RASEBORG
RAASEPORI

28.10.2026

# ASEMAKAAVA




| | |
|---|---|
| Kaavan nimi | **Liikennealue VT25 / Gebbelby** |
| Kaavanumero | **7017** |
| Koskee kaavakarttaa | **PIIRROS NRO 26-26** |
| Dokumentin tyyppi | **Asemakaavan luonnoksen selostus** |

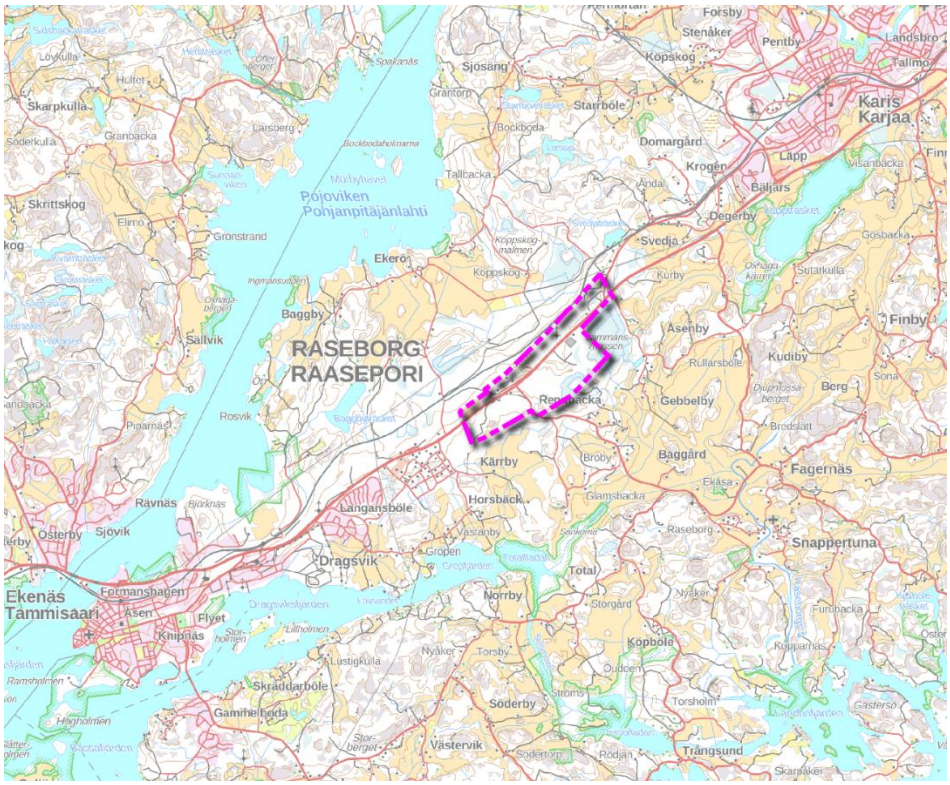
# Asemakaavan tunnistetiedot

| | |
|---|---|
| Kunta | Raasepori |
| Kaava-alue koskee | Valtatien 25 (Hangontie) ympäristöä Horsbäckin teollisuusalueen itäpuolella, ja kattaa osuuden Horsbäckmossenin alueelta lännessä Lammansmossenin alueelle idässä |
| Kaavalla muodostuu | 14 teollisuusrakennusten korttelialuetta, kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, yksi palvelutyöpaikkojen korttelialue, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue sekä niihin liittyvät suojaviheralueet, maa- ja metsätalousalueet, yleisen tien alue ja katualueet. |
| Kaavan laatija | Raaseporin kaupunki (Pontus Högström, Niclas Skog), Sweco Finland Oy (Filemon Wolfram, Juha Pasma, Hanna Töykkälä, Dan Ronimus) |
| Vireilletulo | Gebbelbyn alueen kaavoitus sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024, joka on kuulutettu vireille 17.5.2024. |
| Käsittely | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma<br>Kaavoituslautakunta 18.6.2025 § 112<br><br>Kaavaluonnos<br>Kaavoituslautakunta 28.10.2026 § xx<br><br>Kaavaehdotus<br>Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx<br><br>Hyväksyminen<br>Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx<br>Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx<br>Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx |

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 293 hehtaaria. Se sijaitsee valtatie 25:n (Hangontie) ympärillä Horsbäckin teollisuusalueen itäpuolella, ja kattaa osuuden Horsbäckmossenin alueelta lännessä Lammansmossenin alueelle idässä.




*Kaava-alueen sijainti maastokartalla. Kaava-alue on rajattu violetilla katkoviivalla. Maastokartta: Maanmittauslaitos, 2025.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Liikennealue VT25 / Gebbelby.

Tavoitteena on mahdollistaa eritasoliittymä ja lisätä kaava-alueelle teollisuus-, varasto-, logistiikka- ja työpaikka-alueita. Samalla asemakaavalla tulee varmistaa, että alueen kiinteistöt voivat liittyä tasoerotetun risteyksen seurauksena rakennettaviin uusiin rinnakkaiskatuihin.

Järkevän kaavatalouden saavuttamiseksi on yhtenä tavoitteena luoda uusia tontteja kaupungin rinnakkaiskatujen ympärille uuden tiesuunnitelman myötä.

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

Yhtä aikaa Gebbelbyn asemakaavan kanssa laaditaan Horsbäckin alueen asemakaava. Kaavoitettavien alueiden maankäyttö sovitetaan yhteen.

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 1
1.1 Kaava-alueen sijainti ..... 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus ..... 1
1.3 Selostuksen sisällysluettelo ..... 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ..... 2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... 2
2 TIIVISTELMÄ ..... 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ..... 4
2.2 Asemakaava ..... 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ..... 4
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT ..... 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
3.2 Suunnittelutilanne ..... 11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ..... 16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo ..... 16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 16
4.4 Asemakaavan tavoitteet ..... 18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 21
5.1 Kaavan rakenne ..... 21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 24
5.3 Aluevaraukset ..... 24
5.4 Kaavan vaikutukset ..... 27
5.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 31
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 31
5.7 Nimistö ..... 32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ..... 32
6.3 Toteutuksen seuranta ..... 32
7 YHTEYSTIEDOT ..... 33

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista mielipiteistä ja vastineet
Liite 4. Yhteenveto ehdotusvaiheen lausunnoista huomautuksista, ja vastineet
Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

Faunatica 2014. Raaseporin Horsbäck-Kärrbyn luontoselvitykset 2014. 12.5.2015.

Faunatica 2023. Liito-oravaselvitys Raaseporin Horsbäckissä vuonna 2023. 29.9.2023.

FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavahankkeet, kaupallinen selvitys. 17.3.2017.

FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavat, pohjavesiselvitys. 10.5.2017.

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2015. Horsbäckin ja Kärrbyn rakennusinventointi. 2.11.2015.

Museovirasto 2011. Valtatien 25 ohituskaistapari Tammisaari–Karjaa. Arkeologinen inventointi.

Ramboll 2020. Horsbäckin alueen liikenneselvitys. 9.3.2020.

Silvestris luontoselvitys oy 2014. Harjukasvillisuus valtatien 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. 22.4.2014.

Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712) luontoselvitys 2018. Lepin alueen ekologiset yhteydet. TY-alueen laajentamisen luontovaikutukset. 21.3.2018.

Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712). Arvio ekologisen käytävän toimivuudesta 16.5.2018.

Sitowise 2024. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Tiesuunnitelma. T334 Meluselvitys. 16.12.2024.

Sitowise 2024. Valtatie 25 Langansböle – Västerbacka tiesuunnitelma. Tiesuunnitelma-alueen ja asemakaava-alueiden luontoselvitys. 20.12.2024.

Sitowise 2025. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Raasepori, Tiesuunnitelma. 28.2.2025.

# 2 TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 18.6.2025 § 112.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksella 17.5.2024.
- Kaavahankkeesta on järjestetty xx.xx.202x alueidenkäyttölain (AKL) 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti xx.xx.–xx.xx.202x. Luonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.–xx.xx.202x.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Nähtäville asettamisista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa:
http://www.raasepori.fi/kuulutukset

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan valtatien 25 tiesuunnitelman mukaisesti yleisen tien alueet. Tien molemmin puolin osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Katualueina osoitetaan tiesuunnitelman mukaiset rinnakkaiskadut sekä tonttikadut, jotka mahdollistavat teollisuusalueiden tonteille kulkemisen. Kortteleiden tonttijako ratkaistaan erillisellä tonttijaolla, jolloin tonttien koko voidaan määrittää joustavasti asemakaavan toteuttamisen yhteydessä ilmenevien tarpeiden mukaan. Lisäksi kaava-alueen itäosaan osoitetaan pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Rakentamiselle osoitettavat alueet sijaitsevat vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, mikä huomioidaan kaavamääräyksin.

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

Maisemalliset seikat ja ympäristöhäiriöiden vähentäminen huomioidaan osoittamalla teollisuuskorttelialueiden maantien puoleisille osille istutettavat alueen osat sekä tarvittaville alueille suojaviheralueita. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka osoitetaan kaavalla.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Uudenmaan elinvoimakeskus valmistelee tiesuunnitelmat kahdelle (2)

eritasoristeykselle välille Horsbäck–Läpp. Gebbelbyntien tasoeroteltu risteys on näistä kahdesta itäisempi ja sijaitsee suunnittelualueella.

# 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

**Alueen yleiskuvaus**

Noin 293 hehtaarin kokoinen suunnittelualue sijaitsee valtatien 25 (Hangontie) molemmin puolin. Suunnittelualueen maisemaa hallitsevat valtatien varrelle harvakseltaan sijoittuvat kaupalliset ja teollisuustoiminnot, soranottoalueet sekä talousmetsät. Maaperä on pääosin hiekkaa ja kallioperä graniittia. Sulfaattimaiden esiintyminen on vähäistä. Alueella harjoitettu toiminta on saattanut paikoin vaikuttaa maaperään haitallisesti.

Suunnittelualueen rakennuskanta muodostuu valtaosin teollisuuden, liiketoiminnan ja kaupan rakennuksista, minkä lisäksi alueella sijaitsee yksi asuinrakennus. Vilkasliikenteisen valtatien 25 lisäksi aluetta palvelee Vanha Rannikkotie sekä muutamat yksityis- ja metsäautotiet. Uuden eritasoristeyksen rakentaminen on muuttamassa suunnittelualueen liikenneoloja niin, että kiinteistöille tai tieverkkoon olisi jatkossa vähemmän suoria liittymismahdollisuuksia valtatieltä.

Alueella on runsaasti metsätalouskäytössä olevaa havupuuvaltaista metsää, minkä lisäksi tien eteläpuolella on suoalue. Luonnon monimuotoisuudelle erityisen arvokkaita kohteita ovat pienialaiset lähteiköt sekä yksi perinnebiotooppi, joka on paahdeympäristöjä edustava keto. Suunnittelualue sijaitsee Ekerön vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

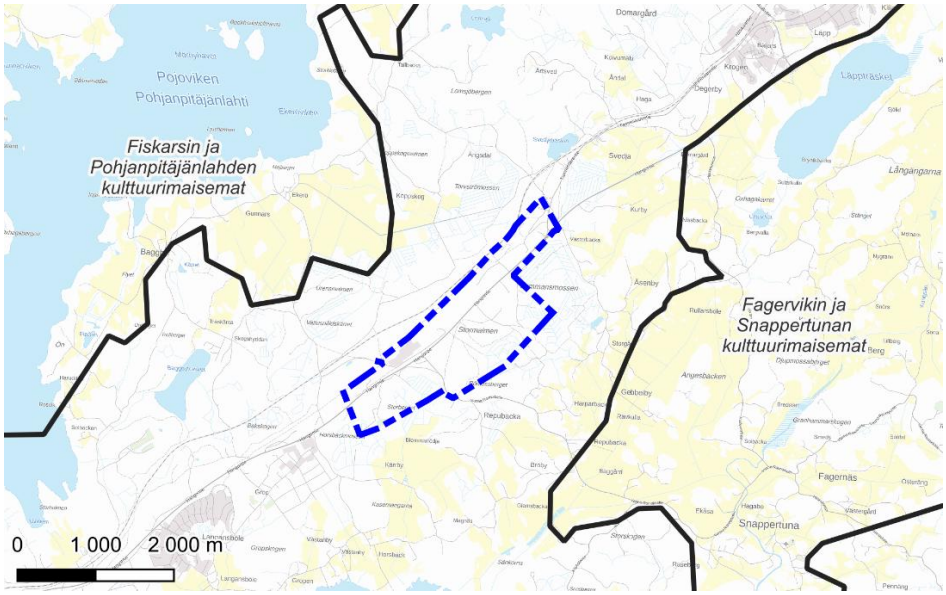
Tunnistettuja kulttuuriympäristöjä suunnittelualueella edustavat lukuisat kiinteitä muinaisjäännökset, joista suurin osa on historiallisia hiilimiiluja. Erityisiä virkistyskohteita alueella ei ole, mutta laajojen metsäalueiden voidaan katsoa soveltuvan ulkoiluun.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

**Maisemarakenne, maisemakuva**

Suunnittelualue sijaitsee valtatien 25 (Hangontie) molemmin puolin. Maisemaa hallitsee valtatie ja sen varteen harvakseltaan sijoittuvat teollisuuden ja kaupan toimintoihin liittyvät rakennukset. Tien luoteispuolella on kolme soranottoaluetta. Muutoin alue on vaihtelevan ikäistä talousmetsää, pääosin havumetsää. Valtatien eteläpuolella on muutamia soita. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa, ja valtatien eteläpuolella on muutama korkeampi kalliopintainen kukkula, joista Römossberget ja Brännbergen kohoavat yli 50 metriin merenpinnasta. Suunnittelualueen lounaisrajaa kulkee rautatie, ja alueen koillisosassa kohoaa masto.

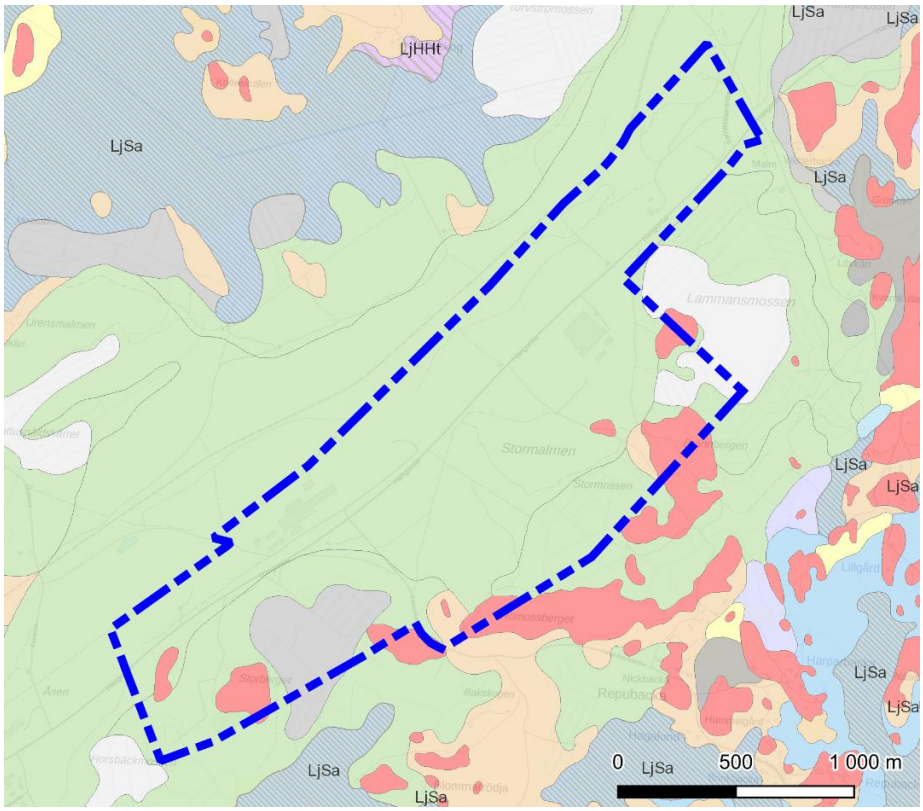
Suunnittelualue sijaitsee kahden valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen, Fiskarsin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemien sekä Fagervikin ja Snappertunan kulttuurimaisemien, välissä, kuitenkin yli kilometrin päässä niistä kummastakin.




*Kuva 1. Suunnittelualue sinisellä katkoviivalla, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet mustalla rajauksella (lähde: Syke).*

## Maa- ja kallioperä

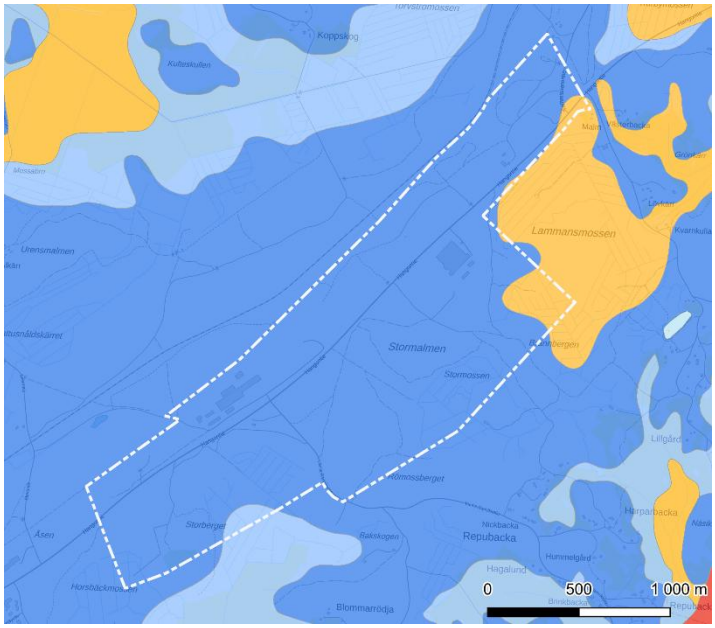
Suunnittelualueen kallioperä on GTK:n karttapalvelun mukaan graniittia. Maaperältään suunnittelualue on pääosin hiekkaa. Valtatien eteläpuolella esiintyy lisäksi kalliomaata, saraturvetta, rahkaturvetta ja hiekkamoreenia.




*Kuva 2. Suunnittelualueen maaperä (aineisto: GTK maaperä 1:20000). Vihreä = hiekka, punainen = kalliomaa, oranssi = hiekkamoreeni, harmaa = saraturve, vaaleanharmaa = rahkaturve, vaalea pistetäyttö = rahkaturve.*

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Maankuivatus on merkittävin ihmisen toiminta, joka aiheuttaa vesistöjen happamuusongelmia sulfaattimaa-alueilla. Kuivatuksen seurauksena sulfidikerrokset joutuvat pohjavedenpinnan yläpuolelle ja maaperän rikkiyhdisteet hajoavat ilman hapen vaikutuksesta tuottaen rikkihappoa. Hapettumisen seurauksena sulfidikerrosten pH laskee arvosta 6–7 alle 4:n, jopa alle 3:n. Syntynyt rikkihappo liuottaa vuorostaan maaperästä metalleja, jotka huuhtoutuvat vesistöihin heikentäen muun muassa pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat sulfaattimaat aiheuttavat myös pohjaveden pilaantumista, teräs- ja betonirakenteiden syöpymistä sekä vaikuttavat maatalouden tuottavuuteen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Sulfidisedimenteillä on yleisesti myös heikot geotekniset ominaisuudet.

Kaava-alueella länsiosassa pienellä alueella on sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys arvioitu kohtalaiseksi, etelässä pieneltä alueelta pieneksi ja muussa osassa aluetta hyvin pieneksi.




*Kuva 3. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella. Sininen merkitsee hyvin pientä todennäköisyyttä, vaaleansininen pientä ja keltainen kohtalaista todennäköisyyttä. (Lähde: GTK.)*

## Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue kuuluu hemiboreaaliselle kasvillisuusvyöhykkeelle (1b, Lounainen rannikkomaa). Alueen metsät ovat metsätalouskäytössä olevaa metsää, pääosin havumetsää. Alueella on hakkuuaukeita.

Alueen luontoarvot on selvitetty ELY-keskuksen tiesuunnittelun yhteydessä laaditussa selvityksessä *Valtatie 25 Langansböle – Västerbacka tiesuunnitelma – Tiesuunnitelma-alueen ja asemakaava-alueiden luontoselvitys*. Luontoselvityksessä on alueelta tunnistettu 21 uhanalaista luontotyyppiä, joista seitsemän kuuluu arvoluokkaan 1 (lainsäädännöllä turvatut

kohteet), viisi arvoluokkaan 3 (monimuotoisuutta turvaavat kohteet) ja yhdeksän arvoluokkaan 4 (monimuotoisuutta tukevat kohteet).

Arvoluokkaan 1 kuuluu kuusi pienialaista lähteikköä ja yksi perinnebiotooppi, jolla tarkoitetaan paahdeympäristöjä edustavia tienvarren ketoja alueen keskiosissa. Sen avainlajeihin lukeutuvat ajuruoho, hietaneilikka, kanerva, sianpuola ja keltamatara, joiden esiintyminen vaihtelee kohteittain. Arvoluokan 3 kohteet alueella muodostavat kaksi karukkokangasta, kalliometsä, räme ja korpi. Arvoluokan 4 kohteita ovat kolme kuivahkoa kangasta, kaksi lehtoa, kaksi kalliometsää sekä yksi räme ja yksi tuore kangas.

Valtatien 25 tiesuunnitelman luontoselvityksessä on niin ikään kartoitettu huomionarvoiset kasvilajit, joista kaikista uhanalaisimpia suunnittelualueella ovat erittäin uhanalainen harjulieko ja rauhoitettu hietaneilikka. Niiden esiintymät on esitetty luontoselvityksen kartoilla pistemäisinä havaintoina, jotka kuuluvat arvoluokkaan 2.

**Pienilmasto**

Suunnittelualueella on moninainen pienilmasto, joka vaihtelee sen eri osissa niiden ominaisuuksien mukaan. Havupuuvaltaisessa metsässä pienilmasto on pääosin varjoista ja täten suhteellisen kosteaa sekä viileää. Korkeimmilla kallioilla, soranottoalueilla ja paahdeympäristöissä metsän peittävä vaikutus on vähäisempää, mikä luo niille aurinkoisia ja kuivempia mikroilmastoja. Vilkkaasti ja raskaasti liikennöity valtatie 25 vaikuttaa paikallisiin ilmasto-olosuhteisiin; varjottomassa tieympäristössä lämpötilat ovat keskimäärin korkeampia kuin lähiympäristössä, minkä lisäksi ilma on kuivempaa, tuulisempaa ja laadultaan heikompaa. Sama pätee vähäisemmissä määrin suurten toimitilarakennusten lähiympäristöihin, jotka on varattu pysäköinnille ja logistiikalle.

**Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Suunnittelualue sijaitsee Ekerön pohjavesialueella. Ekerön pohjavesialue on luokiteltu luokkaan 1E (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen).

**Maa- ja metsätalous**

Alue on valtatietä lukuun ottamatta nykytilassa pääosin metsätalouskäytössä. Suunnittelualueen keskiosassa, Vanhan Rannikkotien itäpuolella sijaitsee Metsäkeskuksen aineiston mukaan kaksi metsälakikohdetta. Suunnittelualueen lounaisosiin sijoittuu noin hehtaarin kokoinen maanviljelykäytössä oleva aukea.

**Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähimmät Natura 2000 -verkoston alueet ovat hieman yli kahden kilometrin päässä koillisessa Läppträsket (FI0100011 SAC/SPA) ja luoteessa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005 SAC/SPA). Hieman yli 1,5 kilometrin päässä etelässä sijaitsee Persöfladan-Totalfladanin yksityinen luonnonsuojelualue, joka kuuluu lintuvesiensuojeluohjelmaan ja on osa Tammisaaren lintuvedet -nimistä FINIBA-aluetta (Suomen tärkeät lintualueet).

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**
Alueella on yksi haja-asutusluonteinen asuinrakennus. Alueelle ei ole suunniteltu uutta asumista.

**Yhdyskuntarakenne**
Alue sijaitsee Tammisaaren taajaman koillis- ja Karjaan lounaispuolella. Nykyinen rakentaminen on keskittynyt valtatien varteen.

**Kaupunki-/taajamakuva**
Taajamakuvaltaan suunnittelualue edustaa harvaan rakennettua reuna- tai välivyöhykettä, jossa pääosassa on talousmetsäluonnon keskelle rakennettu kohtalaisen vilkasliikenteinen valtatie. Sitä pitkin vauhdikkaasti liikuttaessa taajamakuva hahmottuu hyvin kapealaisesti. Valtatien varrelle on sijoittunut harvakseltaan mittakaavaltaan suuria teollisuuden ja kaupan toimintoja palvelevia rakennuksia, jotka rajautuvat metsäiseen tieympäristöön. Valtatien luoteispuoleiset soranottoalueet vahvistavat alueen maisemakuvan teollista luonnetta. Muilta osin maisemakuva on pääosin metsäistä.

**Rakennuskanta**
Valtatietä 25 ympäröivän kaava-alueen rakennuskanta koostuu teollisuuteen, toimistoille sekä tukku- ja vähittäiskaupan myymälähalleille tarkoitetuista rakennuskohteista. Vanhimmat rakennukset ovat 1970-luvulta ja uusimmat 1990-luvulta. Kaava-alueella sijaitsee lisäksi yksi 1940-luvulla valmistunut asuinrakennus. Alueella ei ole lomarakennuksia.

**Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta**
Suunnittelualueella toimii pääasiassa teollisuuden ja kaupan alojen yrityksiä, joihin lukeutuvat mm. Kodintavaratalo Karjaa, SBA Interior Oy, Raaseporin Metalli, Rasmet Steel Oy Ab, Ab Rasmin Oy ja Santalan Betoni Oy. Alueen länsipuolella Horsbäckin kauppa- ja teollisuusalueella toimii lisäksi runsaammin eri alojen yrityksiä. Yhdessä ne tarjoavat työpaikkoja ja eri teollisuuden alojen sekä tukku- ja vähittäiskaupan palveluita. Lähimmät päivittäiskaupan ja julkiset palvelut sijaitsevat Tammisaaren ja Karjaan taajamissa noin 4–5 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

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

**Liikenne**
Valtatie 25 (Hangontie) halkoo suunnittelualuetta. Vuorokausiliikenne valtatiellä on koillisosassa keskimäärin noin 9 740 ajoneuvoa ja lounaisosassa noin 10 460 ajoneuvoa raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 8–10 % (Väylävirasto 2023). Etelästä suunnittelualueen läpi kulkee valtatiehen 25 liittyvä Vanha Rannikkotie (tie 1050), jonka liikennemäärä on keskimäärin 907 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on keskimäärin 53 ajoneuvoa eli noin 6 %.

Suunnittelualueen pohjoisosiin sijoittuu parinsadan metrin matkalle Tammisaarentie, joka valtatien 25 ja radan välissä kulkiessaan yhdistää Karjaan taajaman länsiosat valtatiehen. Se on kaupungin hallinnoima tie, jonka liikennemäärät eivät ole tiedossa. Lisäksi suunnittelualueella on yksityisteitä ja metsäautoteitä, joiden vähäisistä liikennemääristä ei myöskään ole tarkkaa tietoa. Valtatien 25 pohjoispuolella kulkee nimetön rinnakkaistie, joka toimii sen varressa olevien yritystonttien tonttikatuna sekä yhdistettynä kävelyn ja pyöräilyn reittinä.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Museoviraston aineiston mukaan alueella sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä, joista suurin osa on historiallisia hiilimiiluja. Muinaisjäännökset on eritelty oheisessa taulukossa.

*Taulukko 1 Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset. Lähde: Museovirasto, 2025.*

| nimi | laji | tyyppi | alatyyppi | mjtunnus |
|---|---|---|---|---|
| Brännbergen 1 | kiinteä muinaisjäännös | asuinpaikat | talonpohjat | 1000022487 |
| Storberget 1 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022513 |
| Storberget 2 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022514 |
| Stormalmen | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000019148 |
| Stormalmen 2 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022481 |
| Stormalmen 3 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022482 |
| Stormalmen 4 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022483 |
| Stormalmen 5 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022484 |
| Stormalmen 6 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022485 |
| Stormalmen 7 | kiinteä muinaisjäännös | työ- ja valmistuspaikat | hiilimiilut | 1000022486 |
| Åsen 1 | kiinteä muinaisjäännös | kivirakenteet | rajamerkit | 1000048451 |
| Åsen 2 | kiinteä muinaisjäännös | kivirakenteet | rajamerkit | 1000052621 |

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

**Tekninen huolto**

Useat kiinteistöt alueella ovat liitettyinä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, ja asemakaavan hyväksynnän myötä uudet tontit liitetään Raaseporin Veden toiminta-alueeseen.

**Erityistoiminnat**

Alueella on Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukaan kolme voimassa olevaa sorahiekan ottolupaa. Alueella on harjoitettu soranottoa pitkään, ja vanhin Suomen ympäristökeskuksen aineistossa oleva, päättynyt ottolupa on vuodelta 1983.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suomen ympäristökeskuksen Maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) aineiston mukaan suunnittelualueella on neljä maa-aluetta, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita tai jotka on tutkittu tai kunnostettu.

Näistä kolme on merkitty myös voimassa olevaan yleiskaavaan kiinteistöinä, joiden maaperä on mahdollisesti kunnostettava.

Valtatien 25 suunnittelun yhteydessä on laadittu meluselvitys. Selvityksen (Sitowise, 2024) mukaan asemakaavan suunnittelualueelle sijoittuu yksi asuinrakennus, jossa ylittyy Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen melutason ohjearvo 55 dB. Lisäksi suunnittelualueen itärajalla sijaitsee kaksi asuinrakennusta, joiden kohdalla ohjearvo ylittyy. Alueella ei ole nykyisiä meluesteitä.

Suunnittelualueelle sijoittuva teollisuustoiminta käsittää mm. betoninvalmistusta. On mahdollista, että betonitehtaan toiminnasta aiheutuu ilmanlaatuun vaikuttavia päästöjä, mahdollisia meluhaittoja tai vesistön ja maaperän saastumista. Betonintuotantolaitosten on kuitenkin noudatettava ympäristönsuojeluvaatimuksia, joita seurataan rekisteröinti-ilmoitusten ja mahdollisesti tarvittavien ympäristölupien avulla.

**Sosiaalinen ympäristö**
Suunnittelualue on liikenteen ja työssäkäynnin aluetta. Lisäksi alueella on yksi omakotitalo. Alueen metsät soveltuvat potentiaalisesti vapaa-ajanviettoon, kuten ulkoiluun, sienestykseen tai marjastukseen.

### 3.1.3 Maanomistus

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

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

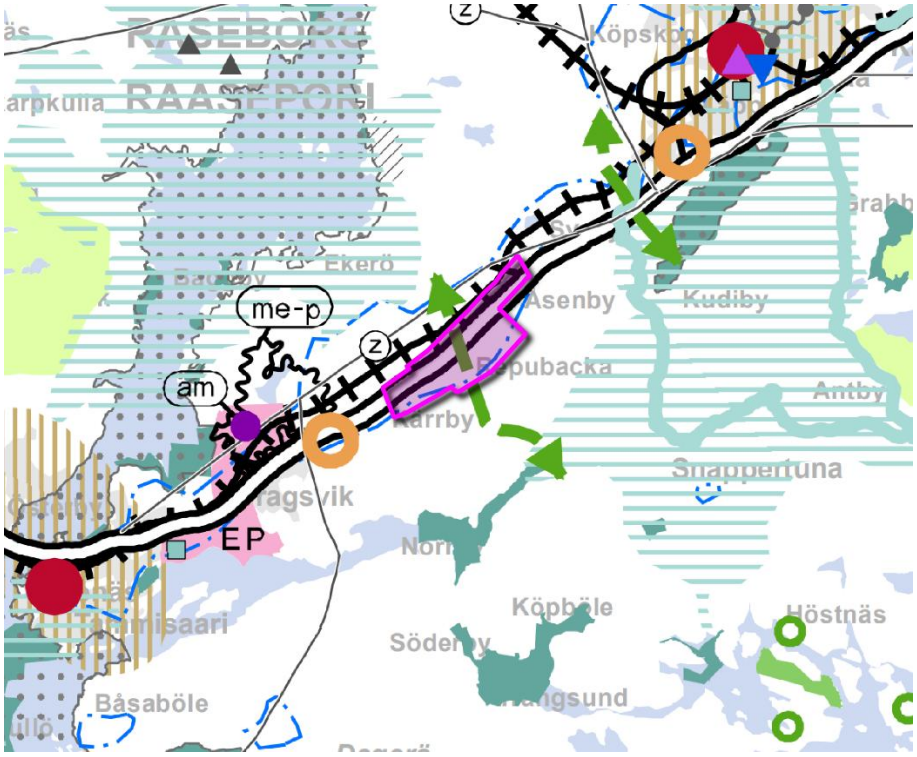
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävät liikennemuodot.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

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

### 3.2.2 Maakuntakaava

Raaseporin alueella on voimassa Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueen läpi on merkitty valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie ja sen pohjoisrajalla kulkee päärata. Suuri osa kaava-alueesta on osoitettu pohjavesialueeksi. Alueen läpi kulkee lisäksi viheryhteystarve (vihreä katkoviivanuoli). Kaava-alueen lounaispuolelle sekä hieman etäämmälle koilliseen on merkitty kaupan alueet (oranssi rengas).

Suunnittelualuetta koskevat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.




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

### 3.2.3 Yleiskaava

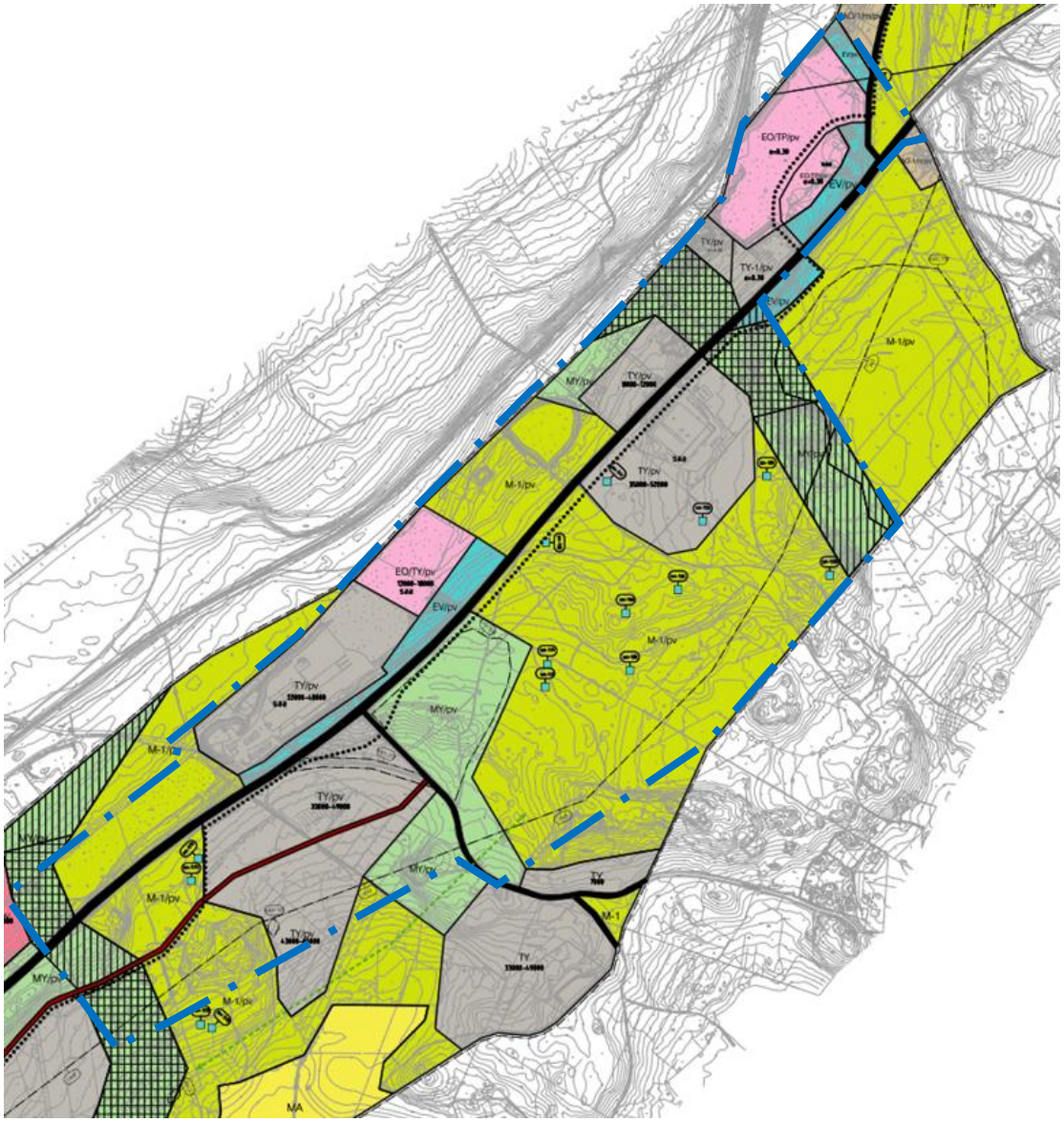
Alueella on suurimmaksi osaksi voimassa osayleiskaava 7712 Horsbäck-Läpp, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.4.2020 (§ 34) ja saanut lainvoiman 3.3.2021.

Asemakaava-aluetta koskevat seuraavat osayleiskaavan määräykset:

- MY: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
  *Merkinnällä on osoitettu alueet joilla on ympäristöarvoja. Alueelle on sallittua rakentaa ulkoilureittejä.*
- M-1: Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
  *Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.*
- TY: Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle.
  *Alueelle saa sijoittaa toimintoja jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.*
- EO/TY: Maa-ainesten ottoalue, joka ottotoiminnan jälkeen asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle.
  *Maa-ainesoton loputtua alueelle saa asemakaavoituksen kautta osoittaa toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen häiritsevää melua tai muuta niihin verrattavaa häiriötä ympäristölle.*
- EO/TP: Maa-ainesten ottoalue, joka ottotoiminnan jälkeen asemakaavoitetaan työpaikka-alueeksi.
  *Maa-ainesoton loputtua alueelle saa asemakaavoituksen kautta osoittaa palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä näihin liittyviä vähäisiä myymälätiloja ja varastointia. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Työpaikka-alueen rakentaminen edellyttää Valtatie 25 ohituskaistaparin toteutusta välillä Tammisaari-Karjaa.*
- EV: Suojaviheralue.
  *Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa (MRL 128 §).*
- /pv: Pohjavesialue.
  *Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.*
- pv: Pohjavesialue.
  *Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain mukainen yleinen luvanvaraisuus. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Uusien maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Lämmitysöljy-, polttoaine- tms. säiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla*

*suurempi kuin varastoitavan aineen tilavuus. Kiinteistöt tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla.*

- luo-1: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.
  *Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde. Suunnittelussa alueen suojeluarvot on huomioitava ja niiden säilyminen on turvattava. Merkinnän numerointi viittaa alueen indeksiin kaavaselostuksessa.*
- sm-1 (1): Muinaismuistokohde.
  *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Merkinnän numerointi (1) viittaa alueen indeksiin kaavamateriaalissa.*
- saa: Kiinteistö, jonka maaperä on mahdollisesti kunnostettava.
  *Kiinteistöllä on mahdollinen maaperän puhdistustarve ennen rakentamiseen ryhtymistä.*
- musta viivoitus: Maakunnallisen ekologisen käytävän osa-alue.
  *Maisemaa muuttavat toimenpiteet on suoritettava siten, että turvataan ekologisen verkoston toimivuus.*
- musta ruudutus: Maakunnallisen ekologisen käytävän osa-alue.
  *Osa-alue tulee asemakaavoittaa siihen rajautuvan alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava maakunnallisen ekologisen verkoston toimivuudesta.*
- leveä musta viiva: Valtatie/kantatie.
- musta viiva: Yhdystie/kokoojakatu.
- punainen viiva: Uudet tiet ja linjat.
- musta palloviiva: Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.
- 5000 - 7000: Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
  *Ensimmäinen luku osoittaa asemakaavalla vähintään osoitettavan rakennusoikeuden. Jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.*
- e=0.4: Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.




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

Lisäksi yleiskaavassa on annettu yleisiä määräyksiä, joista asemakaavaa koskevat:

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

*Asemakaavoituksen yhteydessä tulee suunnitella hulevesien käsittely ajantasaisten säädösten mukaisesti.”*

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

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

### 3.2.7 Strategiset ohjausasiakirjat

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

### 3.2.8 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Valtatie 25 tiesuunnitelman laadinta on käynnissä. Tiesuunnitelman ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville syksyllä 2025. Uudenmaan elinvoimakeskus vastaa suunnittelusta. Tiesuunnitelmalla osoitetaan kaksi eritasoristeystä välille Horsbäck-Läpp. Gebbelbyvägenin tasoerotteltu risteys on näistä kahdesta itäisempi. Se sijoittuu Horsbäckin teollisuusalueen itäpuolelle.

# 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on merkinnyt OAS:n tiedoksi 18.6.2025 § 112.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksella 17.5.2024.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä

viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa työn edetessä. Kaavan osallisia ovat ainakin:

**Seudulliset viranomaiset**
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Puolustusvoimat, Uudenmaan prikaati

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

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

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

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä toukokuusta 2025 lähtien.

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

[Täydentyy.]

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 27.11.2025 AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluissa nostettiin esiin muun muassa suunnittelualueen luontoarvot ja luontoselvitykset, erityisesti valtatie 25:n tiealueella. Myös kaavan toteuttamisen aikataulu sekä sen suhde käynnissä olevaan valtatie 25:n muutoksia koskevaan tiesuunnitelmaan herättivät runsaasti keskustelua.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kaupungin asettamat tavoitteet**
Raaseporin kaupungin tärkeimpänä tavoitteena on sovittaa sen alueelle sijoittuva maankäyttö valtion hallinnoiman valtatien 25 rakenteellisiin muutoksiin. Tiesuunnitelman tavoitteena on korvata kaikki tasoristeykset uudella eritasoliittymällä ja siihen liittyvillä uusilla rinnakkaisteillä, joiden kautta alue kytkeytyy tieverkkoon. Tasoristeysten poistaminen parantaa liikenneturvallisuutta.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tasoerotellun risteyksen toteuttaminen. Kaupungin hallinnoimalla maa-alueella valmiiksi sijaitseville, valtatiehen nykyisin tukeutuville toiminnoille halutaan jatkossakin tarjota sujuvat liikenneyhteydet seudun kiistattomana pääliikenneväylänä toimivalle valtatielle. Asemakaavan tulee varmistaa, että alueen kiinteistöt voivat liittyä tasoerotetun risteyksen seurauksena rakennettaviin uusiin rinnakkaiskatuihin.

Uudistuvan valtatien 25 läheisyydessä on lisäksi tunnistettu mahdollisuus kehittää ja laajentaa siihen tukeutuvaa maankäyttöä osoittamalla uusia alueita teollisuus-, varasto-, logistiikka- ja työpaikkatoiminnoille. Järkevän kaavatalouden saavuttamiseksi on yhtenä tavoitteena luoda uusia tontteja kaupungin rinnakkaiskatujen ympärille uuden tiesuunnitelman mukaisesti.

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

Yhtä aikaa Gebbelbyn asemakaavan kanssa laaditaan Horsbäckin alueen asemakaava. Kaavoitettavien alueiden maankäyttö sovitetaan yhteen.

**Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Maakuntakaavan määräykset

- Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaava-alueen läpi on merkitty valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie ja sen pohjoisrajalla kulkee päärata. Suuri osa kaava-alueesta on osoitettu pohjavesialueeksi ja alueen läpi (valtatien poikki) on osoitettu viheryhteystarve.
- Maakuntakaavan yleismääräysten mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja mm.: ”Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.”

Yleiskaavan määräykset

- Voimassa olevassa Horsbäck-Läpp osayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitetaan maankäyttöä, josta valtaosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, minkä lomaan on sijoitettu teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita. Osalla maa- ja metsätalousvaltaisista alueista on erityisiä ympäristöarvoja, eikä niille ole sallittua rakentaa muuta kuin ulkoilureittejä. Tavanomaisemmille maa- ja metsätalousvaltaisille alueille on sallittua toteuttaa maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista tai olemassa olevien rakennusten korjauksia tai laajennuksia. Osalla teollisuus- ja varastoalueista ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle, millä tarkoitetaan ilmaa pilaamattomia, meluttomia ja häiriöttömiä toimintoja. Suunnittelualueelle sijoittuu myös maa-ainesten ottoalueita, jotka ottotoiminnan jälkeen asemakaavoitetaan työpaikka-alueeksi. Niidenkään rakentaminen tai toiminta ei saa vaikuttaa pohjavesiin.
- Yleiskaava ohjaa tarkempaa asemakaavatasoista suunnittelua osoittamalla haitarin, johon teollisuus- ja työpaikka-alueiden rakennusoikeuden tulee asettua. Ratkaisun tarkoituksena on ollut ratkaista tarkemmat mitoitukset asemakaavoituksessa kysynnän mukaisesti.
- Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö on valta/kantateihin ja yhdysteihin/kokoojakatuihin tukeutuvaa. Yleiskaavassa on varauduttu valtatien 25 parannustarpeisiin. Yleiskaavassa osoitetaan uusi tieyhteys suunnittelualueen länsiosiin, minkä lisäksi kaavassa on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Osayleiskaavassa osoitettujen parantamisratkaisujen ei kuitenkaan ole katsottu olevan tiesuunnitelmaehdotuksen mukaisia, mikä osaltaan aiheuttaa tarpeen asemakaavan laatimiselle.
- Teollisuus- ja varastoalueita sekä työpaikka-alueita erottavat toisistaan ja valtatiestä maa- ja metsätalousalueiden ohella paikoitellen suojaviheralueet, joilla edellytetään maisematyölupaa. Suunnittelualueen eteläosiin on yleiskaavassa osoitettu pohjavesialueita, jotka asettavat paikoitellen rajoituksia rakentamiselle. Samalla suunnalla on lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita ja muinaismuistokohteita, joiden molempien arvot on huomioitava.

Tiesuunnittelu

- Valtatien 25 kehittämisen tavoitetilana on Tammisaaren itäisen taajaman kantatien 51 liittymään ja tästä edelleen Lohjan suuntaan jatkuva keskikaiteellinen ohituskaistatie, jolla on ainoastaan eritasoliittymiä. Uudenmaan ELY-keskuksen laatimassa valtatien 25 parantamissuunnitelmassa esitettävien ratkaisujen tavoitteena on pitkämatkaisen tavara- ja henkilöliikenteen sekä työ- ja asiointimatkojen matka-ajan ja sujuvuuden sekä liikenneturvallisuuden parantaminen. Ympäristöllisenä tavoitteena on tien haitallisten vaikutusten pienentäminen ja maankäytöllisenä tavoitteena nykyisen ja suunnitellun maankäytön kehittymisen mahdollisuuksien turvaaminen.
- Tiesuunnitelmassa välillä Langansböle – Västerbacka on osoitettu suunnittelualueen keskiosiin eritasoliittymä ja siihen liittyvät rinnakkaistiet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on liittää parannettava tie olemassa olevaan katuverkkoon ja varmistaa pääsy valtatien 25 varrella sijaitseville kiinteistöille myös suorien tonttiliittymien poistuttua käytöstä. Valtatielle 25 osoitetaan myös ohituskaistat, Västerbackan risteyssilta, Storbergetiin alikulkukäytävä sekä noin 350 metrin pituinen melukaide.

**Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue sijaitsee Ekerön pohjavesialueella, ja rakentamista alueella rajoittaa ympäristönsuojelulain mukainen kielto maaperän ja pohjaveden pilaamiselle. Ekerön pohjavesialue on luokiteltu luokkaan 1E (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen).

Alueella sijaitsee useita muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, joiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Alueella sijaitsee koko Suomessa rauhoitetun hietaneilikan esiintymiä (luonnonsuojeluasetus 2023/1066, liite 3). Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irti leikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee myös rauhoitetun lajin siemeniä. Lupa- ja valvontavirasto voi myöntää luvan poiketa kasvilajin rauhoitussäännöksistä, jos lajin suojelutaso säilyy suotuisana.

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

**Osallisten tavoitteet**

[Täydentyy suunnittelun edetessä.]

**Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

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

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

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

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

[Täydentyy kaavaprosessin aikana.]

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne perustuu valtatien 25 parantamissuunnitelmaan, jossa osoitetaan valtatien liikennealueet ja ehdotetaan sen lähiympäristön katualueiden rajaukset sekä silta- ja alikulkuyhteydet. Valtatien molemmin puolin osoitetut teollisuusrakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet perustuvat Horsbäck-Läppin osayleiskaavassa tunnistettuun tarpeeseen sekä kaupungin tavoitteisiin kehittää valtatien läheisyydessä olevia alueita työpaikka- ja teollisuusalueina. Suunnittelualueen itäosaan on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

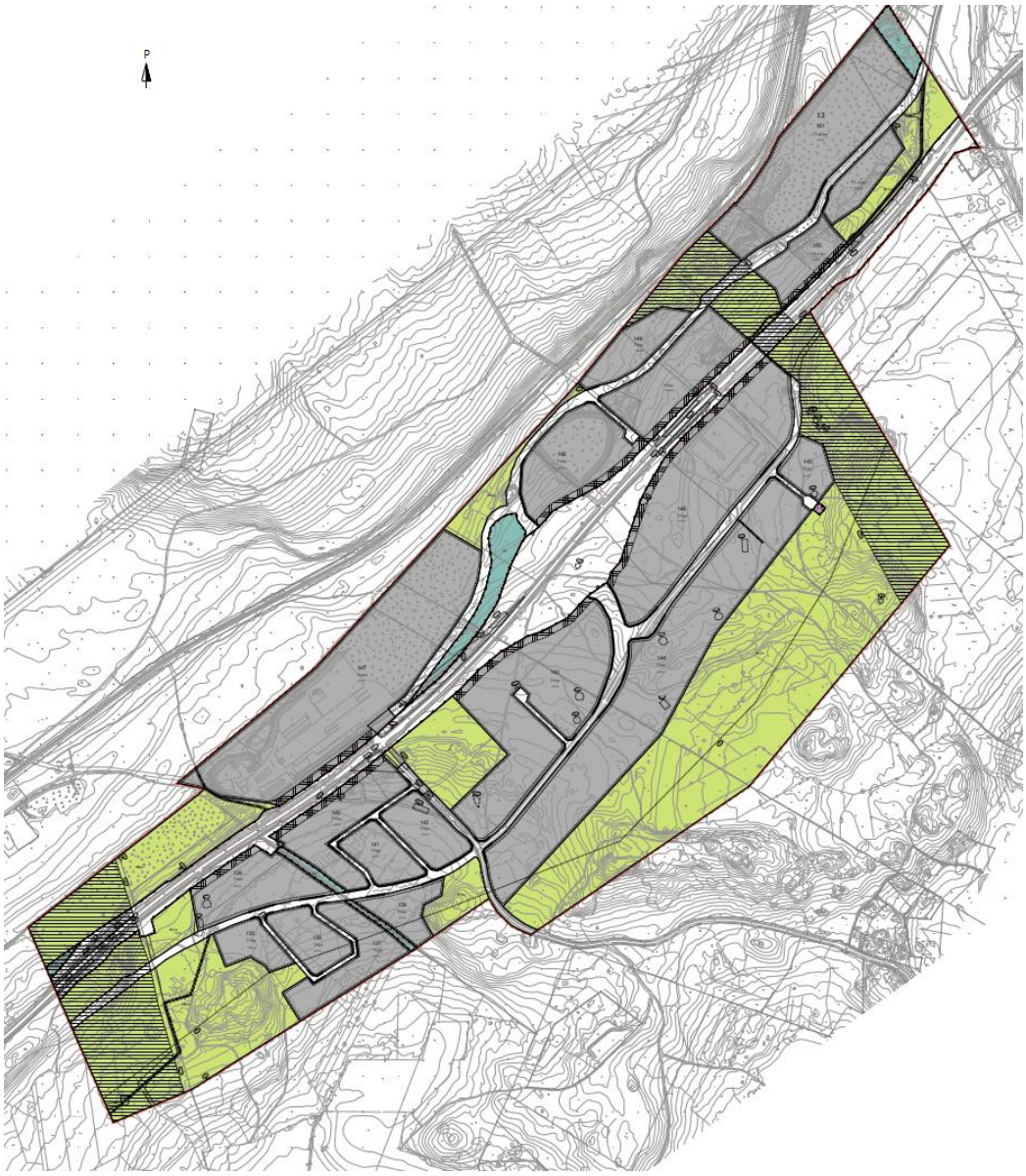
Teollisuusrakennusten korttelialueita ympäröivät asemakaava-alueen reunamille pääosin osoitetut maa- ja metsätalousalueet, joista kaava-alueen keski- ja länsiosaan sijoittuvat alueet toimivat maakunnallisen ekologisen käytävän osina. Kaava-alueen keskiosassa on lisäksi yksi suurempi suojaviheralue ja eteläosissa kaksi pienempää suojaviheraluetta, jotka erottavat muita aluevarauksia toisistaan, kaava-alueen keskelle jäävästä valtatien alueesta sekä kaava-alueen rajasta.

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

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

Suunniteltu uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kytkeytyy valtatiehen 25 nykyisen tieverkon sekä uusien katuyhteyksien välityksellä. Kortteleiden

tonttijako ratkaistaan erillisellä tonttijaolla, jolloin tonttien koko voidaan määrittää asemakaavan toteuttamistarpeiden mukaisesti.



*Kuva 6. Ote asemakaavaluonnoksesta (23.9.2026).*

### 5.1.1 Yleismääräykset

Koko asemakaavoitettavaa aluetta koskevat seuraavat yleismääräykset:

Tällä asemakaava-alueella tonttijako tulee olla erillinen.

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

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

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

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

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

Hulevedet:

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

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

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

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

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

Autopaikat:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

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

1 ap / 100 k-m2/ teollisuuskerrosalaa kohden

1 ap / 200 k-m2/ varastokerrosalaa kohden

### 5.1.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 293 hehtaaria.

Kaava osoittaa suunnittelualueelle 14 teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), yhden teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY-1) sekä kaksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien palvelu- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (TY-2). Tehokkuusluku on teollisuuskorttelialueilla 0,3–0,4 ja muilla korttelialueilla 0,3. Kokonaisrakennusoikeus on 428 995 k-m², josta 373 598 k-m² on osoitettu teollisuuskorttelialueille, 46 279 k-m² teollisuus- ja varastokorttelialueelle ja 9 118 k-m² palvelutyöpaikkojen korttelialueille.

### 5.1.3 Palvelut

Asemakaava osoittaa kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-1) sekä yhden palvelutyöpaikkojen korttelialueen (TY-2), joiden tehokkuusluku on 0,3. Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan liiketiloja. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Karjaan keskustassa noin 6,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tammisaaren keskustan palvelut sijaitsevat noin 7,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Suunnitteluratkaisu mahdollistaa teollisuustoiminnan merkittävän laajentumisen. Sen yhteyteen voi syntyä sitä palvelevia toimintoja, kuten lounasravintoloita.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Liikennealueen varteen osoitetaan suojaviheralueet ja korttelialueille istutettavat alueen osat. Katujen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset jalankulun ja pyöräilyn osa-alueet, jotka mahdollistavat alueiden saavuttamisen kestävin kulkutavoin.

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

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

Kulttuuriarvot on asemakaavassa huomioitu osoittamalla alueen osat, joilla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

TY

Merkinnällä TY osoitetaan asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialueet, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavamääräys koskee kaikkia valtatien eteläpuolelle rajautuvia rakentamiselle osoitettua korttelialueita sekä valtatien pohjoispuolen rakennettavia korttelialueita kolmea pohjoisinta aluetta lukuun ottamatta.

TY-1

Merkinnällä TY-1 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskauppaa enintään 1 500 k-m2, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueella ei sallita elintarvikemyymälää.

Kaavamääräys koskee yhtä valtatien pohjoispuolelle sijoittuvaa korttelialuetta kaava-alueen itänurkassa.

TY-2

Merkinnällä TY-2 osoitetaan palvelutyöpaikkojen, teollisuuden sekä niihin liittyvien vähittäiskaupan tilojen ja varastoinnin alue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kaavamääräys koskee kahta valtatien pohjoispuolelle sijoittuvaa korttelialuetta kaava-alueen koillisnurkassa.

/pv

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

### 5.3.2 Liikenne- ja katualueet

LT

Merkinnällä LT osoitetaan yleisen tien alue.

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

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

### 5.3.3 Muut alueet

ET
Merkinnällä ET osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Sellaisena osoitetaan yksi pienialainen alue suunnittelualueen itäosissa.

EV
Merkinnällä EV osoitetaan suojaviheralueet.

M
Merkinnällä M osoitetaan maa- ja metsätalousalue.

Maa- ja metsätalousalueita osoitetaan erityisesti suunnittelualueen reunoille sekä sen keskivaiheilla yleisen tien alueen ja teollisuusrakennusten korttelialueiden väliin.

Erillinen merkintä osoittaa ohjeellisen ojan. Pisteviivamerkintä osoittaa putkijohtoa varten varatun alueen osan.

### 5.3.4 Suojelukohteet

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

Alueella sijaitsevat muinaisjäännökset osoitetaan asemakaavassa muinaismuistolailla rauhoitettuina kiinteinä muinaisjäännöksinä sm.

Merkinnällä pv osoitetaan tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Merkinnällä luo-1 ja luo-2 osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Numero osoittaa niiden arvoluokan. Lisämerkinnällä hie osoitetaan rauhoitetun kasvin (hietaneilikka) esiintymä.

### 5.3.5 Muut osa-alueet

Erillisellä merkinnällä osoitetaan ohjeellinen oja. Pisteviivamerkinnällä osoitetaan johtoa varten tarkoitettu alueen osa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

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

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinympäristöön ja maisemaan

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

Uudet teollisuuteen painottuvat toiminnot ja työpaikat ovat valtatien 25 parantamisen myötä erinomaisesti saavutettavissa niin Karjaan ja Tammisaaren suunnista kuin muualtakin eteläisestä Suomesta. Vaikka kyseessä ei olekaan palveluvaltainen alue, asemakaavaratkaisu mahdollistaa vähittäiskaupan palveluiden kehittämisen ja uusien pääasiallisesti alueella työskenteleville suunnattujen, mutta myös laajemmin palvelevien elinkeinotoimintojen syntymisen.

Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia liikenteeseen, jonka näkökulmasta kaavan laatiminen on käytännössä välttämätöntä. Kaavaratkaisun avulla yhteensovitetaan kaupungin hallinnoimat maa-alueet valtiovetoisesti kehittyvään valtatiehen 25. Valtatien parantaminen lisää sen kapasiteettia ja mahdollistaa yhdessä kaavassa osoitettujen rinnakkaisten katujen

kanssa suunniteltavien alueiden parantuvan saavutettavuuden. Valtatien 25 kehittyminen varmistaa myös, ettei suunnittelualueelle kohdistu merkittävää läpiajoliikennettä. Uuden rakentamisen ja kehittyvän toiminnan myötä liikennemäärät alueella lisääntyvät, minkä kaava osaltaan mahdollistaa. Lisääntynyt liikennetuotos keskittynee työmatkaliikenteeseen. Kaavan mahdollistavan toiminnan luonteen vuoksi raskaan liikenteen osuus tulee todennäköisesti olemaan merkittävä sen jakautuessa ajallisesti kuitenkin pendelöintiä tasaisemmin. Olemassa oleviin kävelyn ja pyöräilyn reitteihin kytkeytyvät rinnakkaistiet mahdollistavat aiempaa kattavammin alueen saavuttamisen myös kestäviä kulkutapoja hyödyntäen.

Kaavaratkaisun myötä alueella sijaitsevien rakennusten määrä kasvaa mahdollisesti merkittävästikin. Uudet rakentamisen alueet sijaitsevat lähellä nykyisiä rakennettuja alueita laajentaen niitä sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä on kunta- ja kaavataloudellisesti hyödyllistä sekä kestävän kaavoituksen tavoitteiden mukaista. Kaavan toteutuminen myös parantaa työpaikkaomavaraisuutta.

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

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

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

Suunnittelualueelle sijoittuu 12 kiinteää muinaisjäännöstä, joista yhdeksän on hiilimiiluja, kaksi rajamerkkiä ja yksi talonpohja. Niistä 10 sijoittuu kaavaratkaisussa kokonaan tai osittain korttelialueille ja kaksi maa- ja metsätalousalueelle. Kiinteitä muinaisjäännöksiä koskien käydään kaavasuunnittelun aikana muinaismuistolain (295/63) 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut alueellisen vastuumuseon, joka päättää niiden tutkimisesta, kunnostuksesta ja kajoamisesta, kanssa.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Tavanomaisten metsäympäristöjen ohella suunnitelluille korttelialueille sijoittuu kahdeksan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, joista kuusi kuuluu arvoluokkaan 1 ja kaksi arvoluokkaan 2. Niiden säilymisedellytykset tulee turvata alueiden tarkemmassa suunnittelussa. Pääosa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeistä alueista, kuten myös hietaneilikan esiintymistä, sijoittuu kaavassa yleisen tien alueelle tai katualueelle. Tienpenkereet muodostavat paahdeympäristöjä ollen sellaisina myös hietaneilikalle ominaisia esiintymispaikkoja, joten sijoittuminen tie- tai katualueelle ei suoraan uhkaa niiden arvoja. Suunnittelualueen keskiosiin sijoitettu suojaviheralue niin ikään vähentää hietaneilikkaan kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavassa osoitettujen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu toistakymmentä monimuotoisuutta turvaavaa ja tukevaa kohdetta, joita ei ole huomioitu kaavaratkaisussa. Niistä 14 kappaletta sijoittuu kaavassa osoitetuille korttelialueille, jotka toteutuessaan näin ollen heikentäisivät luonnon monimuotoisuutta.

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

Alueen maaperä on pääosin tasaista ja alavaa hiekka- tai kalliomaata, jolle sijoittuvan rakentamisen toteuttaminen ei edellytä merkittävää maa- tai kallioperän muokkausta. Osa kaavassa osoitetuista korttelialueista toimii nykyisin soranottoalueina, joiden maaperän tilaan kaavaratkaisu saattaa vaikuttaa eheyttävästi ja siten jopa positiivisesti.

Teollisuuden ja kaupan tarkoituksiin rakennettavat korttelialueet saattavat vaikuttaa myös suunnittelualueen ja sen ympäristöön vesistöolosuhteisiin. Vaikkei suunnittelualueella olekaan merkittäviä vesistöjä, saattavat kasvavat rakennusalat ja niitä ympäröivät asfalttikentät vaikuttaa virtausolosuhteisiin. Asemakaavassa osoitetut ohjeelliset ojat edesauttavat luonnonvesien kulkeutumista suurempiin vesistöihin luonnonmukaisesti. Etenkin rakentamisaikana, mutta myös teollisluontoisen toiminnan vakiinnuttua, on erilaisten sedimenttien tai jopa saasteiden pääsy luonnonvesiin mahdollista.

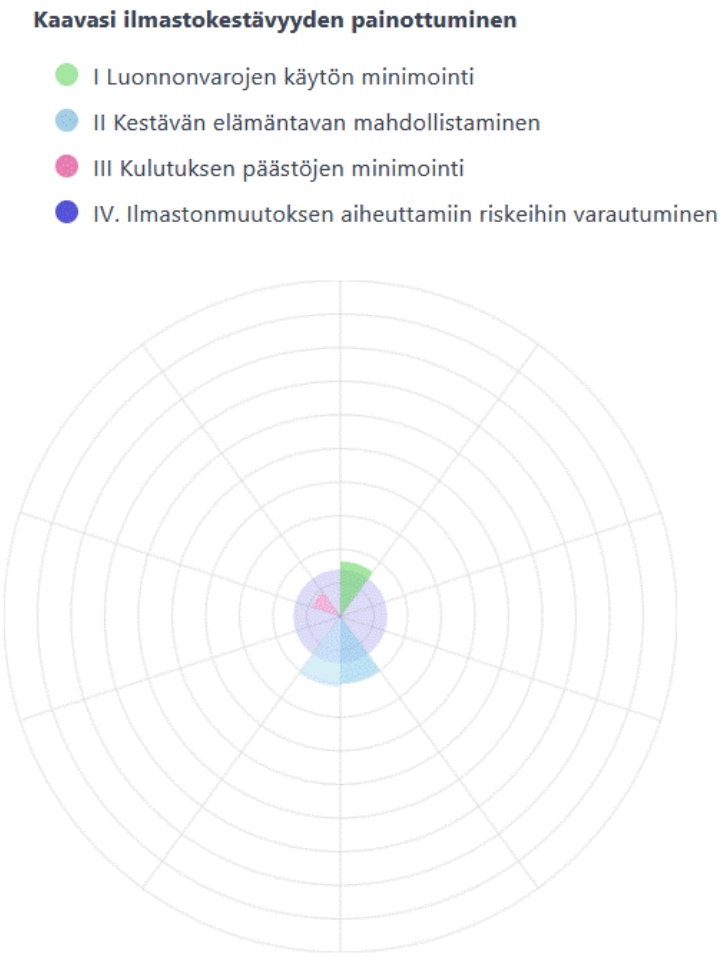
Teollisuustoiminnasta ja rakentamisesta aiheutuu erilaisia päästöjä, jotka voivat heikentää ilmanlaatua ja aiheuttaa siten vahinkoa sekä ympäristölle että ihmisille. Teollisuus ja rakentaminen ovat merkittäviä kasvihuonekaasujen lähteitä. Niistä aiheutuvat päästöt edistävät ilmastonmuutosta. Tiivis, luonnonympäristöön sijoittuva ja siitä selkeästi erillinen rakentaminen yhdistettynä teollisuuden toimintaan saattaa nostaa paikallista lämpötilaa ja johtaa niin kutsuttuun lämpösaarekeilmiöön.

### 5.4.3 Ilmastovaikutukset

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

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

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




*Kuva 7. Kuvakaappaus KILVA-työkalun tuloksien yhteenvedosta.*

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Kaavan mahdollistama teollisuustoiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Rakentamisen aikana voi kuitenkin syntyä väliaikaista häiriötä, kuten melua. Rakentamisesta ja teollisuuden toiminnasta aiheutuva melu saattaa vaikuttaa ihmisten terveyteen ja eläinten käyttäytymiseen, vaikka mitattu melutaso jäisikin raja-arvojen alapuolelle.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso kaavakartta ja -määräykset.

### 5.7 Nimistö

Kaavassa olemassa olevina tieniminä osoitetaan valtatie 25 nimellä Hangontie sekä Vanha Rannikkotie. Kaavassa osoitetaan seuraavat uudet kadunnimet:

- Isokalliontie
- Yrittäjänkuja
- Peltisepäntie
- Lasimestarinkuja
- Mutterikuja
- Isomalmintie
- Ruuvikuja
- Tiilimäki
- Soranottotie
- Soranottokuja

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

# 7 YHTEYSTIEDOT

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

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

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

**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi