RASEBORG
RAASEPORI

13.09.2026

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi	**Tammisaaren keskustan rautatien alikulku**
Kaavanumero	**7038**
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

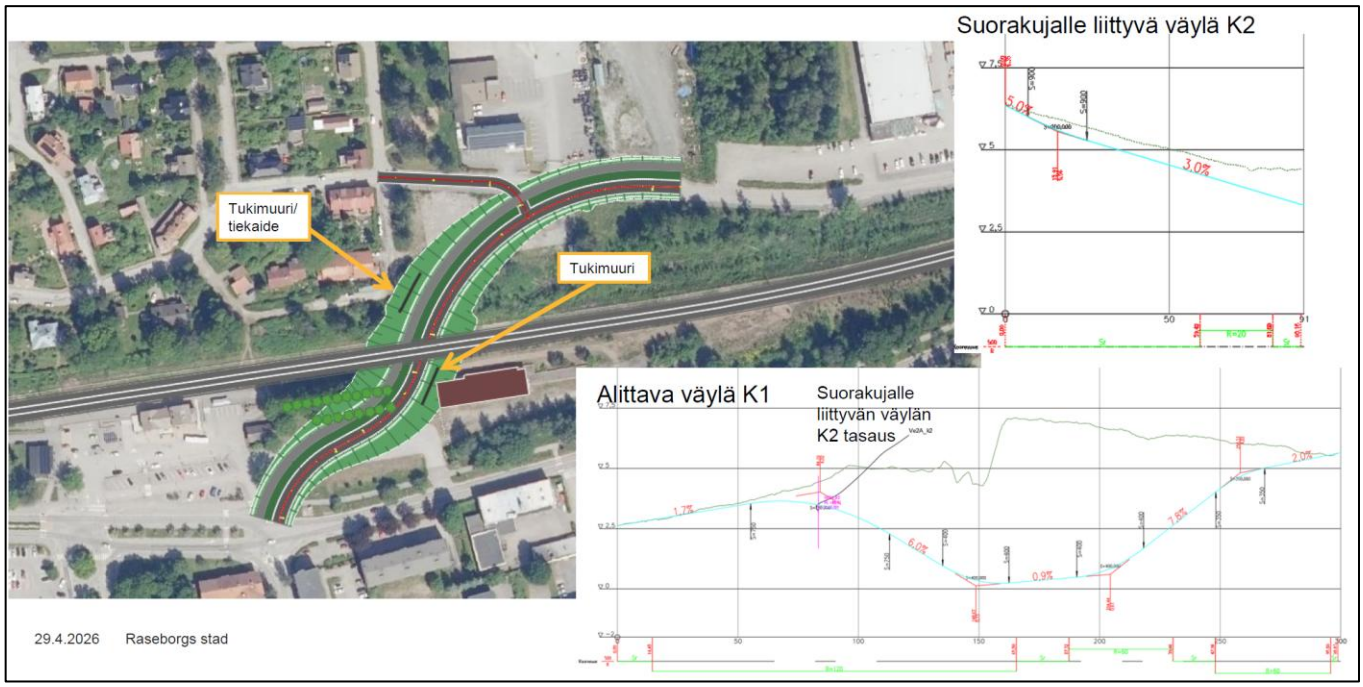
Kaavoitus on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta. Koska Pehr Somersin kadun ja Rautatiekadun välinen tasoristeys tullaan tulevaisuudessa sulkemaan turvallisuussyistä, tarvitaan nykyisin tasoristeystä käyttävälle liikenteelle vaihtoehtoinen yhteys. Tasoristeys toimii tällä hetkellä pääasiallisena kulkuyhteytenä rautatien pohjoispuolella sijaitsevalle liike- ja teollisuusalueelle sekä sieltä pois.

Alueella toimivien yritysten hyvien toimintaedellytysten turvaamiseksi on tärkeää varmistaa myös tulevaisuudessa sujuva liikenne alueelle ja alueelta pois. Erityistä huomiota kiinnitetään siihen, että myös raskas liikenne voi liikkua alueella sujuvasti ja tehokkaasti.

Eri liikennejärjestelyvaihtoehtojen selvittämisen jälkeen on todettu, että Tammisaaren rautatieaseman itäpuolelle sijoittuva alikulku on tarkoituksenmukaisin ratkaisu. Selvityksessä tarkasteltiin ensin alikulun käyttötarkoitusta, ja johtopäätöksenä todettiin, että myös raskaan liikenteen mahdollistava ratkaisu on suositeltavin vaihtoehto. Mikäli raskas liikenne ei voisi käyttää alikulkua, se jouduttaisiin ohjaamaan Ajurinpuiston asuinalueen kautta, mitä pidetään vähemmän tarkoituksenmukaisena ratkaisuna.

Raskaalle liikenteelle mitoitettu alikulku asettaa rakenteelle korkeammat vaatimukset. Alikulussa on oltava riittävä vapaa korkeus, mutta samalla luiskien kaltevuudet eivät saa olla liian jyrkkiä. Tämä vaikuttaa alikulun kokonaispituuteen. Uuden alikulun sijainti onkin määritetty näiden reunaehtojen perusteella.

Alikulun suunnittelun ja rakentamisen mahdollistamiseksi alueelle on laadittava uusi asemakaava. Asemakaavaprosessin yhteydessä tarkastellaan myös muita alueen kehittämistarpeita, kuten uusia liikennejärjestelyjä sekä viheralueiden uudelleensijoittamista ja laajentamista



Kuva 1. Ote selvityksestä, joka on laadittu rautatien nykyiselle tasoristeykselle korvaavien vaihtoehtojen tunnistamiseksi. Kuvassa esitetään luonnos ensisijaisesta vaihtoehdosta sekä asemapiirroksena, joka havainnollistaa alikulun pituutta ja leveyttä, että poikkileikkauksena, joka kuvaa alikulun korkeutta ja syvyyttä.

3. TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset rautatien alikulun toteuttamiselle suunnittelualueella. Samalla kaavan tulee mahdollistaa sujuvat liikennejärjestelyt ja uusien viheralueiden kehittäminen.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää noin 93 000 m² ja sijaitsee Tammisaaren keskusta-alueella. Alue rajautuu pohjoisessa Ajurinpuiston asuinalueeseen sekä liike- ja teollisuusalueeseen. Etelässä suunnittelualue rajautuu Rautatienkatuun sekä asumisen ja liiketoiminnan korttelialueisiin.
Hanko–Karjaa-rata kulkee suunnittelualueen läpi, ja alueella sijaitsee myös Tammisaaren rautatieasema. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Ajurinpuiston silta, joka ylittää rautatien. Silta on vilkkaasti liikennöity ja muodostaa yhden kahdesta keskustan pääsisääntuloväylästä



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ovaalilla. Alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa.



Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue.

Maanomistus

Kiinteistön 710-871-6-1 omistaa Suomen valtio.

Kiinteistöt 710-7-9901-0, 710-496-1-4, 710-6-9901-0, 710-5-9901-0, 718-5-87-2, 710-12-9901-0 ja 710-5-9908-0 ovat Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Maankäyttösopimukset

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

Luonnonympäristö

Tiiviisti rakennettua keskusta-aluetta hallitsevat viheralueet ovat pääasiassa yksittäisiä pieniä viheralueita, jotka koostuvat leikatuista nurmikoista sekä liikennealueiden yhteydessä sijaitsevista nurmi- tai pensaskaistaleista. Huoltoaseman ja rautatieaseman välissä sijaitsee viheralue, jolla on leikattu nurmikko ja suuria lehtipuita. Nämä puut on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rautatieaseman ja vanhan varastorakennuksen välissä sijaitsee lehtipuukuja. Edellä mainittujen alueiden puusto katsotaan arvokkaaksi sekä kaupunkikuvan että luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat huoltoasema automaattisella autonpesulla (ABC), pieni myymälärakennus (R-kioski), varastorakennuksia sekä Tammisaaren entinen asemarakennus, joka on muun muassa toiminut rautatieliikenteen odotustilana ja lipunmyyntipisteenä. Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustassa ja rajautuu kerros- ja pientalovaltaisiin asuinalueisiin. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös liike- ja tavaratalorakennus.

Kunnallistekniikka

Kaava-alueelle on rakennettu kunnallistekniikkaa.

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.

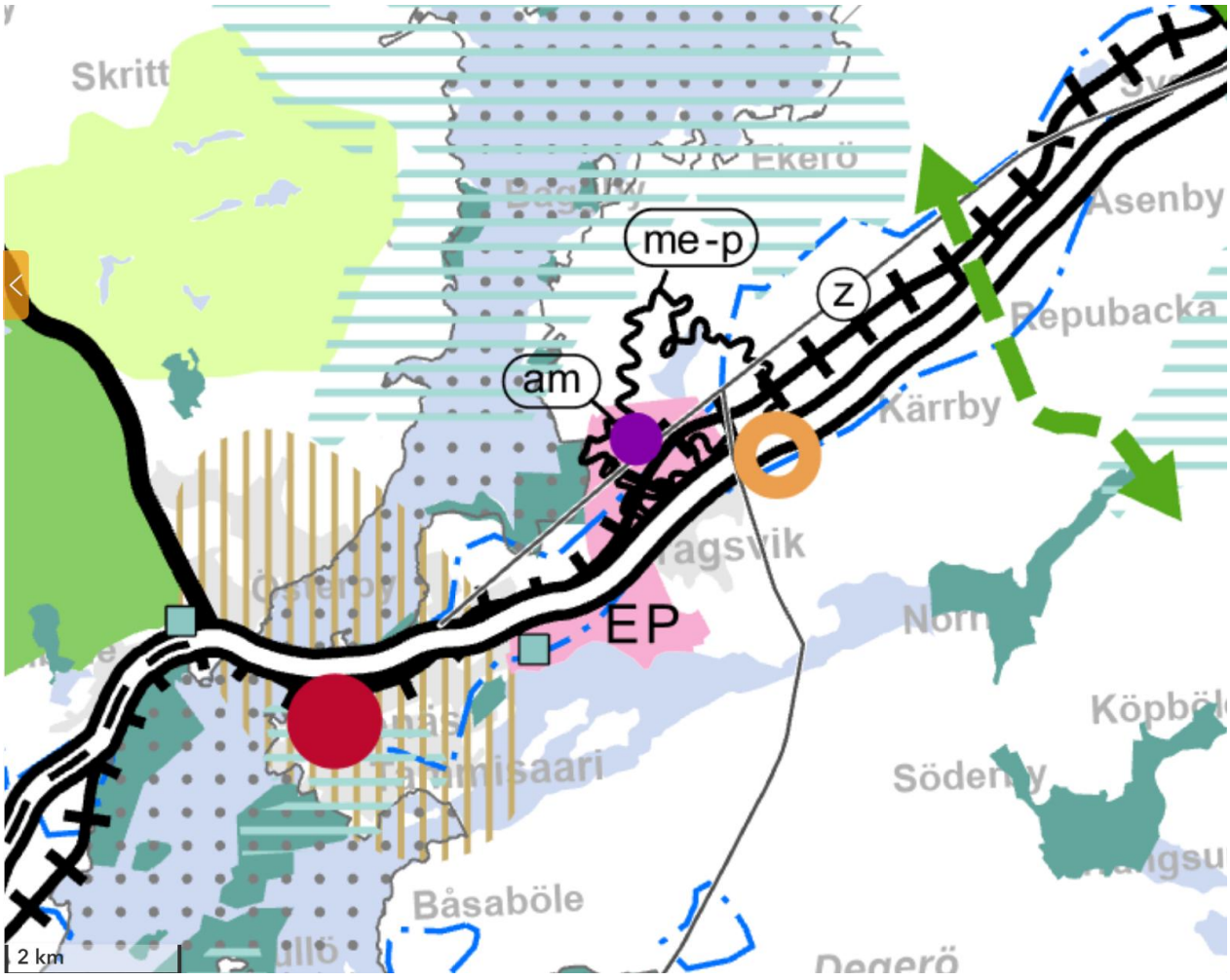
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

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 määritelty seuraavasti:

- keskustatoimintojen alue (keskusta),
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue,
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke,
- pohjavesialue,
- alueen läpi kulkee lisäksi päärata (Hanko–Hyvinkää-rata).

Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Kuva 4. Maakuntakaavan yhdistelmä.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko Raaseporin maantieteellisen alueen kattava strateginen yleiskaava on parhaillaan laadittavana. Yleiskaavan on tarkoitus tulla hyväksytyksi keväällä 2029. Keväällä 2026 nähtäville asetetussa yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, työpaikka-alueeksi sekä asumispainotteiseksi alueeksi.

Asemakaavoitus

Alueen voimassa olevat asemakaavat:

- 817–72 joka on saanut lainvoiman 17.10.2005
- 35–8 joka on saanut lainvoiman 27.10.1952
- 170–27 joka on saanut lainvoiman 7.7.1970
- 731–71 joka on saanut lainvoiman 21.1.2002
- 1153–74 joka on saanut lainvoiman 20.5.2019
- 1137–74 joka on saanut lainvoiman 8.6.2015
- 764–71 joka on saanut lainvoiman 28.4.2003.

Asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu katualueeksi, rautatiealueeksi (LR), suojaviheralueeksi (EV), huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH), henkilöliikenteen terminaalin korttelialueeksi (LHA), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) sekä viheralueiksi.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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

Selvitys, jossa tarkasteltiin rautatien nykyisen tasoristeyksen korvaavia vaihtoehtoja. Selvityksen laati Sweco Oy vuonna 2026.

Laadittavat selvitykset

Tarvittaessa laaditaan liikennettä, melua, pilaantunutta maaperää sekä pohjavettä koskevat selvitykset.

6. 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
- Uudenmaan elinvoimakeskus (jos koskee valtion maantieverkkoa)
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rautatiet ja vesiväylät)
- 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
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin vesi
-Raaseporin Energia
- Kadunnimitoimikunta
-Vammaisneuvosto

Muut toimijat
- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- 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.

1. 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.

7. 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.

2. 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.

8. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo	2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2026
Kaavaluonnos	2026
Kaavaehdotus	2026
Hyväksyminen	2027

9. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:
Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019- 289 3837
linda.kaira(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