkinnällä ohjeellinen luonne.</i></p>
<div data-bbox="245 1084 432 1178" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;"> tka </div> <p>Teollisuustoimintojen kehittämisvyöhyke</p> <p>Vyöhyke kehitetään monimuotoisena teollisuus- ja logistiikkatoimintojen alueena, jossa yritystoimintoja yhteensovitetaan ympäristön olosuhteita huomioiden (erityisesti melu, ilmapäästöt ja pohjaveden suojelu on huomioitava).</p> <p>Rakentaminen tulee perustua asemakaavoihin, jossa maisemalliset, toiminnalliset ja yhteiskunnalliset edellytykset ovat tiedostettu ja huomioitu.</p>	<p><i>Koskee uusien teollisuusalueiden kehittämisvyöhykkeitä Karjaan länsipuolella, valtatie 25:n ja rautatien välissä Mjölbolstassa sekä Ristenin aluetta Mustion eteläpuolella.</i></p>

M**Maa- ja metsätalousvaltainen alue**

Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää niiden toimintamahdollisuuksia.

Vesistöjä ja peltoa rajaavaa puustoa ei saa poistaa niin, että maiseman luonne muuttuu.

Alueella voi sijoittua haja-asutusluontoista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutusten puolesta sopii alueelle. Uudisrakennuksen rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m².

Ranta-alueet ovat suunnittelutarvealueita ja saaristo-alueet luokiteltu eri vyöhykkeisiin, jonka mukaan rakennuspaikat mitoitetaan ja rakentaminen määräytyy. Ranta-alueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m² ja rannan leveys vähintään 50m. Asuinrakennusten etäisyys keskimääräisen vedenkorkeuden rantaviivasta tulee olla vähintään 40m. Rantasaunoja saa olla enintään yksi per rakennuspaikka ja vastaavanlainen etäisyys rantaviivasta vähintään 15m.

Yleiset ja saaristovyöhykkeiden mitoitusnormit löytyvät kaavaselostuksen sivulta 32.

Aurinkovoimaloiden sijoittamisessa ja suunnittelussa tulee huomioida paikallisia maisema- ja luontoarvoja yhteistyössä kaupungin ja museoviranomaisten kanssa. 10 ha suurempien aurinkovoimaloiden rakentaminen tulee aina perustua asema- tai osayleiskaavaan.

Koskee suurinta osaa kaupungin tällä hetkellä kokonaan kaavoittamattomista alueista, myös läntisessä saaristossa.

Osa alueista on osoitettu kyma-merkinnällä (arvokas kulttuurimaisema), jolloin maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

MY**Laaja yhtenäinen metsäalue**

Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää niiden toimintamahdollisuuksia.

Metsätaloustoimenpiteet ovat sallittuja metsälain ja hyvän metsänhoidon periaatteiden mukaisesti. Jos metsäalue täyttää METSO-ohjelman kriteerit, metsänomistajaa voidaan korvata taloudellisesti ohjelman ehtojen mukaisesti.


Alueella voi sijoittua haja-asutusluontoista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutusten puolesta sopii alueelle paikalliset olosuhteet huomioon ottaen, eikä alueen kulttuuri-, luonto- ja maisema-arvoja heikennetä. Uusi rakennuspaikka on oltava pinta-alaltaan vähintään 5000 m².

Alueella tulee välttää maankäytöstä johtuvaa metsien hävittämistä ja pirstomista. Vesistöjä ja peltoa rajaavaa puustoa ei saa poistaa niin, että maiseman luonne muuttuu.



Aurinkovoimaloiden rakentaminen edellyttää aina asema- tai osayleiskaavaa, jossa paikallisen soveltuvuuden ja laajuuden lisäksi hankkeen ilmasto- ja hiilidioksidipäästövaikutukset on arvioitu olevan kaupungin hiilineutraalisuustavoitteiden kannalta positiiviset.

Lähes kaikki nämä alueet ovat M-alueita, sillä erolla, että alue on osa laajempaa, yhtenäistä ja ekologisesti merkittävää metsäaluetta.

Tämä tarkoittaa, että alueen luonnetta muuttavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota ekologisen verkoston säilymiseen ehjänä.

<div data-bbox="244 197 427 286" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>kyma</p> </div> <p>Arvokas kulttuuri- ja maisema- alue</p> <p>Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta arvokas alue, jonka käytössä ja suunnittelussa on varmistettava, että alueen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.</p> <p>Alueella voi sijoittua haja-asutusluontoista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön mukaan.</p> <p>Rakentaminen tulee kokonsa ja ympäristövaikutusten puolesta sopia alueelle paikalliset olosuhteet huomioon ottaen, eikä alueen kulttuuri- ja maisema-arvoja saa vaarantaa.</p> <p>Kaupallisten aurinkovoimaloiden rakentaminen edellyttää aina asema- tai osayleiskaavaa, jossa sen paikallinen soveltuvuus ja laajuus on arvioitu.</p> <p>Alueen koskeissa maankäytön muutoksissa sekä rakennushankkeissa tulee kuulla museoviranomaisia.</p>	<p><i>Arvokkaiden kulttuurimaisema-alueiden kokoomamerkintä. Suurimmaksi osaksi ne sijaitsevat M-alueilla.</i></p> <p><i>Tämä tarkoittaa, että alueen luonnetta muuttavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemakuvan säilymiseen ehjänä.</i></p>
<div data-bbox="244 1178 427 1267" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>A/R</p> </div> <p>Kehitettävä asuntovaltainen matkailualue</p> <p>Alue kehitetään asumisen ja matkailun alueena, jossa asuminen ja vapaa-ajan asuminen yhteensovitetaan soveltuvien matkailutoimintojen ja -palveluiden kanssa, paikalliset luonto- ja maisemaolosuhteet huomioiden.</p> <p>Rakentaminen tulee perustua asemakaavaan, joissa sosiaaliset, toiminnalliset ja liikenteelliset edellytykset on arvioitu ja huomioitu.</p> <p>Alueidenkäyttölain § 91 nojaten alueen kadunpitovelvollisuus sekä katujen ja yleisten alueiden toteuttamisvastuu on kiinteistönomistajilla ja -haltijoilla, eikä kaupungilla. Rakennuspaikat tulee liittää yhteiseen vesi- ja viemäriverkostoon.</p>	<p><i>Koskee tällä hetkellä ainoastaan Nordcenterin golfalueen ja sitä ympäröivän alueen kokonaisuutta.</i></p> <p><i>Aluetta kehitetään sekä asuinalueena että osittain myös osa-aika-asumisen, vapaa-ajan asumisen ja matkailuelinkeinojen alueena. Tämä asettaa korkeita vaatimuksia maankäyttösopimuksille kaupungin kanssa koskien alueen infrastruktuurin rakentamisen ja katujen ylläpidon kustannusten jakamista.</i></p> <p><i>Lisäksi alueen yleinen saavutettavuus sekä sosiaaliset vaikutukset tulee selvittää ja ottaa huomioon suunnittelussa.</i></p>

 <p>Kehittämisvyöhyke</p> <p>Raide- ja tieliikenteen pääväyliin tukeutuva vyöhyke, jolle maankäyttöä tehostava rakentaminen ja muuttuvat maankäyttötarpeet ensisijaisesti ohjataan.</p> <p>Juna-asemien ja seisakkeiden lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Raideliikenteen reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti asemien kohdalla.</p> <p>Laajempien hankkeiden soveltuvuutta tulee perustua asemakaavoihin, joissa kaupunkikuvalliset, maisemalliset, toiminnalliset ja liikenteelliset edellytykset on arvioitu ja huomioitu.</p> <p>Aurinkovoimaloiden rakentaminen edellyttää aina asema- tai osayleiskaavaa, jossa paikallinen soveltuvuus ja vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan on arvioitu.</p> <p>Alueella on voimassa Rakentamislain 53§ mukainen toimenpiderajoitus, jolla vaalitaan vyöhykkeen maisema- ja kaupunginkuvaa. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kaupungin myöntämää lupaa. Lain mukaan tämä kuitenkin ei koske puiden kaatamista maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella (M -ja MY-alueilla).</p>	<p><i>Koskee valtatie 25:n kehityskäytävää sekä Karjaalta Pohjan ja Fiskarsin suuntaan ulottuvaa aluetta.</i></p> <p><i>Alue sijoittuu sekä asemakaavoitetuille että osayleiskaavoitetuille alueille, ja sen tarkoituksena on strategisesti ohjata uutta maankäyttöä ja täydennysrakentamista jo rakennettuihin alueisiin.</i></p> <p><i>Koska kyseessä on myös liikenteellisesti vilkkain ja asukastiheydeltään merkittävin alue (ja usein myös tärkeiden pohjavesialueiden alue), tämä asettaa erityisen korkeat vaatimukset toimenpiteiden ohjaukselle.</i></p>
<p>mv</p> <p>Matkailun ja virkistysen kehittämisvyöhyke</p> <p>Vyöhykkeellä edistetään matkailu- ja tapahtumapalvelujen toimintaa. Lomakeskuksia, lomakylä, hotelleja ja muita vastaavia matkailua palvelevia toimintoja ohjataan ensisijaisesti alueelle.</p> <p>Vyöhyke kehitetään niin, että se palvelee sekä asukkaita, matkailu- ja palveluyrityksiä yhteensovittamalla ne ympäristön ja kulttuurimaiseman ominaispiirteitä huomioiden.</p> <p>Laajempien hankkeiden soveltuvuutta tulee perustua asemakaavoihin, joissa maisemalliset, toiminnalliset ja liikenteelliset edellytykset on arvioitu ja huomioitu.</p>	<p><i>Koskee itäistä meriväylää Inkon suuntaan, jossa matkailuelinkeinoa kehitetään muun muassa Flakholmenilla, Söderskärillä ja Fjärdskärillä.</i></p> <p><i>Vyöhyke sijoittuu Itäisen saariston osayleiskaavoitetulle alueelle ja on ohjeellinen.</i></p> <p><i>Määräys ei koske Natura 2000 -alueita eikä luonnonsuojelualueita.</i></p>

<p> </p> <p>Vapaa-ajan asumisen ja matkailun alue</p> <p>Alue kehitetään vapaa-ajan ja matkailun alueena, jossa vapaa-ajan asuminen sekä muu vapaa-aikaan ja matkailuun soveltuva ja toivottava toiminta on sallittua edellyttäen, että paikalliset luonto- ja kulttuuriolosuhteet huomioidaan.</p> <p>Laajempien hankkeiden soveltuvuutta tulee perustua asemakaavoihin, joissa maisemalliset, toiminnalliset ja liikenteelliset edellytykset on arvioitu ja huomioitu.</p> <p>Alueidenkäyttölain § 91 nojaten alueen kadunpitovelvollisuus sekä katujen ja yleisten alueiden toteuttamisvastuu on kiinteistönomistajilla ja -haltijoilla, eikä kaupungilla. Rakennuspaikat tulee liittää yhteiseen vesi- ja viemäriverkoston.</p>	<p><i>Yleinen ohje matkailuelinkeinojen jatkokehittämisen tukemiseksi sekä jo vakiintuneilla kohteilla että tunnistetuilla kehittämisalueilla.</i></p> <p><i>Näihin kuuluvat muun muassa Raaseporin linna, Skogbyn saha, Trollshovda, Mjölbolstan entinen sairaala-alue, golf- ja hiihtokeskukset sekä Kisakeskus ja entinen KTV-opiston alue. Strategisesti tärkeitä kohteita voidaan myöhemmin lisätä.</i></p> <p><i>Osayleiskaavoitetuilla alueilla merkintä on ohjeellinen.</i></p>
--	---

9 Kaavan toteuttamisen periaatteet

Yleiskaavan toteuttaminen on vaiheittainen prosessi, joka käynnistyy kaavan hyväksymisestä ja jatkuu suunnittelun, investointien ja seurannan kautta. Toteuttaminen edellyttää yhteistyötä kaupungin eri toimialojen, Uudenmaan liiton, valtion viranomaisten, elinkeinoelämän ja asukkaiden välillä.

Toteuttamisen keskeisiä osa-alueita ovat maankäytön suunnittelu, kunnallistekniikkaan ja liikenneverkkoon tehtävät investoinnit, palveluverkon kehittäminen, elinkeinoelämän edistäminen sekä ympäristö- ja kulttuuriarvojen huomioon ottaminen.

9.1 Toteuttamisen aikataulu

Yleiskaavan toteutuksen aikataulu vaihtelee toimenpiteen mukaan. Nopeat toimenpiteet voidaan käynnistää välittömästi kaavan saatua lainvoiman, kun taas suuremmat investoinnit ja maankäytön muutokset toteutetaan pidemmällä aikavälillä. Toteutus jaetaan kolmeen kokonaisuuteen:

- Lyhyen aikavälin toimenpiteet (0–5 vuotta): kaavan mukaisen täydennysrakentamisen käynnistäminen, asemakaavoituksen tarkentaminen sekä pienet infrastruktuurin parantamistoimet.
- Keskipitkä aikaväli (5–15 vuotta): uusien asuin- ja työpaikka-alueiden kehittämishankkeet, liikenteen solmukohtien vahvistaminen sekä kunnallistekniset investoinnit.
- Pitkä aikaväli (15–30 vuotta): merkittävät alueelliset laajennukset, suuret liikenne- ja infrastruktuurihankkeet sekä strategiset elinkeinoelämän investoinnit.

9.2 Toteutuksen seuranta ja arviointi

Yleiskaavan toteutumista seurataan säännöllisesti osana kaupungin strategista ja operatiivista suunnittelua. Seurannan tarkoituksena on varmistaa, että kaavan tavoitteet etenevät suunnitellusti sekä että mahdolliset muutostarpeet tunnistetaan ajoissa.

Seuranta kattaa:

- väestön ja työpaikkojen kehityksen,
- asemakaavoituksen etenemisen sekä kaavavarannon seurannan,
- investointien toteutumisen ja kunnallistekniikan kehittämisohjelman tilanteen,
- palveluverkon toimivuuden ja saavutettavuuden arvioinnin,
- ympäristö- ja ilmastotavoitteiden toteutumisen arvioinnin.

Toteutusta voidaan tarkentaa esimerkiksi osayleiskaavoilla, asemakaavoilla, teemakohtaisilla suunnitelmilla ja investointiohjelmilla. Mikäli lähtökohdat muuttuvat olennaisesti, yleiskaavaa voidaan päivittää tai laatia uudelleen.

10 Kaavaprosessi, vuorovaikutus ja aikataulu

Yleiskaavaprosessi käsittää vireilletulon, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), vuorovaikutustoimet ja kuulemiset, luonnosvaiheen lausuntopyyntöineen ja mielipiteiden keruineen, ehdotusvaiheeseen tehtävine muutoksineen ja siihen liittyvine vaikutusten arviointeineen ja vastineineen, lausuntojen ja muistutusten pyytämisen sekä lopuksi hyväksymis- ja voimaantulomenettelyt.

**RASEBORG
RAASEPORI**

Generalplanprocessen

- 1. Anhängiggörande och Plan för delaktighet och bedömning (PDB) Hösten 2024**
 - Målsättningar
- 2. Utkastfasen**
 - myndighetssamråd (NTM, museum)
 - Plan för växelverkan
 - interna workshops, myndighetsmöten och aftonskolor
 - upphandling av nödvändiga utredningar
 - planutkast

-> Utkast och uppdaterad PDB Våren 2026
- 3. Förslagsfasen**
 - invånarträffar, workshops, diskussioner med markägare och insamling av åsikter och utlåtanden
 - upphandling av nödvändiga utredningar och konsekvensbedömningar
 - uppdatering av plankartan och planbeskrivning
 - sammanställning av åsikter och bemotanden, gemälen

-> Förslag till påseende och uppdaterad PDB Våren 2028
- 4. Godkännande** Våren 2029

Yleiskaavaprosessi

Laadittava strateginen yleiskaava on luonteeltaan ensimmäinen oikeusvaikutteinen koko kaupungin kattava tulevaisuuden ohjausväline. Tästä syystä sen tulee perustua laajaan hyväksyttävyyteen ja yhteiseen näkemykseen yleisestä edusta. Yleiskaavatyötä jatketaan mahdollisimman laajassa vuorovaikutuksessa kaikkien sidosryhmien kanssa tiedotustilaisuuksien, kyselyjen, tapaamisten ja työpajojen avulla. Vuorovaikutuksen malli ja periaatteet ovat olleet käytössä jo kehityskuvan laatimisessa ja jatkuvat nyt itse yleiskaavan laadinnassa.

Tavoitteena on, että kaavaluonnos tuo selkeästi ja ymmärrettävästi esiin kehityskuvassa määritellyt teemat sekä nostaa esiin muut siitä lähtien esille nousseet kysymykset. Luonnos asetetaan nähtäville, ja samanaikaisesti avataan karttakysely, jonka avulla asukkaat ja sidosryhmät voivat tutustua yleiskaavaan ja antaa siitä palautetta. Palautetta ja kritiikkiä voi antaa kyselyssä anonymisti tai jättää virallisina mielipiteinä, joihin kaupunki on velvollinen vastaamaan julkisilla vastineilla kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä.

Nyt käsiteltävä luonnos heijastaa kaupungin tahtotilaa ja toimii yhdessä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden kanssa pohjana jatkotyöpajoille, keskusteluille ja neuvotteluille päättäjien, viranomaisten, maanomistajien ja sidosryhmien kanssa. Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tehdään myös tarvittavat lisäselvitykset ja vaikutusten arvioinnit ennen ehdotusvaihetta keväällä 2028.

Kokonaisaikataulun tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi hyväksyä yleiskaavan keväällä 2029.



Vuorovaikutussuunnitelma

Yleiskaavatyön käynnistäminen

Raasepori on tehnyt aloitteen yleiskaavan laatimisesta. Kaupungin kaavoituslautakunta päätti käynnistää yleiskaavatyön sekä hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tiedoksi § 178 (päättöpäivämäärä 20.11.2024).

Yleiskaavatyön vireilletulosta kuulutettiin 10.1.2025.

Aloitussvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu 25.2.2025 alueidenkäyttölain 66 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukaisesti.

Huhtikuussa 2025 yleiskaavan vuorovaikutussuunnitelma esiteltiin kaavoituslautakunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi (2) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Nämä sekä vastineet on esitetty päivitetystä OAS:ssa.

Yleiskaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti yleiskaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtävälle vähintään 30 päivän ajaksi. Luonnoksesta pyydetään lausunnot OAS:ssa määritellyiltä osallisilta, ja kaikille kaupungin asukkaille annetaan mahdollisuus esittää mielipiteensä joko karttakyselyn kautta tai kirjallisesti.

Saadun palautteen perusteella laaditaan tarvittavat lisäselvitykset ja vaikutusten arvioinnit sekä tarkennetaan kaavaratkaisuja ehdotusvaihetta varten.

Yleiskaavaehdotus

Alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Lausuntoja pyydetään OAS:ssa määritellyiltä osallisilta, ja kaikille asukkaille annetaan mahdollisuus jättää muistutuksia.

Hyväksyminen ja voimaantulo

Yleiskaava etenee hyväksyttäväksi ensin kaavoituslautakuntaan, sen jälkeen kaupunginhallitukseen ja lopuksi kaupunginvaltuustoon. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.raasepori.fi/kuulutukset. Yleiskaava tulee voimaan valitusajan päätyttyä, mikäli päätöksestä ei valiteta.

11 Tausta- ja lähdeaineisto

Yleiset ohjausaineistot

Työpajojen, asukaskyselyiden ja viranomaisneuvottelujen muistiot.

ARK, RAK ja maisema

Missa_maat_on_mainiommat_-_Uudenmaan_kulttuuriymparistot.pdf
Tien-paalla_Uudenmaan_kulttuurihistoriallisesti_arvokkaat_tiet_ja_reitit.pdf
Arkeologiset inventoinnit 2013_2023_liite_TR.xlsx

Asuminen ja palvelut

Mitä on älykäs sopeutuminen_2022_42.pdf
Hajarakentaminen_Uusimaa_Raportteja 44_2020_s.pdf
Hyvan_asumisen_tyokalupakki_-hankkeen_loppuraportit_(C81-2017).pdf
Karta direkt ändring.pdf
KH23112020_maaseuturakentamisen_uudet_periaatteet.pdf
Mitä on älykäs sopeutuminen_2022_42.pdf
Pienet keskukset alku_eijulkaistu.pdf
Pieni kaupungistuminen esitys 12.6_Aro_MDI.pdf
Raasepori sotepäivitys_2023.pdf
Raasepori_palveluverkkoselvitys_2023.pdf
Raaseporin ekosysteemikartta.pdf
Raportti_pienten_keskusten_profiilit_LUONNOS_12_2022.docx
Raportti_Raaseporin_tulomuuttotutkimus_2025.pptx
Rethinking population shrinkage.pdf
Rural housing challenges in the Nordic region.pdf
Uudenmaan_keskusprofiilit_(E197-2018).pdf
UUSIMAA_Diakooste_tulokset_FINAL.pdf
Uusimaa_Maaseutuluotain_raportti_FINAL.pdf
Vaikutukset_keskustoihin_-jatkoselvitys.pdf
Vapaa-ajan-asukkaat-Raaseporissa.pdf

Energia, infra ja liikenne

FCG Vetyverkko ja sähkö.jpg
Maankäytöllinen selvitys uusiutuvan energian potentiaalista Lohjalla_raportti_S (1).pdf
Uudenmaan_saavutettavuusanalyysit_(SAVU)_Uudenmaan_liitto_2018.pdf
Uudenmaan-raskaan-liikenteen-vaihtoehtojen-energialahteiden-jakeluverkkoselvitys-2024.pdf
valtatie-25-uudenmaan-kehavayla_raportti_8.10.2024.pdf
vetykaasuverkko 2025.pdf

Kauppa ja elinkeinot

Kaupallinen selvitys_loppuraportti 17.3.2017.pdf
Kauppa_ja_keskukset_Uudellamaalla_-kyselyn_analyysi.pdf
Matkailun_aluerakenne_Uudellamaalla_2050.pdf
Palveluverkon_mitoittaminen_ja_vaikutusten_arviointi_-tyon_herkyystarkastelu.pdf
Uudenmaan elinkeinoselvitys_tilaisuus 1.10.2021.pdf
Uudenmaan_palveluverkon_mitoittaminen_ja_vaikutusten_arviointi_(E199-2018).pdf
Uudenmaan-elinkeinojen-tilannekuva-ja-tulevaisuuden-nakymat.pdf
Vahittaiskaupan_saavutettavuus_Uudellamaalla_(E195-2018).pdf
Vaikutukset_keskustoihin_-jatkoselvitys.pdf
Vapaa-ajan-asukkaat-Raaseporissa.pdf

Kaupungin ohjausasiakirjat

bostadspolitiska_programmet_13_6_22_bilaga_1_275407 (3).pdf
BYGGNADSORDNING-02062025 (1).pdf
Energi- och klimatprogrammets utvecklingsöversikt 2022-2025.pdf
Karta direkt ändring.pdf
liite_pyorailyn_edistaminen.pdf
Markpolitiska-programmet-2019_natversion.pdf
Raseborgs-strategi-2022-2025.pdf
Raseborg_strategi_2027_2030_utkast_690927.pdf

Lakivalmistelut ja kaavat

Kaavoituksen_taloudellinen_arviointi_kuntatalouden_nakokulmasta_Pro_Gradu_Riipi.pdf
Kiinteistökauppa ja maanvuokraus kunnissa 2024 (1).pdf
311 2024 Miljöministeriets förordning om utformningen av planbestämmelser.pdf
311 2024 Ympäristöministeriön asetus kaavamerkinnoistä.pdf
Alueidenkäyttölain-uudistamisen-tilannekatsaus-Anna-Leena-Seppala-YM.pdf
Lansi-Uudenmaan-vaihemaakuntakaava-kartta-13.3.3023.pdf
Lansi-Uudenmaan-vaihemaakuntakaavan-merkinnat-ja-maaraykset-13.3.2023.pdf
Selostus.-Uusimaa-kaava-2050.pdf
Kaavakartta-VISIO-kaavan-luonnos-2026-1.pdf
Kaavamerkinnot-ja-maaraykset.-VISIO-kaavan-luonnos-2026.pdf

Luonto, metsät ja vesi

maaperän_hiilensidonnain_potentiaali.pdf
puuston_hiilivarasto.pdf
Raasepori_vesienhoidon_toimenpideohjelma_2023.pdf
SykeRa_43_2023_LUOPAS.pdf
Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018).pdf
SykeRa_2024_33sv_Kuntanielu.pdf

Asukkaat ja asuminen

26-2021-Mitä on älykäs sopeutuminen.pdf
early-career-migration.pdf
Mitä on älykäs sopeutuminen_2022_42.pdf
Nordregio_beyond-segregation.pdf
Raasepori_se_kuntakortti.pdf
Raasepori_se_kuntakortti_verrokeilla.pdf
Raportti_Raaseporin tulomuuttotutkimus 2025.pptx
Rethinking population shrinkage.pdf
Rural housing challenges in the Nordic region.pdf
Uudenmaan_kasvun_vaihtoehdot_vaesto- ja_tyopaikkaprojektiot.pdf
Väestö- ja työpaikkaprojektiot - Uudenmaan liitto.pdf
26-2021-Mitä on älykäs sopeutuminen.pdf

Muut yleiset

0_Selvityslista Raaseporiin kehityskuvaa varten_Uudenmaan liitto.pdf
Elämää skenaarioissa 2050 – viisi erilaista tarinaa - Uudenmaan liitto.pdf
Kehityskuvat - Uusimaa-kaava_2050_(E200-2018).pdf
Uudenmaan_skenaariot_2050.pdf
Uusimaa_5.0_- _Uudenmaan_tulevaisuustarkastelu_2050_(E182-2017).pdf