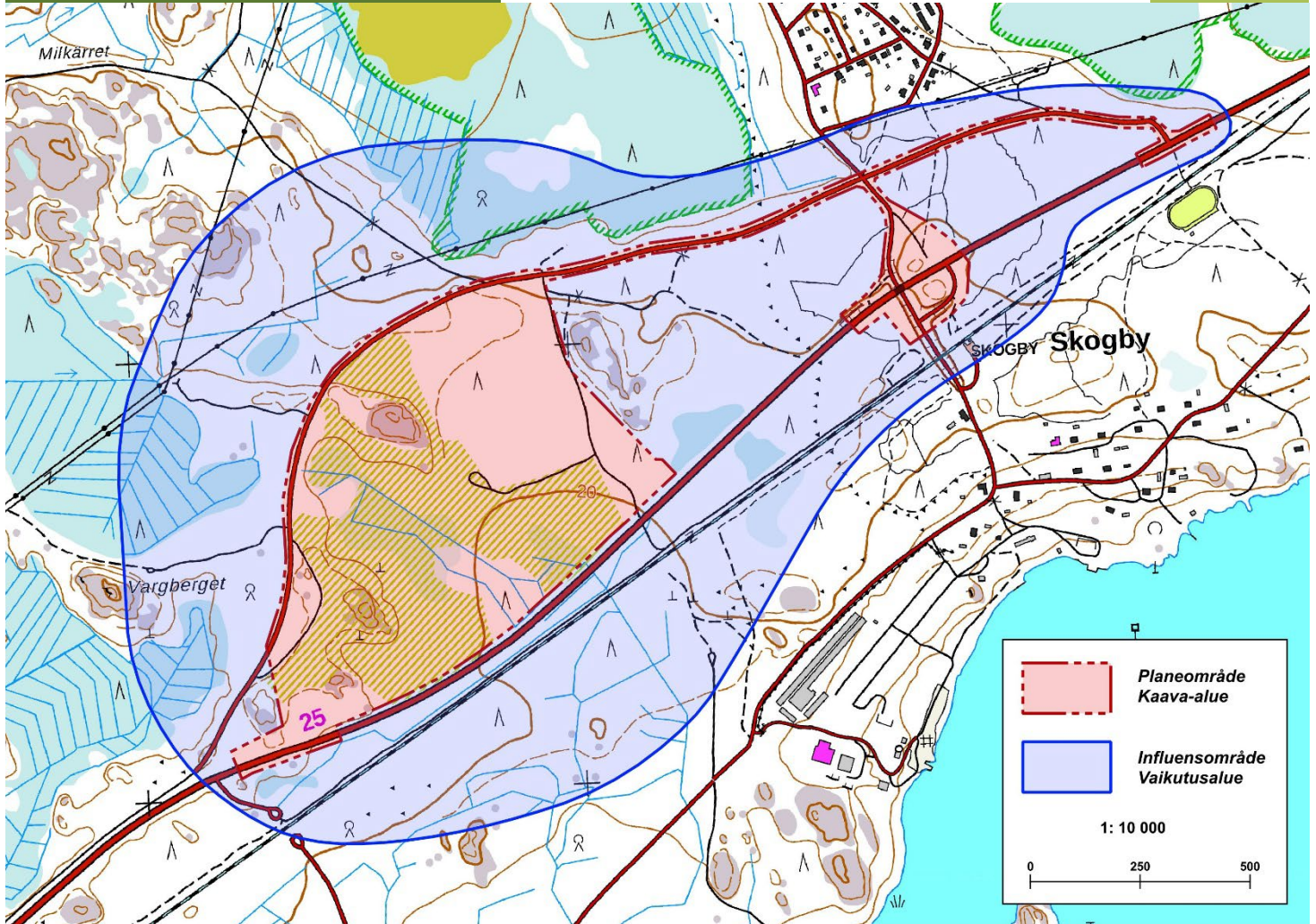




RASEBORG
RAASEPORI

Skogby teollisuusalue, asemakaavan muutos

5.6.2026



Kaavan nimi

Skogby teollisuusalue, asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavanumero

7039

Kaavan laatija

Raaseporin kaupunki

Dokumentin tyyppi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Aloitteen on tehnyt Raaseporin kaupunki. Kaavamuuotos on osa kaupungin vuoden 2025 kaavoitusohjelmaa. Voimassa oleva asemakaava on tarpeen tarkistaa, jotta se vastaisi paremmin markkinoiden tarpeita. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 23.9.2019, mutta sen jälkeen markkinat ovat kehittyneet ja T-kem-kaavamerkinnällä varustettujen tonttien kysyntä on kasvanut. Myös se, että Gasgrid Oy suunnittelee uutta kaasuputkea alueen läheisyyteen, saattaa lisätä tarvetta.

3. TAVOITTEET

Alueen käyttötarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoite on muuttaa alueen kaavamerkintä T-merkinnästä T-kem-merkinnäksi. Muutettu merkintä mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten alueen, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen

Liikenne

Valtatie 25 kuuluu laajempaan TEN-T-verkkoon ja muodostaa tärkeän yhteyden valtatie 1 ja Hangon sataman välillä. Valtatie kuuluu myös runkoverkkoon liikenne- ja viestintäministeriön maanteiden pääväylästä annetun asetuksen mukaisesti, ja se on palvelutasoluokan I pääväylä. Asetuksessa säädetään muun muassa seuraavaa:

”Tason I pääväylillä tienpitäjän on turvattava pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus. Nopeusrajoituksen on oltava vähintään 80 km/h. Moottoriteillä nopeusrajoituksen on oltava 120 km/h. Tason I pääväylillä on oltava turvallisia ohitusmahdollisuuksia säännöllisin välein. Tason I pääväylillä liittymien määrän on oltava rajoitettua. Liittymien on oltava sellaisia, että ne eivät merkittävästi haittaa pääsuunnan liikennettä.”

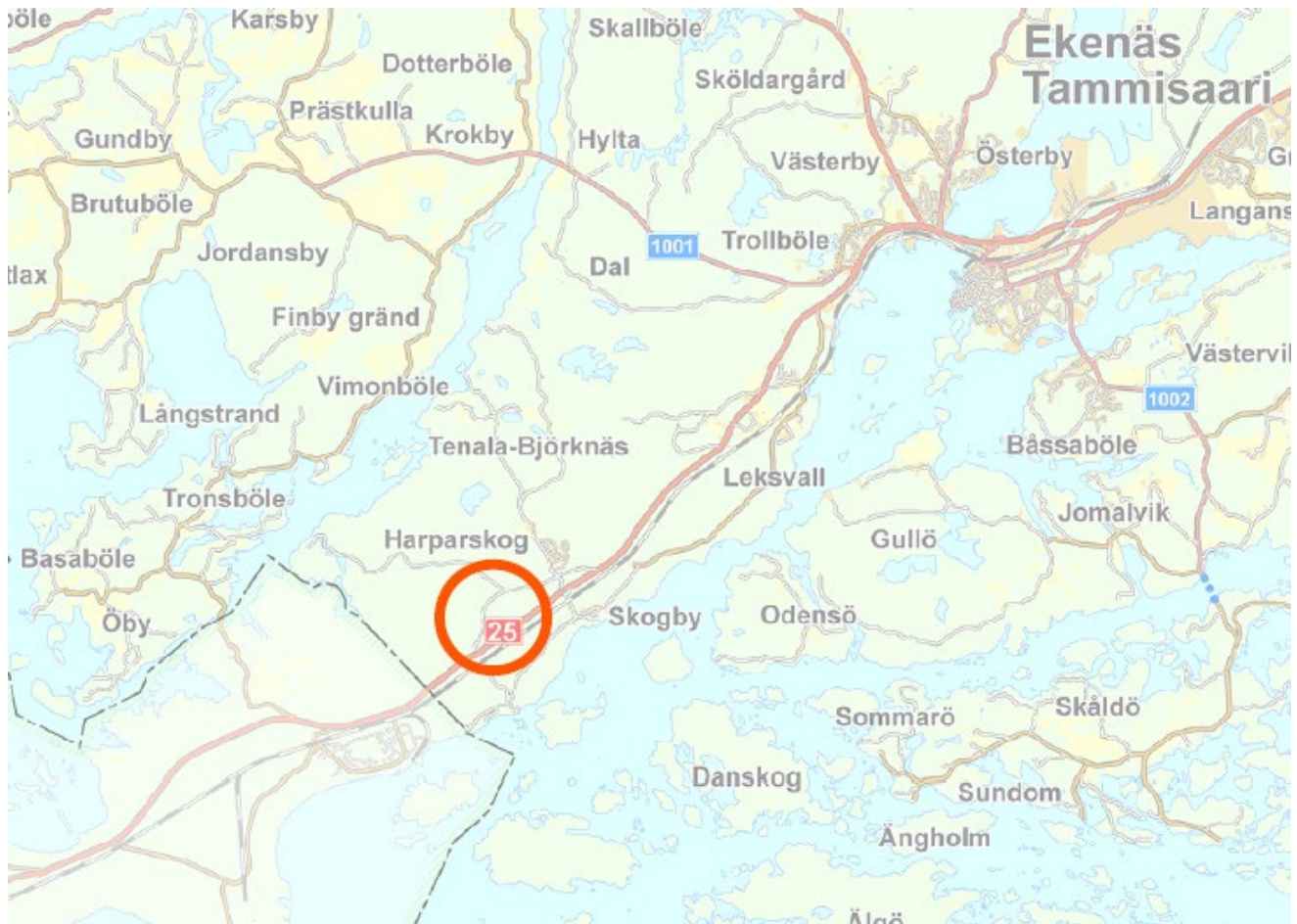
Voimassa olevassa asemakaavassa noin 2,5 kilometrin pituiselle osuudelle valtatie varteen on osoitettu kolme liittymää, joista kaksi on olemassa. Sen jälkeen, kun voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman, Hangontien nopeusrajoitus on nostettu 80 km/h:sta 100 km/h:iin. Voimassa olevassa kaavassa osoitettujen liittymien toteuttaminen tarkoittaisi, että nopeusrajoitus jouduttaisiin jälleen laskemaan 80 km/h:iin, mikä ei ole tarkoituksenmukaista eikä myöskään valtatiehen kohdistuvien tavoitteiden mukaista.

Edellä mainittujen vaatimusten täyttämiseksi on tarpeen tarkastella alueen valtatie liikennejärjestelyjä. Tavoitteena on, että alueelle sekä Harparskogin asuinalueelle rakennetaan eritasoliittymä valtatielle. Tämän vaihtoehtoisia sijaintoja ja ratkaisuja on selvitetty yhteistyössä elinvoimakeskusten kanssa. Tarkoituksenmukaisimmaksi sijainniksi on todettu kohta, jossa Mannerheimintie liittyy valtatiehen, sekä tämän liittymän parantaminen siten, että se täyttää valtatiehen liittymiselle asetetut vaatimukset.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Skogbyn ja Harparskogin kylissä noin 11 km Tammisaaren keskustan lounaispuolella valtatie 25:n varrella. Etäisyys Hangon kunnanrajaan on noin yksi kilometri.

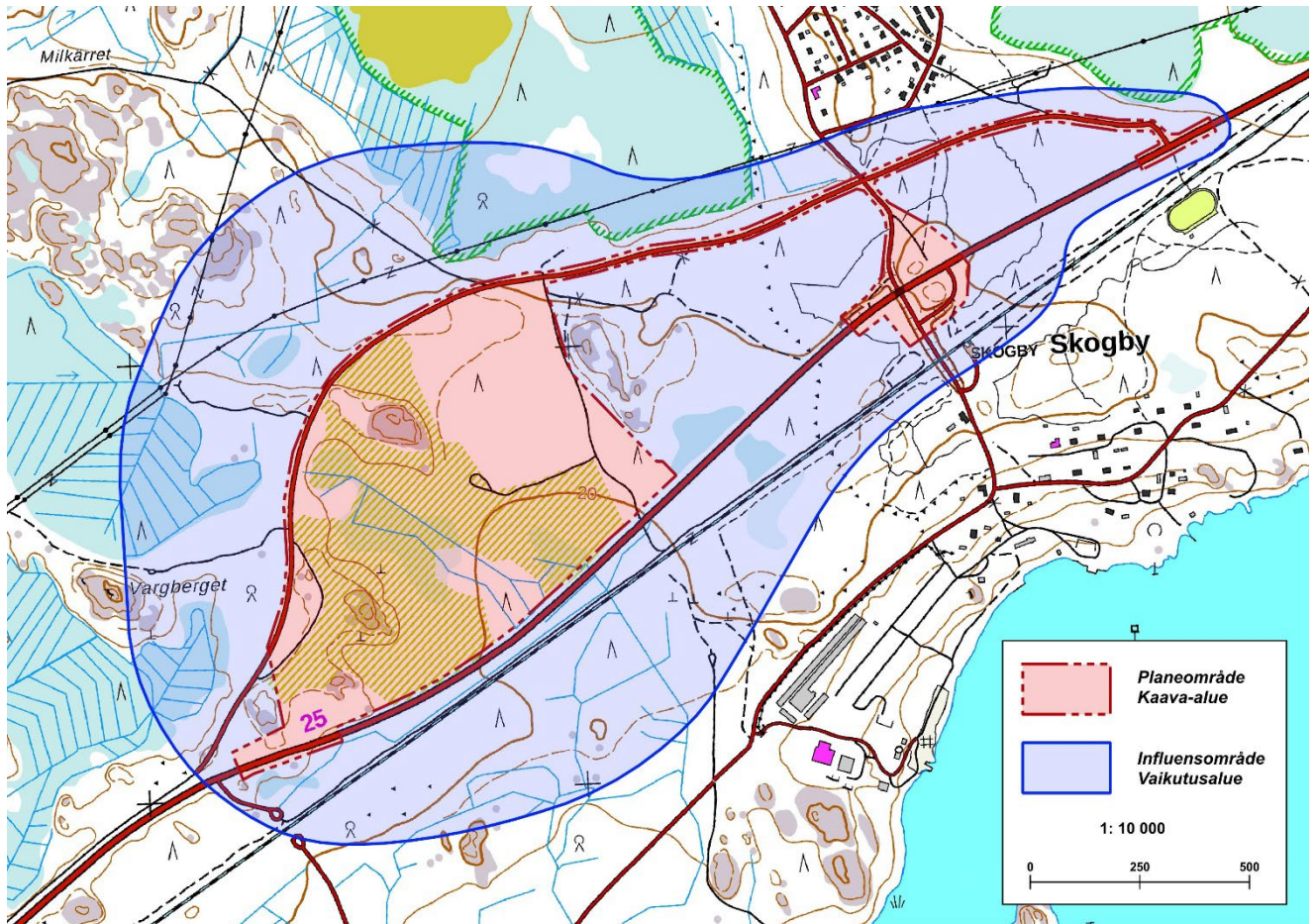


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueen kuvaus

Alue, jonka pinta-ala on noin 60 hehtaaria, on rakentamaton. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan pääosin tasaista mäntykangasta. Alueella on joitain loivapiirteisiä kallioita ja soistuneita notkelmia. Suurin osa suunnittelualueesta on talousmetsää, joka on hakattu vuonna 2023 ja joka on nykytilanteessa niin sanottua siemenpuumetsää.

Alue koskee kiinteistöä 710-584-5-1 Skogbymalmen, 710-30-1-1, 710-30-2-1, 710-30-3-1, 710-30-9901-0, 710-30-9908-0 ja osia kiinteistöistä 710-584-5-24 Skogby, 710-527-1-125 Harparskog, 710-527-1-115 Harpar sekä 710-895-2-35 Yleinen tie.



Kuva 2. Kaava-alueen ja vaikutusalue.

Maanomistus

Suunnittelualue on osaksi kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

Maankäyttösopimukset

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

Luonnonympäristö

Suurin osa suunnittelualueesta on talousmetsää. Luontoselvityksessä 2016 ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien kriteerit, eikä Suomessa uhanalaisia tai silmäläpidettäviä luontotyyppisiä. Suunnittelualueen itäosa on pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Lähimmät pysyvät asutukset ovat Skogbyssä ja Harparskogissa, noin kilometrin päässä alueesta itään. Lähin vapaa-ajan asutus on Prediumissa, noin kilometrin päässä alueesta etelään.

Kunnallistekniikka

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

5. SUUNNITTELUTILANNE

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.

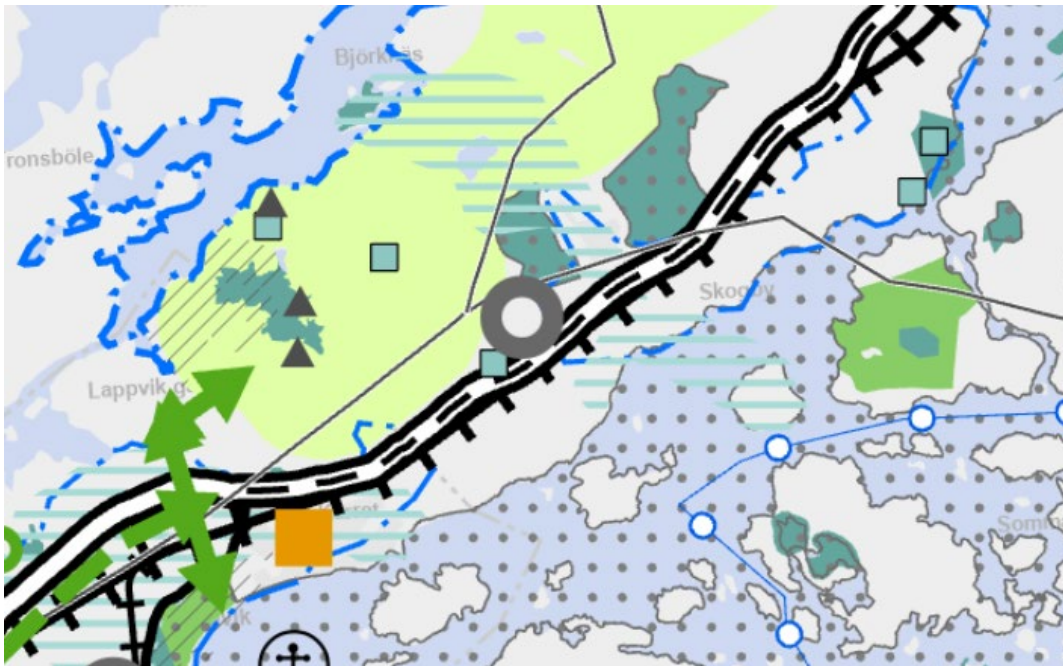
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Maakuntakaavoitus

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määriteltä tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueeksi.

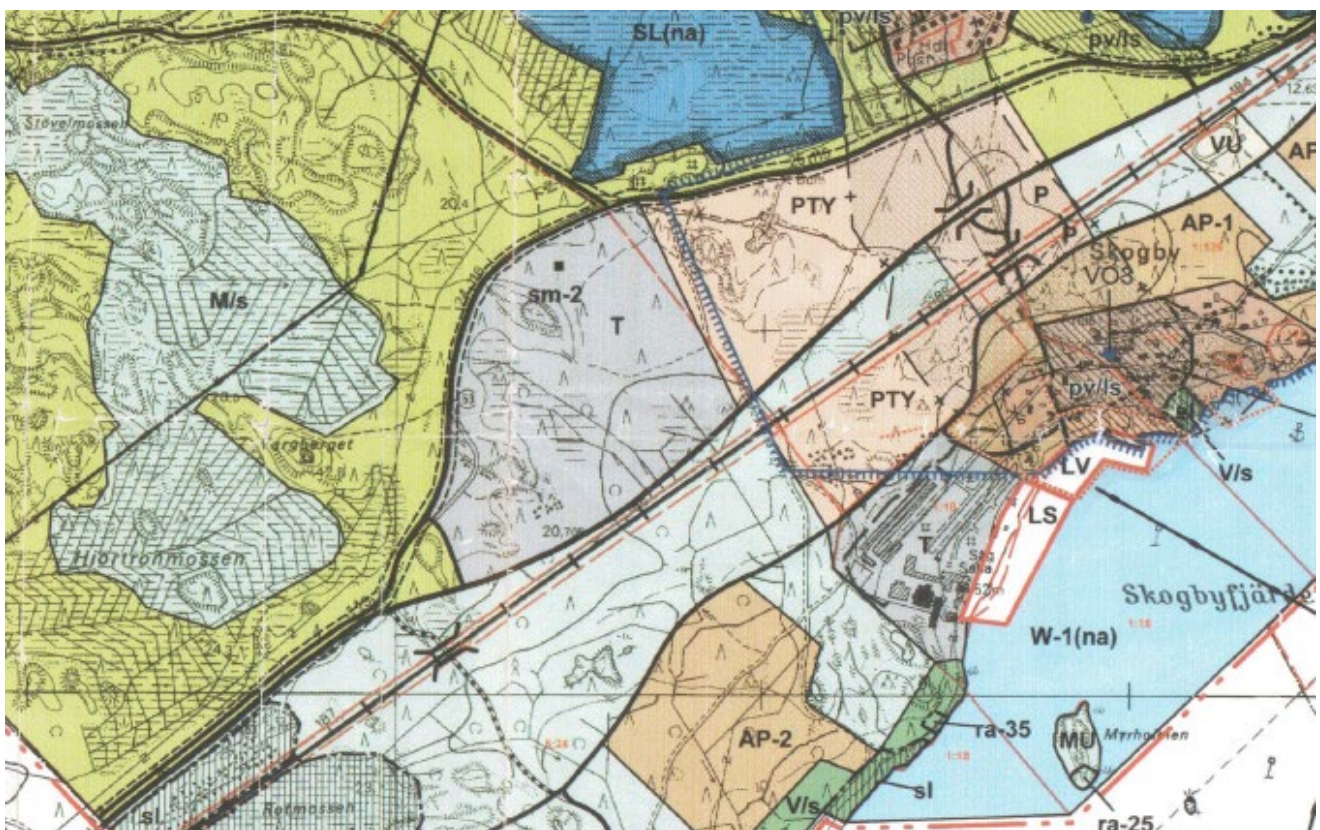
Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä

Yleiskaavoitus

Skogby-Leksvallin yleiskaavassa (vahvistettu 19.6.2000) suunnittelualueella on kaavamerkinnot; Teollisuus- ja varastoalue (T), Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan alue (PTY), Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M). Suunnittelualueella on muinaismuistokohde (sm-2 ryssänuuni) ja sotahistoriallisia kohteita sisältävä alueen osa (sm). Osa suunnittelualueesta on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen, mutta ei rakennuslupien myöntämiseen.



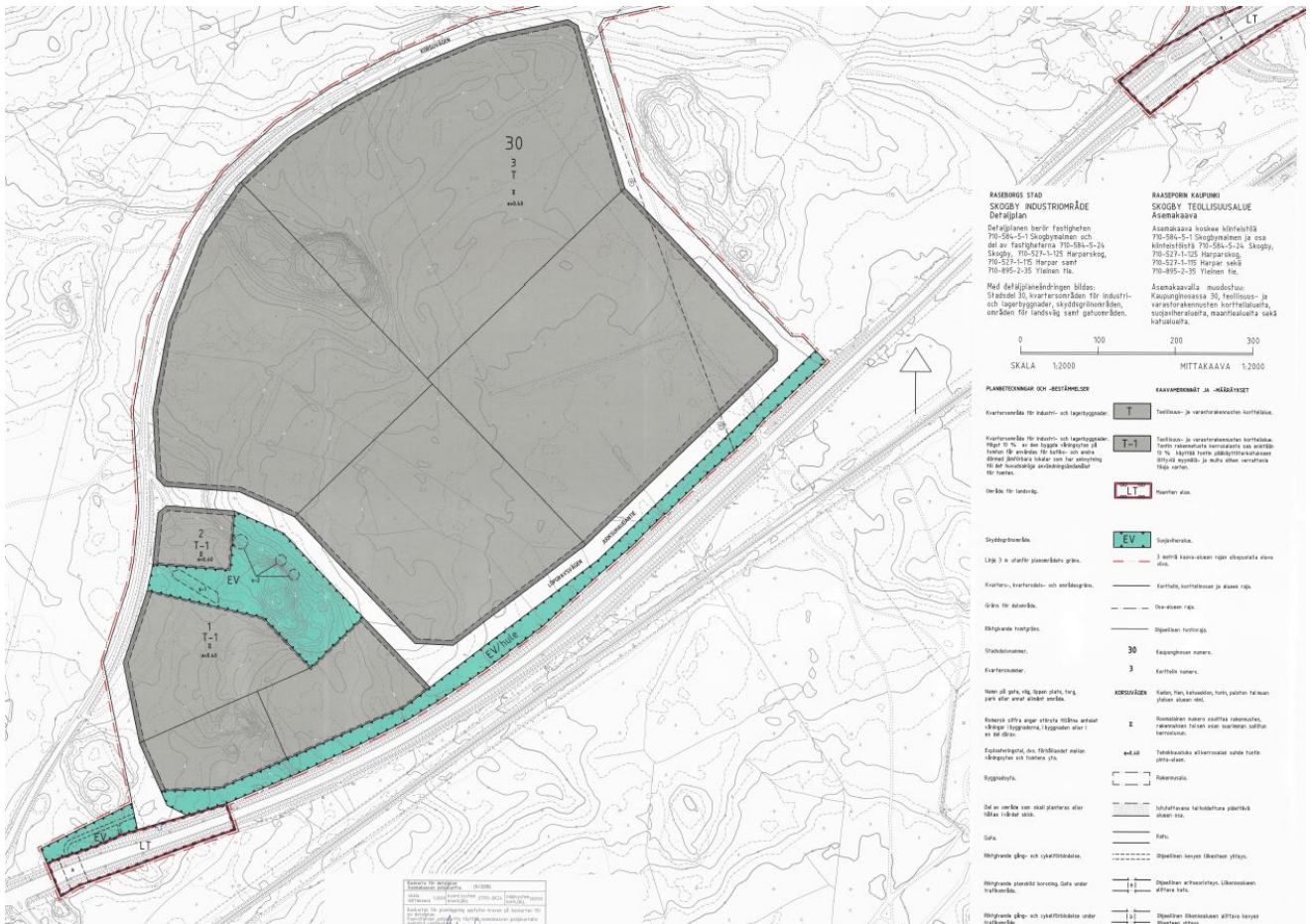
Kuva 4. Voimassa oleva osayleiskaava

Asemakaavoitus

Asemakaava on saanut lainvoiman 22.11.2019. Asemakaavassa alueita on osoitettu seuraavasti:

- teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (T), noin 39,0 hehtaaria,
- teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueista (T-1), noin 7,0 hehtaaria,
- suojaviheralueista (EV), noin 4,7 hehtaaria,
- maantien alueista (LT), noin 3,3 hehtaaria ja

- katualueista, noin 12,2 hehtaaria.



Kuva 5. Voimassa oleva asemakaava

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia voimassa.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laaditut selvitykset

Alueelle on aikaisemmasta asemakaavoituksesta seuraavat inventoinnit:

1. Luontoselvitys, Enviro (2017)
2. Arkeologinen selvitys, Mikroliitti (2017)
3. Hulevesiselvitys, FCG (2018)
4. Likenneselvitys, FCG (2018)
5. Tilanvaraustarkastelu, FCG (2017)
6. Arkeologisen inventoinnin täydennys, Museovirasto (2018)
7. Dokumentti maastokäynnistä 19.10.2017 Museovirasto - Raaseporin

Laadittavat selvitykset

Kuten edellä todetaan, alueidenkäyttölaki edellyttää, että asemakaava perustuu selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.

Valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista (856/2012) täydentää lakia vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta (390/2005). Asetuksen mukaan näiden teollisuuslaitosten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon vaikutukset terveyteen, ympäristöön, pohjaveteen ja infrastruktuuriin.

Näiden vaatimusten täyttämiseksi kaavoituksen aikana laaditaan erillinen riskiselvitys.

7. 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. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Puolustusvoimat, Uudenmaan prikaati
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Raaseporin Energia

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- 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.

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

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

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Lokakuu 2025

Pidetään työneuvottelu ELY keskuksen (nykyään LVV) kanssa.

Kevät 2026

Kaava kuulutetaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laitetaan nähtäville.

Syksy 2026

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 vuorokauden aikana. Viranomaislausuntoja pyydetään ja yleisö voi antaa mielipiteitä.

Talvi 2026

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 30 vuorokauden aikana. Viranomaislausuntoja pyydetään ja yleisö voi antaa huomautuksia

Kevät 2026

Kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3843
johanna.backas(at)raasepori.fi

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi