

SISÄLLYS

1.	PERUSTIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Suunnittelualueen sijainti.....	4
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	4
1.4	Osayleiskaavan keskeinen sisältö	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
1.7	Yhteystiedot.....	7
2.	SUUNNITTELUN TAVOITTEET, VAIHEET JA OSALLISTUMINEN	8
2.1	Osayleiskaavan tavoitteet	8
2.2	Suunnittelun käynnistyminen ja OAS	8
2.3	Kaavaluonnokset	8
2.4	Kaavaehdotus 1	9
2.5	Kaavaehdotus 2	9
2.6	Hyväksyminen.....	9
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.2	Väestö, työpaikat ja palvelut	11
3.3	Luonnonympäristö	17
3.4	Rakennettu ympäristö ja maisema.....	29
3.5	Liikenne.....	32
3.6	Kunnallistekniikka	33
3.7	Ympäristöhäiriöt	33
3.8	Suunnittelutilanne	35
3.9	Maanomistus	40
4.	OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT JA SISÄLLÖN KUVAUS.....	41
4.1	Osayleiskaavan vaihtoehdot.....	41
4.2	Kaavan ratkaisut	42
4.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	48
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	49

6.	OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEISIIN, MAAKUNTAKAAVOITUKSEEN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN	54
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	54
6.2	Maakuntakaavoitus	56
6.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset	60
7.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	62

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Kaavanumero	7712
Vireilletulo	Karjaan läntisen taajaman kaavoitus 9.5.2013 Horsbäck-Kärbyn kaavoitus 16.4.2015
Käsittelyt	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 17.4.2013 § 34 (Karjaan läntinen taajama), 25.3.2015 § 43 (Horsbäck-Kärby) Kaupunginhallitus 29.4.2013 § 215 (Karjaan läntinen taajama), 13.4.2015 § 180 (Horsbäck-Kärby) Kaupunginvaltuusto 20.5.2013 § 83 (Karjaan läntinen taajama) <u>Osayleiskaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 15.10.2014 § 137, 12.11.2014 § 146 (Karjaan läntinen taajama), 23.3.2016 § (Horsbäck-Kärby) Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 449 (Karjaan läntinen taajama), 11.4.2016 § 129 (Horsbäck-Kärby) <u>1. Osayleiskaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 21.6.2017 § 80 Kaupunginhallitus 26.6.2017 § 322 <u>2. Osayleiskaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 18.04.2018 § 53 Kaupunginhallitus 3.9.2018 § 348 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 19.6.2019 § 83 Kaupunginhallitus 19.8.2019 § 279 Kaupunginvaltuusto 23.9.2019 § 89 Kaavaehdotus on hyväksytty Raaseporin kaupunginvaltuustossa 23.9.2019. Muistutusaikana kaavaehdotuksesta jätettiin yksi oikaisukehotus ja yksi muistutus. Kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa näiden johdosta muuttamalla kaavan aluerajausta niin, että Läppiin osoitettu kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) poistetaan kaava- alueesta. Kaavaselostusta on tarkistettu oikaistujen alueiden vaikutusten arvioinnin osalta. Oikaistu kaavaehdotus viedään uudelleen hyväksymiskäsittelyyn. <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 25.3.2020 § 42 Kaupunginhallitus 30.3.2020 § 101 Kaupunginvaltuusto 6.4.2020 § 34 Lainvoimainen 3.3.2021

1.2 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Tammisaaren keskustan ja Karjaan keskustan väliin. Osayleiskaavan pinta-ala on noin 1460 ha.



KUVA 1. SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIIAJINTI.

1.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Horsbäck-Lepin alueen osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti. Se ohjaa asemakaavan laatimista ja muuttamista sekä muuta alueiden käytön järjestämistä ja viranomaisen toimintaa. Oikeusvaikutteinen yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Osalla alueista on voimassa oikeusvaikutuksettomat Gropfjärd-Dragsvikin ja Karjaan keskustan yleiskaavat.

1.4 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Horsbäck-Lepin alueen osayleiskaavalla ohjataan maankäyttöä Karjaan ja Tammisaaren välillä. Kaavalla mahdollistetaan asumisen, työpaikkojen, kaupallisten palveluiden sekä teollisuuden laajentumista olemassa olevan infrastruktuurin ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Osayleiskaavalla osoitetaan alueiden yleispiirteinen käyttö, jota tarkennetaan asemakaavoituksella.

Osayleiskaavalla varmistetaan myös luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden säilymistä ja virkistysalueiden kehitystä. Osayleiskaavalla osoitetaan muuttuvan maankäytön myötä tarvittavat liikennejärjestelyt niin tieliikenteen kuin kevyen liikenteen osalta.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Kaavakartan ja määräysten pienennös

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Päivitetty OAS, 18.4.2018
- Vastineet 2. osayleiskaavaehdotus, 10.6.2019
- Vastineet 1. osayleiskaavaehdotus, 18.4.2018
- Vastineet Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavoista luonnosvaiheissa, 26.6.2017
- Horsbäck-Lepin alueen osayleiskaava Svedjaträsket Kaskimaa-järven kuormitus- ja kestävyystarkastelu. FCG 2019
- Lepin alueen ekologiset yhteydet TY-alueen laajentamisen luontovaikutukset. Silvestris 2018
- Kaupallinen selvitys FCG 2017
- Pohjavesiselvitys, FCG 2017
- Hulevesiselvitys, FCG 2017 (päiv. 2018)
- Liikenneselvitys, FCG 2017
- Raasepori uudistuu ja kasvaa. Raaseporin strategia 2014-2017.
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 1.7.2014, ELY-keskus
- Maakuntatason ja valtakunnallisen tason selvitykset, esim. maakuntakaavoitukseen, maisemaan ja ympäristöön liittyvät selvitykset.
- Raaseporin kaupungin Karjaan keskustaajaman kehityssuuntavertailu, Raaseporin kaupunki, kaupunkisuunnitteluksikkö, 2012

Melu- ja tärinäselvitykset

- Selvitys tärinästä Raaseporin Krogarbackenin kaava-alueella, Ramboll Oy, Johanna Hellberg, 26.2.2010
- Brandalin alueen kaavoitushankkeen meluselvitys. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 2011, koskee rautatiemelua
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Meluselvitys. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 3.12.2009
- Krogarbackenin meluselvitys Raasepori, Karjaa. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 4.5.2010
- Romu-Keinänen Oy:n toiminnan meluvaikutukset Brandalin ja Krokarbackenin kaava-alueilla, Ramboll Oy 2012.
- Romu-Keinänen, Ympäristömelun mittausraportti, meluntorjunnan jälkeiset melumittaukset 2016-2017, Promethor 13.1.2017

Liikennesuunnitelmat ja -selvitykset

- Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja. FCG 2018
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 1.7.2014, ELY-keskus
- Valtatien 25 ja seututien 111 tasoliittymän parantaminen eritasoliittymäksi, Raasepori, Aluevarausuunnitelma, 2010, ELY-keskus.
- Rataosuuden Hyvinkää-Hanko tasonisteyksien poistot välillä Raaseporin tasonisteys - Leskisen tasonisteys, Raasepori, ratasuunnitelma. Vireillä.
- Horsbäckin alueen liikenneselvitys, Ramboll Finland 9.3.2020.

Luontoselvitykset

- Raasepori, Karjaa, Brandal. Luontoselvitys 2012 (raportti 4.3.2013). Silvestris luontoselvitys Oy. Kattaa pääosin radan pohjoispuolisen alueen
- Brandal luontoselvitys 2011 (raportti 4.4.2012). Silvestris luontoselvitys Oy. Osa-alue radan pohjoispuolella
- Brandal (B) Luontoselvitys 2007 (raportti 30.11.2007). Luontotieto Keiron Oy. Osa-alue radan pohjoispuolella
- Karjaan läntinen taajama (maastotyöt 2013, raportti 2014). Silvestris luontoselvitys Oy.
- Käsittää Tammisaarentien ja VT 25:n (Hangontien) välisen alueen sekä voimalinjan ja ohikulkutien välisen alueen
- Raaseporin Horsbäck-Kärbyn luontoselvitykset 2014, luonnos 2.12.2014, Faunatica Oy.
- Harjulajisto valtatie 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. Lajistokartoitus, tienrakennuksen vaikutukset ja lieventämistoimet. Silvestris luontoselvitys Oy 2014.
- Lepin alueen ekologiset yhteydet, TY-alueen laajentamisen luontovaikutukset, Horsbäck-Lepin kaavahanke. Silvestris luontoselvitys Oy, 21.3.2018.

Arkeologia

- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1a (Karjaan läntinen taajama) 29. - 30.5.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.
- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1b (Horsbäck-Kärby) 13. - 19.6.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.

Rakennettu ympäristö

- Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Raporttiluonnos 1.9.2014, Mia Saloranta.
- Raasepori, Horsbäckin ja Kärbyn rakennusinventointi. Luonnos 1.3.2016. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson

1.7 Yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:

kaavoitus@raasepori.fi

Johanna Laaksonen, kaavoitusinsinööri

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

p. 019- 289 3846

johanna.laaksonen@raasepori.fi

Kaavakonsultti: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Julia Virkkala, vt. projektipäällikkö, arkkitehti SAFA

Kristina Salomaa, projektipäällikkö, FM, YKS-588

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki

puh. 010 4090

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET, VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

2.1 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteet kytkeytyvät vetovoimaisten asuinalueiden kehittämiseen ja elinkeinotoiminnan vahvistamiseen suunnittelualueella. Osayleiskaava laaditaan MRL 42 § mukaisesti oikeusvaikutteisena. Osayleiskaava ohjaa alueiden asemakaavoitusta.

Osayleiskaavalla osoitetaan asumisen alueita Tammisaarentien varteen ja mahdollistetaan kaupungin strategian mukaista väestönkasvua. Asumista osoitetaan pääasiassa olemassa olevien asemakaavoitettujen alueiden yhteyteen sekä sellaisille alueille, joilla maaperä- ja maasto-olosuhteet ovat rakentamiselle suotuisat. Merkittävimmät uudet asuinalueet sijoittuvat Tammisaarentien varteen liikenteellisesti saavutettaville alueille.

Asumisen lisäksi osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa työpaikka-alueiden, pienteollisuuden ja muun yritystoiminnan kehittyminen. Teollisuusalueita kaavoitetaan Karjaan taajaman länsipuolelle Bäljarsin teollisuusalueen yhteyteen sekä vt 25 varrelle ja Horsbäckin alueelle, jonne osoitetaan myös työpaikka-alueita.

Osayleiskaavalla mahdollistetaan myös kaupallisten palveluiden kehittymistä. Vähittäiskauppaa mahdollistetaan Horsbäckin alueen yhteyteen ja Lepin alueelle valtatie 25 varteen Karjaan keskustan läheisyyteen.

Näiden alueiden lisäksi osayleiskaavan tavoitteena on turvata riittävät virkistysalueet ja viheryhteydet. Suurilta osin kaava-alue jää edelleen maa- ja metsätalouskäyttöön. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota maisemallisiin sekä luonnonympäristöllisiin arvoihin liittyvien erityispiirteiden säilyttämiseen. Osayleiskaavan yhteydessä kiinnitetään myös huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksien kehittymisen mahdollisuuksiin.

2.2 Suunnittelun käynnistyminen ja OAS

Raaseporin kaupunki on käynnistänyt Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavan erillisinä kaavoitushankkeina. Karjaan läntisen taajaman kaavoitus on kuulutettu vireille 9.5.2013 ja Horsbäck-Kärrbyn kaavoitus on kuulutettu vireille 16.4.2015.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelut on pidetty molempien osayleiskaavojen osalta 7.3.2013.

2.3 Kaavaluonnokset

Karjaan läntisen taajaman osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 26.1.-27.2.2015 ja Horsbäck-Kärrbyn osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä 25.4.-31.5.2016. Kaavaluonnosten nähtävilläolon yhteydessä pyydettiin viranomaisten lausunnot ja osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide. Karjaan läntisestä taajamasta jätettiin 10 lausuntoa ja 13 mielipidettä ja Horsbäck-Kärrbyn kaavasta jätettiin 9 lausuntoa ja 6 mielipidettä.

2.4 Kaavaehdotus 1

Kaavaehdotusvaiheessa osayleiskaavat yhdistettiin yhdeksi kaavaksi. Horsbäck-Läpp osayleiskaavalla järjestetään Karjaan ja Tammisaaren taajamien välisen maankäytön pääpiirteet. Osayleiskaavoja yhdistämällä voidaan luoda kokonaisvaltainen suunnitelma Karjaan ja Tammisaaren taajamien väliselle alueelle, yhtenäistää alueen kaavamerkinnot ja -määräykset sekä arvioida kokonaisratkaisun vaikutukset.

Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 1.8.-30.8.2017. Kaavaehdotuksesta jätettiin 14 lausuntoa ja 3 muistutusta. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet.

2.5 Kaavaehdotus 2

Bäljarsin teollisuusalueen länsiosaan tehtiin huomattava laajennus kaavaehdotus 1 nähtävillä olon jälkeen. Tehdyt muutokset olivat olennaisia ja kaavaehdotus asetettiin uudestaan nähtäville. Osayleiskaavaehdotus 2 oli nähtävillä 12.11.-14.12.2018. Kaavaehdotuksesta jätettiin 22 lausuntoa ja 18 muistutusta. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 26.3.2019.

2.6 Hyväksyminen

Kaavaehdotukseen on tehty pieniä muutoksia kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Muutokset eivät ole olennaisia. Niitä osallisia, joita muutokset koskevat on kuultu erikseen.

Raaseporin kaupunginvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan julkisesti. Jos hyväksymispäätöksestä ei valiteta, saa se lainvoiman 30 päivän kuluessa kuulutuksesta.

Kaavaehdotus hyväksyttiin Raaseporin kaupunginvaltuustossa 23.9.2019. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi oikaisukehutus ja yksi valitus. Kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa näiden johdosta muuttamalla kaavan aluerajausta niin, että Läppiin osoitettu kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) poistetaan kaava-alueesta. Myös kaavamääräyksiin on tehty vähäisiä tarkennuksia. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on tarkistettu muutoksen johdosta.

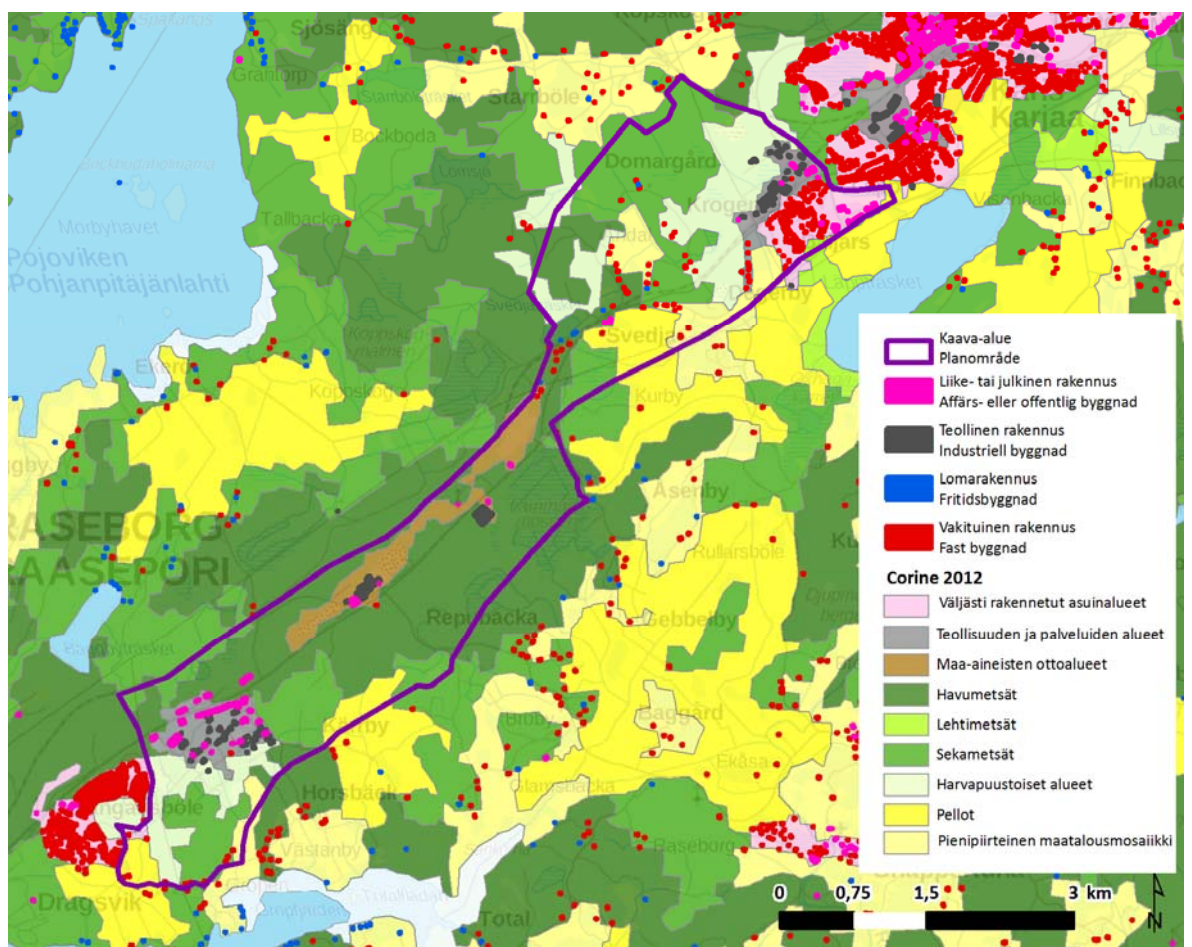


KUVA 2. VASEMMALLA OSAYLEISKAAVASTA POISTETTAVA ALUE MERKITY PUNAISELLA KATKOVIIVALLA JA YLIVIIVAUKSELLA. OIKEALLA OTE OIKAISTUSTA OSAYLEISKAAVASTA.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kattaa Karjaan ja Tammisaaren taajamien väliset alueet. Asutusta sijoittuu taajamien läheisyyteen sekä Tammisaarentien varteen. Tammisaaren taajamasta itään sijaitsee 1980-luvulta lähtien rakentunut Horsbäckin yritysalue. Se ulottuu Hangontien molemmin puolin siten, että painopiste on Hangontien eteläpuolella. Karjaan taajaman länsipuolella, Tammisaarentien pohjoispuolella sijaitsee Bäljarsin teollisuusalue, jonka läntisemmassa osassa sijaitsee romuttamo ja koillisosassa jätteenkäsittelylaitos. Alueen teollinen toiminta rajoittaa maankäyttöä ja -kehitystä teollisuusalueen ympäristössä. Hangontien (VT 25) ja Läntisen ohikulkutien risteysalueella on liikerakennusten alue, jonne on keskittynyt tilaa vaativaa kauppaa ja mm. huoltoasemia.



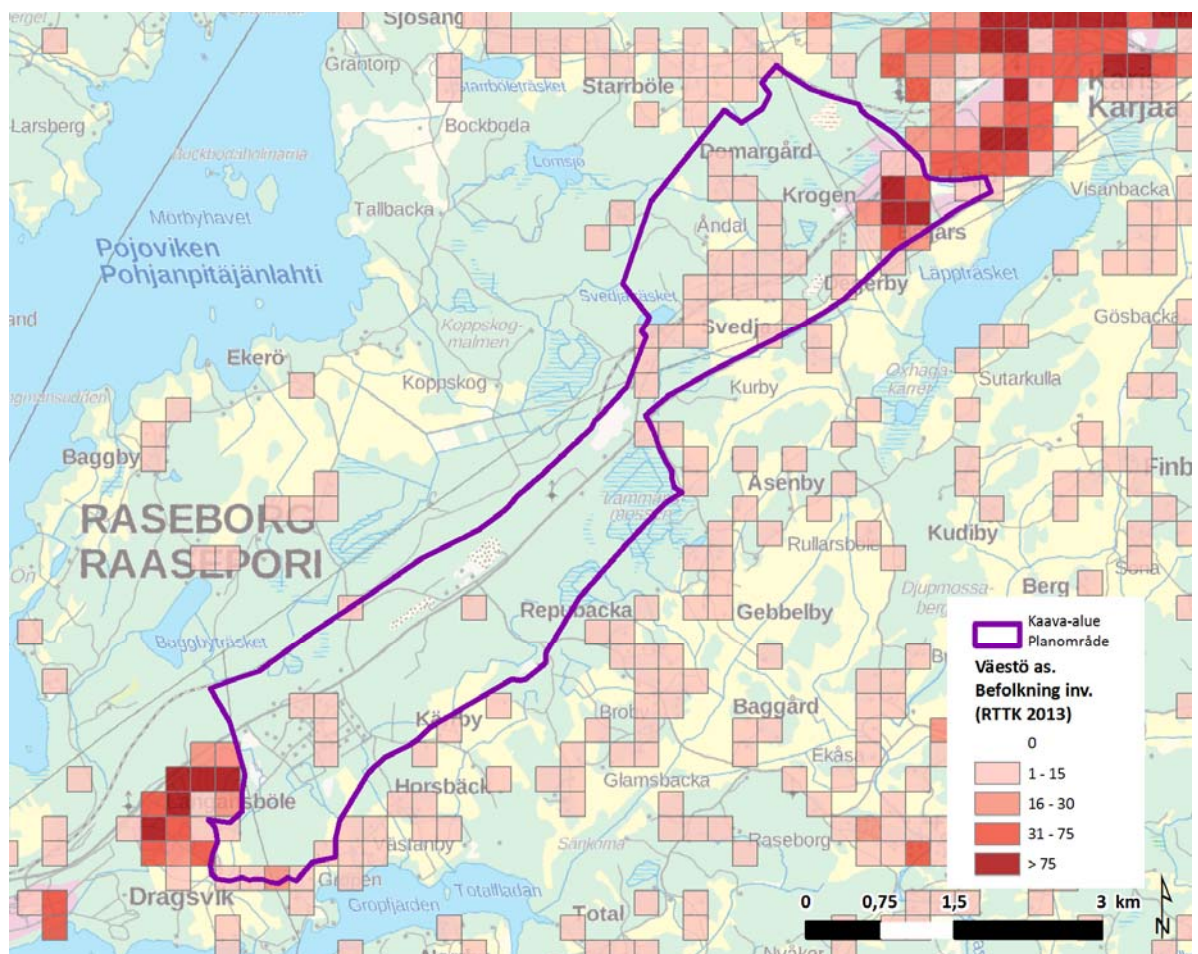
KUVA 3. KAAVA-ALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIAINTI, YLEISPIIRTEINEN MAANPEITE CORINE 2012 MUKAISESTI SEKÄ MAASTOTIETOKANNAN MUKAISET RAKENNUSLUOKAT.

Suunnittelualueen keskialueille Hangontien pohjoispuolelle sijoittuu olemassa olevia ja käytöstä poistuneita maa-aineksen ottoalueita sekä niiden yhteyteen joitakin teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen itäosissa Hangontien eteläpuolelle sijoittuu maatalous- ja peltoalueita, muilta osilta alue on metsäistä ja laajasti metsätalouskäytössä.

3.2 Väestö, työpaikat ja palvelut

VÄESTÖ

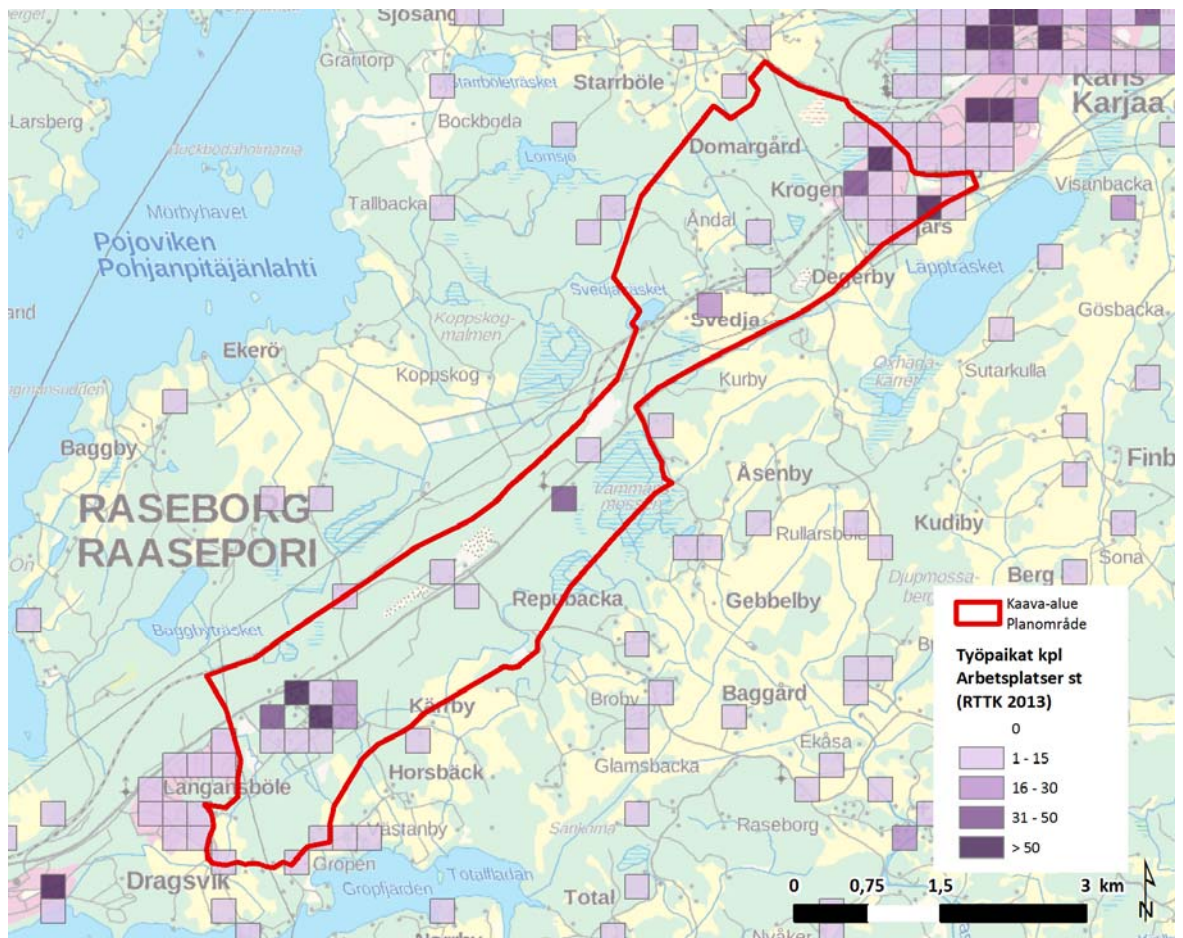
Tilastokeskuksen ruututietokannan (RTTK 2013) mukaan suunnittelualueen väestömäärä on vajaa 800 asukasta. Väestö keskittyy pääasiassa Karjaan taajaman Bäljarsin asemakaava-alueelle. Tammisaarentien varteen Karjaan taajamasta Svedjaan sijoittuu haja-asutusta. Raaseporin kaupungin alueella on kolme suurempaa kaupunginosaa; Tammisaari, Karjaa ja Pohja. Kaupungin strategiassa on määritelty 1 %:n vuotuinen asukasmäärän kasvu, joka tarkoittaa Karjaan alueelle noin 200 asukasta vuosittain.



KUVA 4. TILASTOKESKUKSEN RUUTUTIETOKANNAN 2013 MUKAAN SUUNNITTELUALUEEN VÄESTÖMÄÄRÄ ON HIEMAN ALLE 800 ASUKASTA.

TYÖPAIKAT

Tilastokeskuksen ruututietokannan (RTTK 2013) mukaan suunnittelualueen työpaikkamäärä on hieman alle 550 kpl. Työpaikat sijoittuvat Karjaan taajaman länsiosiin sekä Horsbäckin yritysalueelle.



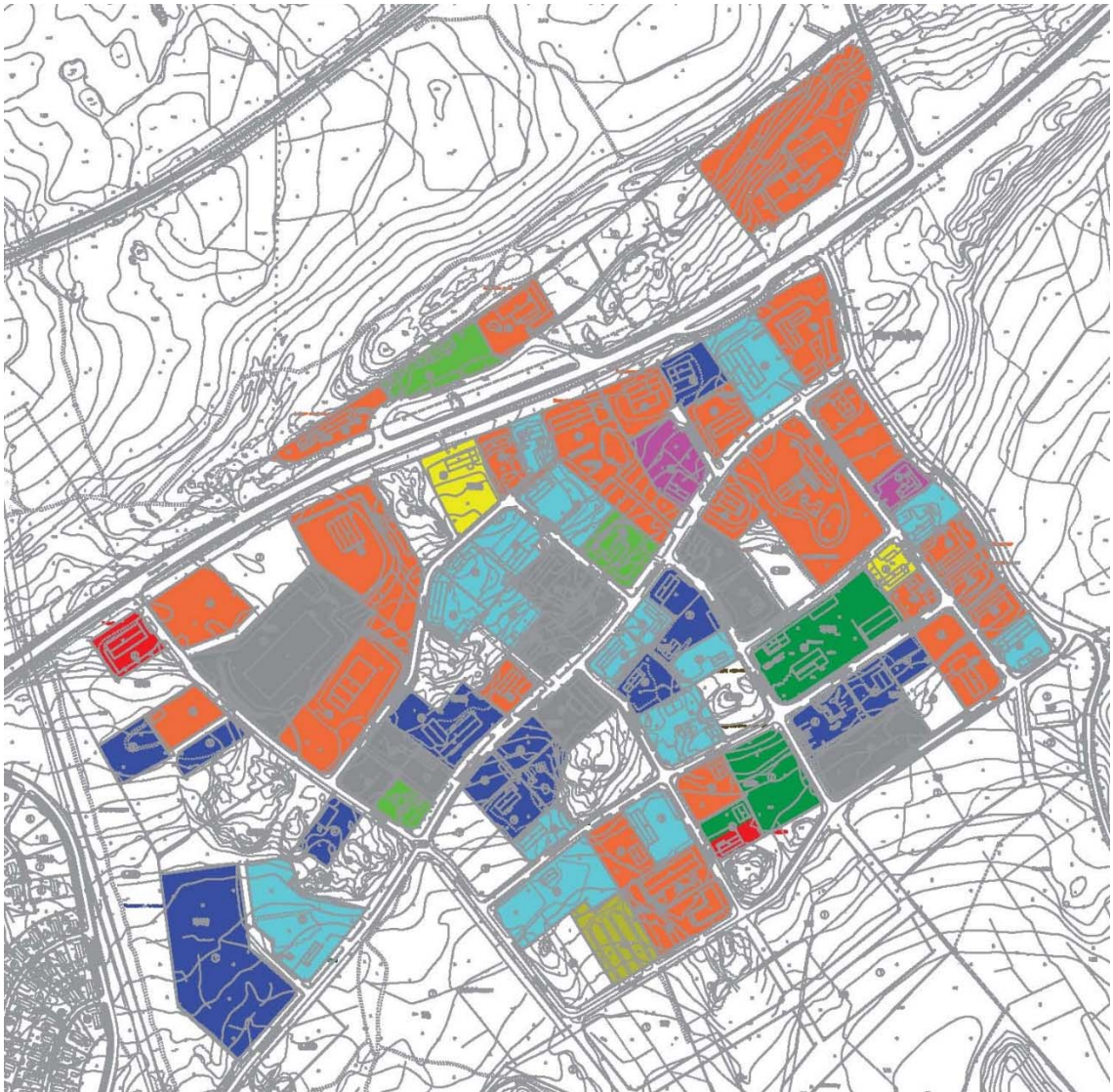
KUVA 5. TILASTOKESKUKSEN RUUTUTIETOKANNAN 2013 MUKAAN SUUNNITTELUALUEELLE SIOJITTUU YHTEENSÄ VAJAA 550 TYÖPAIKKAA.



Horsbäckin yritysalueen ensimmäiset yritykset ovat perustettu 1980 –luvun alkupuolella ja alueella toimii vuonna 2019 noin sata yritystä. Horsbäckiin on sijoittunut useita autokauppoja, auto- ja venehuoltamoita, rakennus- ja maanrakennuspalveluita tarjoavia yrityksiä, kuljetusliikkeitä, jätehuoltoa, muutamia toimistoja sekä elintarvikealan yrityksiä.

Rakennusten koko Horsbäckissä vaihtelee pääsääntöisesti muutamasta sadasta neliöstä noin kahteentuhanteen. Alueelta löytyy myös muutama huomattavasti suurempi rakennus. Suurin osa Horsbäckin alueella toimivista yrityksistä tarjoavat palveluja tai huoltoa, joten monessa rakennuksessa on pääkäyttötarkoitusta palvelevia toimisto- ja/tai myymälätiloja.

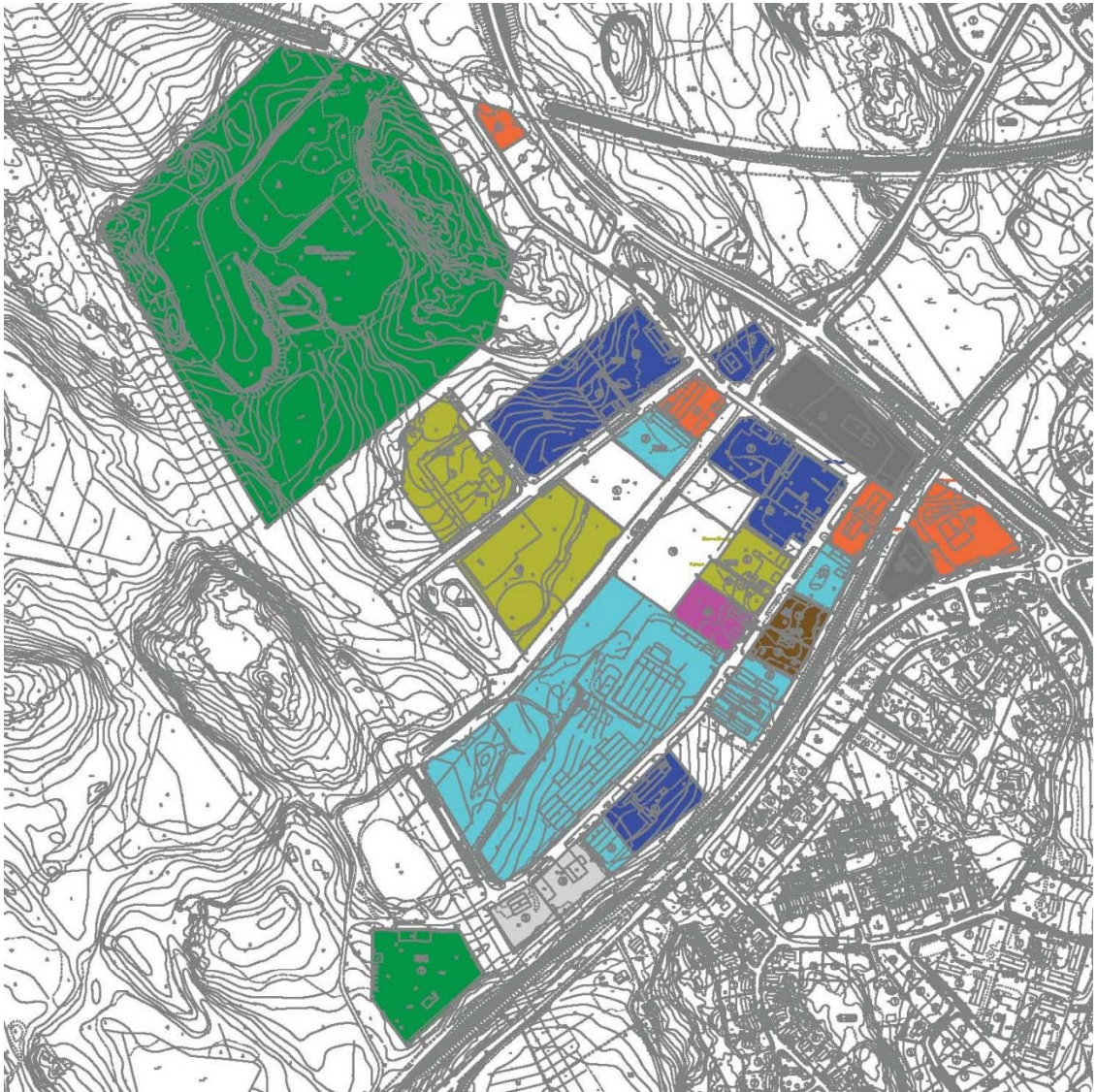
Bäljarsin teollisuusalue sijoittuu rautatien pohjoispuolelle, Karjaan läntisen ohikulkutien länsipuolelle. Alueella toimii parikymmentä yritystä. Alueelle sijoittunut toiminta on tuotantopainotteista. Vain muutama yritys tarjoaa palvelua tai huoltoa.

KUVA 6. TOIMIALAT HORSBÄCKISSÄ



	Moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien tukku- ja vähittäiskauppa sekä korjaus		Jätteen keruu, käsittely ja loppusijoitus; materiaalien kierrätys
	Rakentaminen; Talonrakentaminen, erikoistunut rakennustoiminta		Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto
	Rakentaminen; Maarakennus		Turvallisuus- ja vartiointipalvelut
	Kuljetus ja varastointi		Informaatio ja viestintä
	Vähittäiskauppa		Ei toimintaa
	Elintarvikeiden valmistus, ravitsemustoiminta		

KUVA 7. TOIMIALAT BÄLJARSISSA



	Moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien tukku- ja vähittäiskauppa sekä korjaus		Jätteen keruu, käsittely ja loppusijoitus; materiaalien kierrätys
	Rakentaminen; Talonrakentaminen, erikoistunut rakennustoiminta		Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto
	Rakentaminen; Maarakennus		Tukkukauppa
	Kuljetus ja varastointi		Ei tietoa
			Ei toimintaa

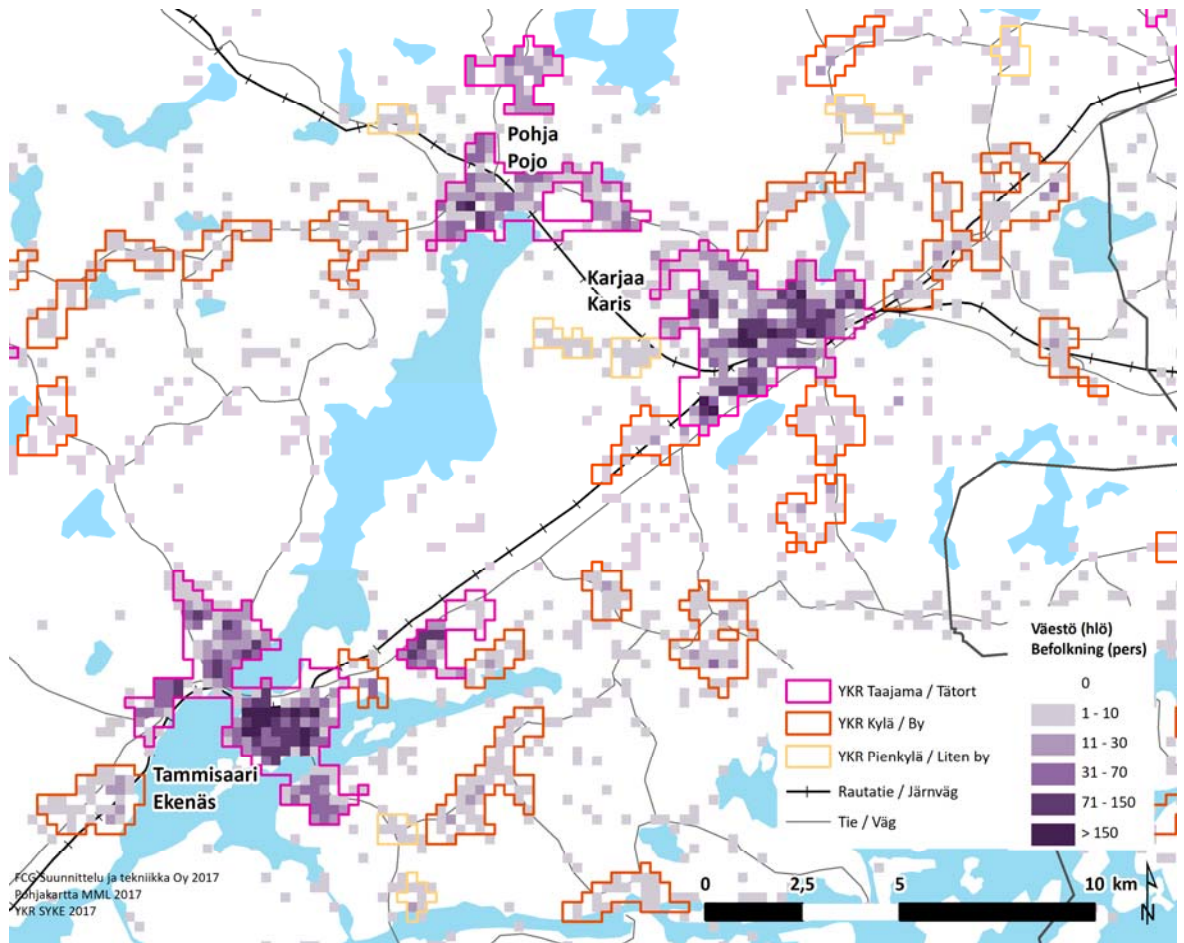
PALVELUT

Suunnittelualueen lähialueen palvelut keskittyvät Karjaan taajamaan sekä Tammisaaren taajamaan. Raasepori muodostaa oman päivittäistavarakaupan asiointialueen. Erikoiskaupassa Raasepori on keskuskaupunkina asiointialueella, johon Raaseporin lisäksi kuuluu Hanko. Raaseporissa oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 17 päivittäistavaramyymälää. Raaseporissa toimi vuonna 2014 yhteensä 144 erikoiskaupan myymälää (tilaa vaativaa kauppaa 35 kpl ja muu erikoiskauppa 109 myymälää). Asukasmäärään suhteutettuna Raaseporin päivittäistavarakaupan sekä erikoiskaupan palveluverkkoa voidaan pitää keskimääräistä kattavampana.

Horsbäckin alueella on liiketilaa noin 16 000 k-m², josta noin 15 000 k-m² on vähittäiskaupan pinta-alaa. Kaupan pinta-alasta suurin osa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa; lähinnä autoliikkeitä ja -huoltoa, jotka ovat keskittyneet nauhamaisesti valtatie 25 molemmille puolille. Alueella on myös yksi laajan tavaravalikoiman myymälä. Valtatie 25 pohjoispuolella sijaitsee lounasravintola, joka on suosittu käyntikohde myös yritysalueen ulkopuolelta. Valtatien eteläpuoleinen yritysalue ei ole luonteeltaan kaupallista, vaan pikemminkin toimisto- ja teollisuusaluetta, jolle on sijoittunut joitakin kaupallisia toimintoja.

Lepin alueella on liiketilaa noin 12 000 k-m², josta noin 11 500 k-m² on vähittäiskaupan pinta-alaa. Vähittäiskaupan pinta-alasta suurin osa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa, kuten huonekalukauppaa.

Laaditun kaupallisen selvityksen (FCG 2017) perusteella Raaseporissa päivittäistavarakaupan myyntialaa oli asukasta kohtaan lähes yhtä paljon kuin maassa keskimäärin. Myynti asukasta kohti sekä päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus olivat suurempia Raaseporissa kuin koko maassa keskimäärin. Korkea myyntitehokkuus kertoo muun muassa siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vain vähän. Päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman nettosiirtymä on Raaseporissa positiivinen (+6 %) ja erikoistavarakaupan osalta negatiivinen (TIVA -17 %, Muu erikoiskauppa -24 % ja Autokauppa sekä huoltamot -74 %). Suuri osa kaupungin ulkopuolelta tulevasta päivittäistavarakaupan ostovoimasta tulee alueen vapaa-ajan asukkaiden kysynnän kautta.



KUVA 8. KAAVA-ALUETTA LAAJEMMAN YHDYSKUNTARAKENTEEN JA VÄESTÖMÄÄRÄN ALUEELLINEN SIIJOITUMINEN.

Kaupallisessa selvityksessä on arvioitu paikallisen ja seudullisen ostovoimaa sekä liiketilatarvetta. Koska Karjaan ja Pohjan taajamat ovat kasvaneet lähes kiinni toisiinsa ja koska Pohjan taajaman asukkaat tukeutuvat erityisesti erikoiskaupassa Karjaan palveluihin, on perusteltua tarkastella Karjaan ja Pohjan taajamia yhdessä. Karjaan ja Pohjan taajamien lähivaikutusalueella asuu noin 10 200 asukasta ja Tammisaaren taajaman lähivaikutusalueella noin 9 600 asukasta. Koska Karjaan ja Pohjan sekä Tammisaaren alueilla on riittävästi paikallista väestöpohjaa noin **4 000 k-m²**:n suuruiselle päivittäistavaramyymälälle, noin **8 000 k-m²**:n suuruiselle erikoiskaupan myymälälle sekä noin **6 000 k-m²**:n suuruiselle tilaa vaativan kaupan myymälälle, kyseisen suuruisia myymälöitä voidaan pitää merkitykseltään paikallisina.

Koulut ja päiväkodit sijaitsevat Karjaan ja Tammisaaren keskustoissa.

3.3 Luonnonympäristö

YLEISKUVAUS

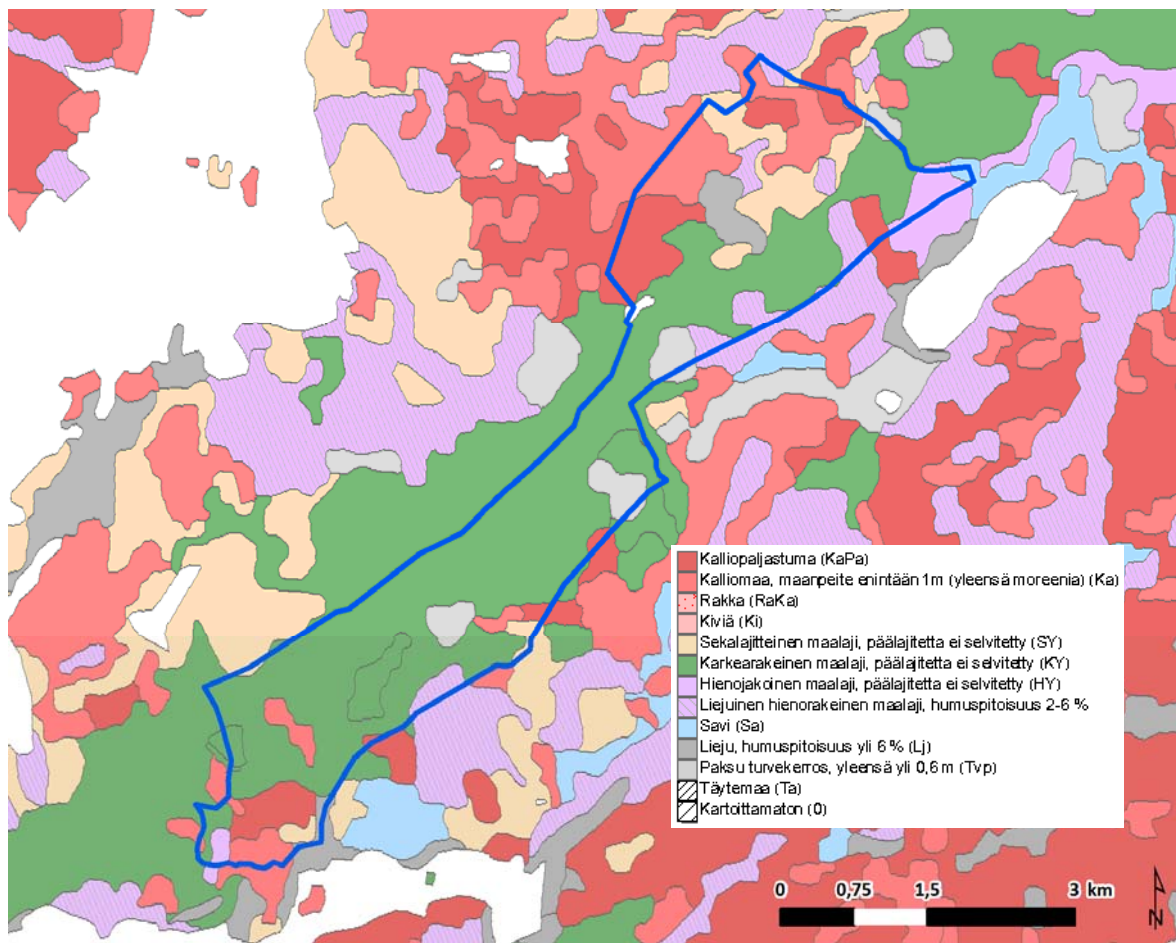
Suunnittelualue kuuluu hemiborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle (1b, Lounainen rannikkomaa). Selvitysalueeseen sisältyy erilaisia rakennettuja ympäristöjä (asuinalueita, teollisuusalueita, teitä ym.) sekä erityyppisiä metsiä, viljelymaata ja kosteikkoja. Metsistä suuri osa on metsätalouksikäytössä. Alueen halki kulkee ensimmäisen Salpausselän kuiva mäntykangas.



KUVA 9. SUUNNITTELUALUE KOOSTUU RAKENNETUSTA YMPÄRISTÖSTÄ, VIJELYALUEISTA SEKÄ METSÄALUEISTA.

MAAPERÄ

Alueen maaperä on pääosin karkearakeista maalajia. Kalliopaljastumia ja kalliomaata Tammissaarentien pohjoispuolella ja eteläisimmissä osissa.

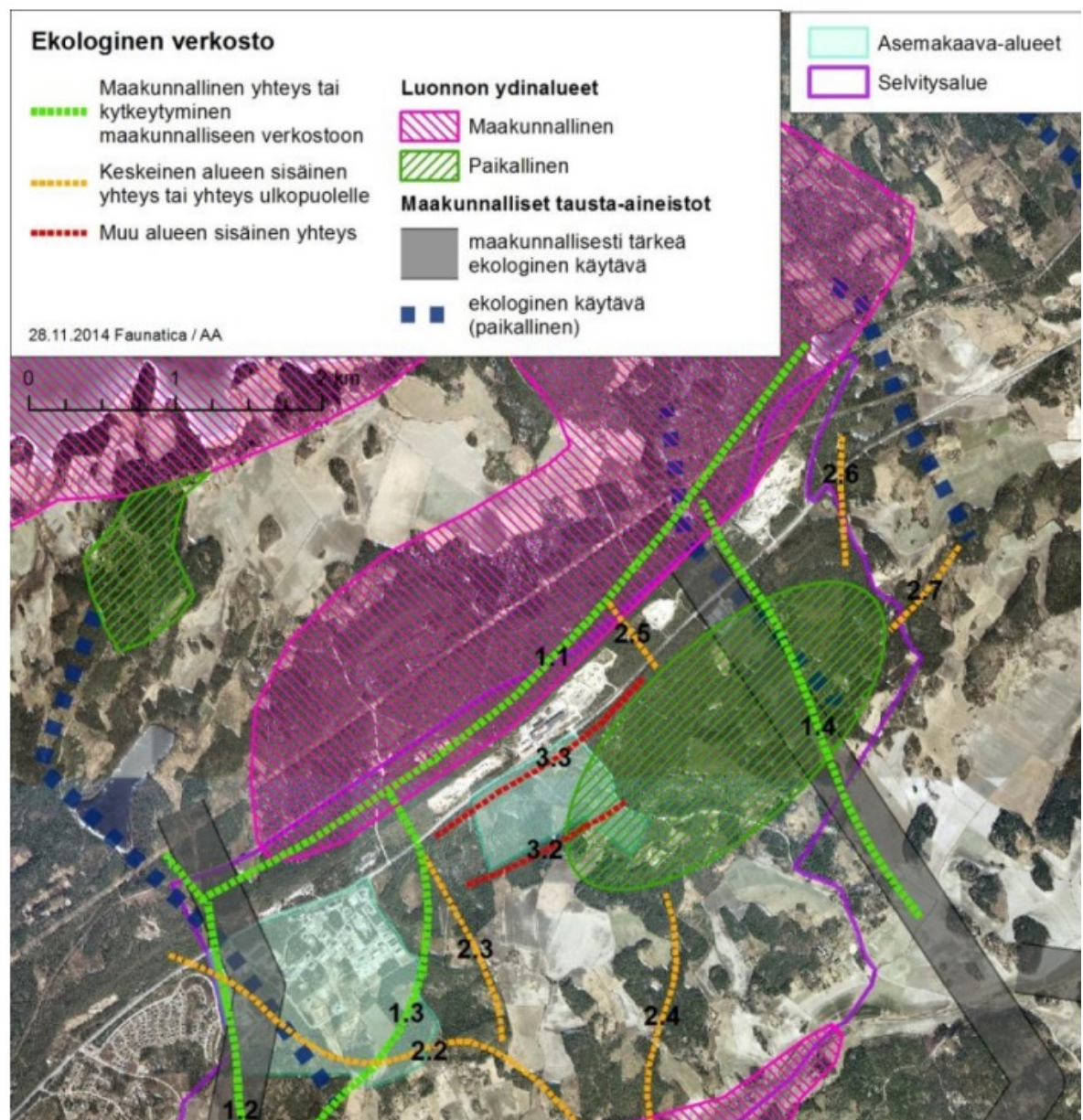


KUVA 10. SUUNNITTELUALUEEN MAAPERÄOLOSUHTEET (MTK RAJAPINTA 2017).

EKOLOGISET YHTEYDET

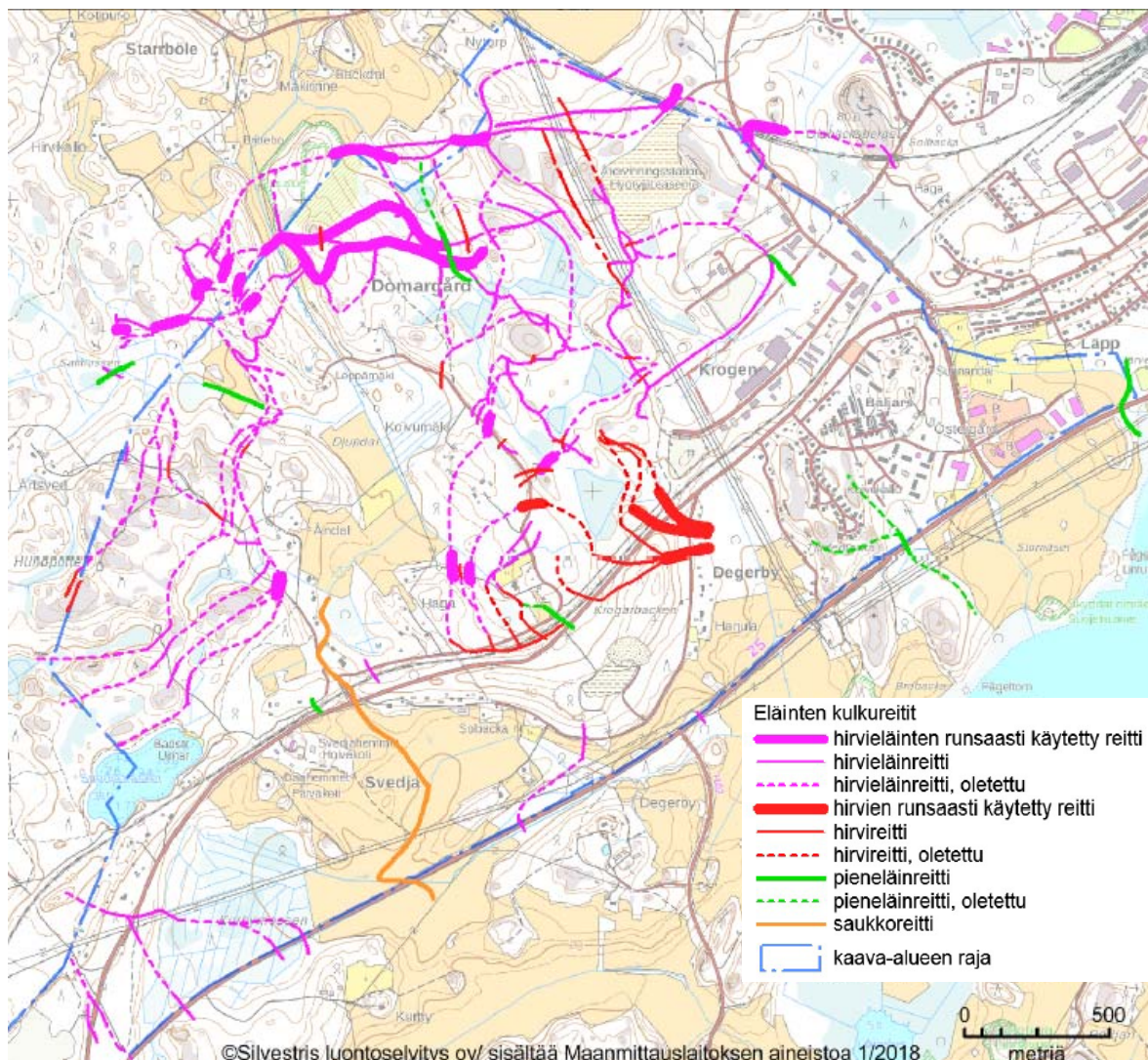
Suunnittelualueen eteläiseen osaan sijoittuu osia maakunnallisesti tärkeästä ekologisesta käytävästä. Molemmat käytävät kulkevat valtatie 25:n yllä, itäinen käytävä Tammisaarentien ja valtatie 25:n risteyksen länsipuolella ja läntinen käytävä Horsbäckin teollisuusalueen länsipuolella. Suunnittelualueen halki kulkevat valtatie 25 ja Hanko-Hyvinkää -rautatie ja Salpausselän myötäiset laajat sorakuopat sekä Salpausselän eteläpuoliset pelto- ja vesialueet toimivat ekologisten yhteyksien esteinä.

Itäisempi maakunnallinen yhteyskohta on melko hyvin säilynyt. Kaavoitusta varten laadituissa selvityksissä läntistä käytävää on suositeltu jaettavaksi kahteen haaraan, jotta maakunnallinen yhteys olisi mahdollista ylläpitää. Toinen haara suositellaan osoitettavan Horsbäckin teollisuusalueen itäpuolelle.



KUVA 2. OTE LUONTOSELVITYKSEN SUOSITUKSISTA EKOLOGISTEN KÄYTÄVIEN OSALTA, SUUNNITTELUALUEEN HORSBÄCKIN LÄHEISILTÄ ALUEILTA.

Alkuvuodesta 2018 laadittiin selvitys ekologisista käytävistä Karjaan taajaman läheisyydessä. Luontoselvityksen tavoitteena oli lisäksi tarkastaa alueen luonnon arvoalueiden rajauksen sekä suunnitellun TY-alueen laajennuksen vaikutuksia. Vilkkaimmat hirvieläinten polkuverkostot kulkevat selvitysalueen tietömällä ja asumattomalla pohjois- ja koillisosalla, jossa yhtenäistä erirakenteisten metsien verkostoa rikkovat vain pellot. Laajemmilla metsäalueilla polut eriytyvät useammiksi pienemmiksi poluiksi ja yhtyvät ja levenevät peltojen ja hakkuutaimikoiden laidoilla. Tien ylittävät jäljet painottuvat Svedjan länsipuoleiselle alueelle, jossa metsä ulottuu molemmin puolin tiehen asti, sekä Degerbyhyn jossa peltojen välissä on pieni vähäpuustoinen kaistale yhdistäen etelä- ja pohjoispuoleiset metsäiset alueet.



KUVA 3. ELÄINTEN KULKUREITIT KAAVA-ALUEELLA KARJAAN TAAJAMAN LÄNSIPUOLELLA. (SILVESTRIS 2018)

ARVOKKAAT LUONTOKOhteET

Alueelle laadittujen luontokartoitusten yhteydessä arvokkaita luontokohteita on luokiteltu merkittävyyden kannalta arvoluokkiin sekä tehty suosituksia arvokkaiden alueiden säilytyksestä kaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltuja luontotyyppisiä (LSL 29 §). Kaavaehdotuksessa on osoitettu kansallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat alueet sekä paikallisesti erittäin arvokkaiksi osoitettuja alueita. Näiden alueiden lisäksi metsäalueilla sijaitsee selvitysten mukaan mahdollisia metsälakikohteita sekä muita, luonnon monipuolisuutta ja lajikirjoa lisääviä kohteita.

Suunnittelualueelle on laadittu kolme laajempaa kokonaisuutta kattavaa luontoselvitystä sekä kaksi pienempialaista selvitystä Tammisaarentien pohjoispuolella, Karjaan taajaman läheisyydessä. Kahdessa pienemmässä selvityksessä suunnittelualueella ei ole merkittäviä luonnon arvokohteita. Näiden lisäksi on laadittu alkuvuodesta 2018 ekologisten käytävien selvitystä Karjaan taajaman

läntisiltä alueilta. Selvityksen yhteydessä tarkistettiin myös luo- ja MY-alueiden rajausta hakkuiden osalta. Alla on taulukossa tiivistetty kaavakartalla osoitetut luo-kohteet sekä näiden perustelut.

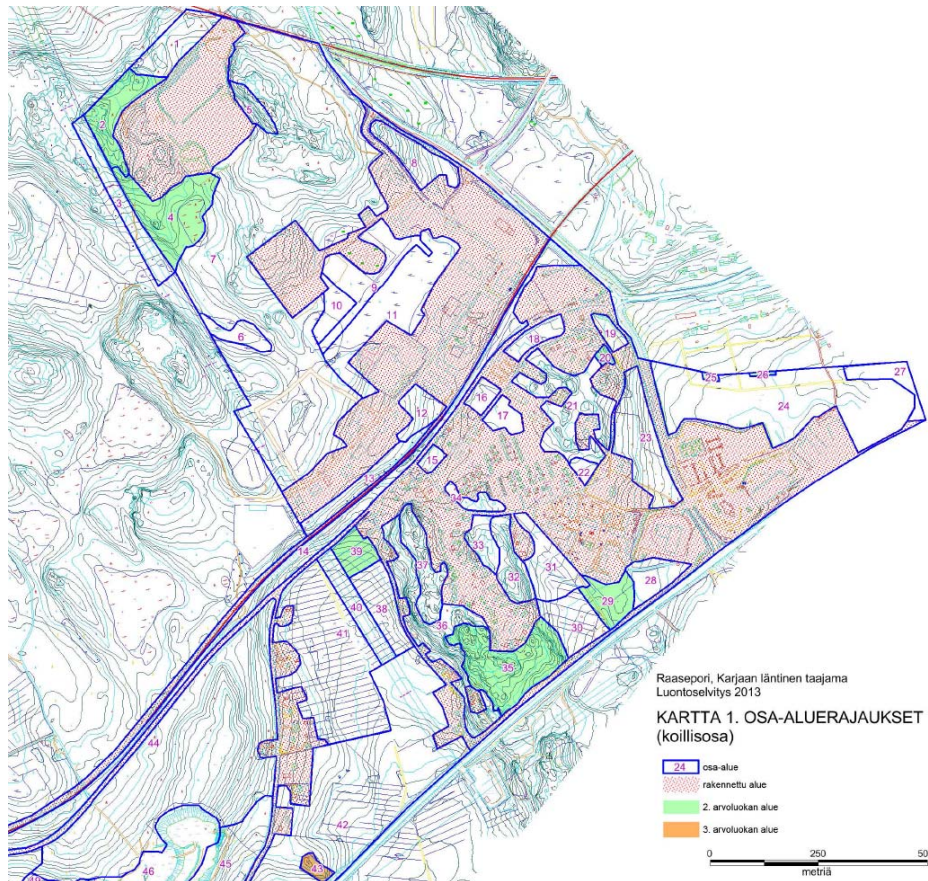
TAULUKKO 1. SUUNNITTELUALUEEN LUONTOSELVITYKSISTÄ LAADITTU KOOSTE ARVOKKAISTA LUONTOKOhteista.

LUONTOSELVITYS	KOHDE JA KUVAUS	KAAVAMERKINTÄ
Karjaan läntinen taajama, luontoselvitys (Silvestris 2013)	Tervaleppäkorpi. Lehtokorpi on erittäin uhanalainen luontotyyppi EN. Korven lajisto on edustavaa. Lähdevaikutteinen tervaleppäkorpi. Tervaleppäkorven puusto on eri-ikäistä ja luonnontilaisen kaltaista. Lepät ovat osin järeitä, 60–80-vuotiaita. (selvityksen kohde 69)	luo-1
Karjaan läntinen taajama, luontoselvitys (Silvestris 2013) Silvestris luontoselvitys 2018	Kuusivaltainen lähdekorpi. Kohde on luonnoiltaan arvokas saniaiskorpi (erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN), joka täyttää metsälakikohteen kriteerit (ML 10 §) luonnontilaisuuden ja luontotyypin osalta (yhdessä viereisen kuvion kanssa), mutta kokonaisuus on metsälakikohteeksi melko suuri-alueinen. Runsasta hiirenporrasta kasvava kuusikkoineen lehto- ja saniaiskorpi, jossa on pohjavesivaikutusta ja tihkupintoja. Kuusikko on varttunut, 60–80-vuotiaista. (selvityksen kohde 70) 2018 laaditun selvityksen perusteella kohde on osittain hakattu. Luo-alueajasta muutetaan.	luo-1 (aluerajaus muokattu 2018 selvityksen perusteella)
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Arvokas aluekokonaisuus B. Aluetta käytetään nykyään virkistykseen, sen halki kiemurtelee hyvin käytetty polku, joka liittyy metsäteihin. Kaunis metsäalue sopii virkistykseen. Arvokkaat suot.	MY
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012) Silvestris luontoselvitys 2018	Arvokas aluekokonaisuus C. Alueella on lähes pirstoutumaton, lajistoltaan monipuolisten elinympäristöjen kokonaisuus johon kuuluu edustavia havuvaltaisia metsiä, norolaakso, korpea, korpimuuttumia, lehtoa, lähteikkö ja kulttuurivaikutteista ympäristöä. Alue edustaa keskimäärin rehevää luontoa verrattuna muuhun alueeseen. 2018 laaditun selvityksen perusteella aluekokonaisuudella on tehty metsähakkuita, joiden perusteella MY-alueen rajausta suositellaan muutettavaksi.	MY
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Korpiräme, kangasräme. Pienialainen, kangasmetsän ympäröimä tiheäkuusinen korpiräme, jonka laidoilla kapealti kangasrämettä (KgR). Alueella on lahoppua maapuuna ja keloina. ML 10 § vähäpuustoinen suo; vaarantunut luontotyyppi: korpiräme (VU); silmälläpidettävä luontotyyppi: kangasräme (NT). (selvityksen kohde 25)	luo-2
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Räme ja korpi. Rämealue koostuu idässä ruohoisesta sararämeestä (RhSR). Ruohoinen sararäme vaihettuu kohti länttä ruohoiseksi sarakorveksi (RHsk). Ojittamaton, luonnontilainen, edustava ja suojelun arvoinen suokokonaisuus; ML 10 §: vähäpuustoinen suo, rehevä korpi; erittäin uhanalainen luontotyyppi: tupasvillakorpi (EN), ruoho- ja heinäkorpi (EN), metsäkortekorpi (EN); vaarantunut luontotyyppi: sararäme (VU), sarakorpi (VU). (selvityksen kohde 27)	SL
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Kaskimaa, Svedjaträsket. Ulpukkatyyppinen matala humusjärvi, jonka luonnontila on hyvä. Hiekkarantainen ruskeavetinen järvi, jonka valuma-alue on suurilta osin metsää. Silmälläpidettävä luontotyyppi: matala humusjärvi	luo-4

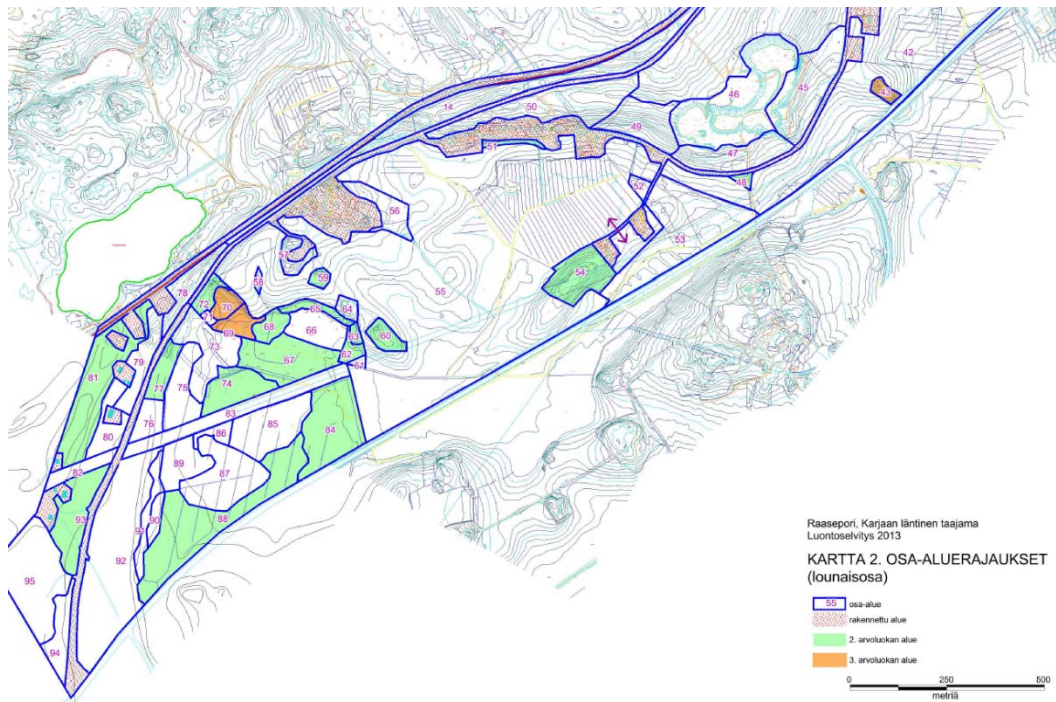
	(NT); mahdollista lepakkujen (EU-D4; LSL § 49) ruokailualueita. (selvityksen kohde 35)	
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Sekametsä, korpi ja lähteikkö. Ruohoisen saniaiskorven (SaK), metsäkortekorven ja käenkaalimesiangervotyypisen (OFiT) suurruoholehdon muodostamaa mosaiikkia, joka muuttuu mustikkakorveksi kuivimmilla paikoilla ja vaihtuu kohti länsilaitaa lehtomaiseksi ja tuoreeksi kankaaksi. Erittäin uhanalaiset luontotyypit: lähteikkö (EN), saniaiskorpi (EN), metsäkortekorpi (EN); vaarantuneet luontotyypit: mustikkakorpi (VU), kostea runsasravinteinen lehto (VU); ML 10 §: rehevä korpi, rehevä lehtolaikku, luonnontilaisen kaltainen lähde ja sen välitön lähiympäristö; Suomen vastuuluontotyyppi (osittain): aitokorvet; mahdollista lepakkujen (EU-D4; LSL § 49) ruokailualueita, mahdollista liito-oravien (EU-D4; LSL § 49) elinympäristöä. (selvityksen kohde 58)	luo-5
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Korpi. Saniaiskorven, metsäkortekorven ja ruohokorven muodostamaa mosaiikkia, joka muuttuu lehtomaiseksi kankaaksi kuivimmilla paikoilla ja vaihtuu kohti pohjoista tuoreeksi kankaaksi. ML 10 §: luonnontilaisen kaltainen rehevä korpi; erittäin uhanalaiset luontotyypit: saniaiskorpi, ruoho- ja heinäkorpi, metsäkortekorpi (EN); arvokas linnusto sekä kasvillisuus. (selvityksen kohde 70)	luo-6
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012) Silvestris luontoselvitys 2018	Metsäkortekorpi ja ruohokorpi. Alueen eteläosissa on tiheää nuorta kuusikkoa, metsäkortekorpea. Korpi vaihtuu kohti itää ja pohjoista ruohokorveksi ja pohjoisimmissa osissa takaisin metsäkortekorveksi. ML 10 §: luonnontilainen rehevä korpi; erittäin uhanalainen luontotyyppi: ruoho- ja heinäkorpi, metsäkortekorpi (EN). (selvityksen kohde 83) 2018 laaditun selvityksen perusteella alueella on tehty metsähakkuita luo-kohteen koko laajuudelta. Luo-merkintä poistetaan.	ei merkitä (luo-7)
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012) Silvestris luontoselvitys 2018	Mustikkakorpi. Mustikkakorpi, jossa kasvaa 60–80-vuotiasta kuusta, paikoin järeitä mäntyjä ja vanhoja koivuja. Alueella esiintyy runsaasti lahoppua sekä havupuiden että koivun pysty- ja maapuita. Luonnontilainen noro kulkee läpi alueen. VL 2:11: noro; ML 10 §: noron välitön lähiympäristö; vaarantunut luontotyyppi: mustikkakorpi (VU), sisältyy Suomen vastuuluontotyyppisiin aitokorvet; itäinen metsänreuna saattaa toimia mahdollisten lepakkujen (EU-D4) ruokailualueena; puro mahdollinen sammakoiden kutupaikka. (selvityksen kohde 84) 2018 laaditun selvityksen perusteella alueella on tehty metsähakkuita luo-kohteen koko laajuudelta. Luo-merkintä poistetaan.	ei merkitä (luo-7)
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Rehevä lähdekorpi ja allikko. Alue on menettänyt luontoarvot kaavatyön aikana ja poistettu kaavakartalta.	luo-8
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Norolaakso ja korpimuuttumia. Osin luonnontilaistunut noronvarsinotkelma jossa saniaiset esiintyvät runsaina ja puusto on rotevaa erityisesti eteläisissä osissa kalliorinteiden solassa. Luonnontilaisilla osuuksilla lajisto on monipuolinen. Luonnontilainen noro ympäristöineen on metsälain 10 § mukainen erityinen elinympäristö. Ruskolähde/lähteikkö on erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue on mahdollista liito-oravien (EU-D4; LSL § 49) elinympäristöä. (selvityksen kohde 136)	luo-9

Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012) Silvestris luontoselvitys 2018	Kuusivaltainen, lehtomainen (OMT) kangasmetsä noronvarressa. Kuusten ohella kasvaa myös jykeviä haapoja, hieskoivua ja hieman tervaleppää. Luonnontilainen noro on vesilakikohde (VL 2:11§: noro); metsä on ML 10 §:n mukainen noronvarsiympäristö; mahdollista lepakoiden elinympäristöä; mahdollista liito-oravien ja lepakkojen (EU-D4; LSL § 49) elinympäristöä; silmälläpidettävä luontotyyppi: keski-ikäinen kuusivaltainen lehtomainen kangas (NT). (selvityksen kohde 141) 2018 laaditun selvityksen perusteella alueella on tehty metsähakkuita luo-kohteen koko laajuudelta. Luo-merkintä poistetaan.	ei merkitä (luo-10)
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Allikkoinen sarakorpi. Pieni allikkoinen, ruohoinen sarakorpi (RhSK) eläinpolun varressa. vaarantunut luontotyyppi: luonnontilainen ruohoinen sarakorpi (VU); mahdollista viitasammakon elinympäristöä. (selvityksen kohde 147)	luo-11
Brandal luontoselvitys (Silvestris 2012)	Korpi- ja lehtolaikku. Nuorta tervaleppää kasvava, kosteahko lehtokorpityyppinen laikku joka vaihettuu käenkaali-oravanmarjatyyppin (OMat) lehdoksi pihapiirin lähistöllä. Muodostaa yhdessä koillispuolisen alueen kanssa monimuotoisen elinympäristön; mahdollista lepakkojen (EU-D4; LSL § 49) elinaluetta; erittäin uhanalainen luontotyyppi: ruoho- ja heinäkorvet (EN). (selvityksen kohde 149)	luo-12
Horsbäck-Kärbyns luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Tievarren ja ratapenkan kedot, paahdeympäristöt. Hiekkaiset, kaakkoon tai etelään suuntautuvat avoimet ratapenkat ja tienvarret muodostavat ihmisen rakentaman, mutta luonnontilaisen kaltaisen elinympäristön paahdeympäristöjen lajistolle. Kasvillisuus vaihtelee karuista pienruohokedoista kangasketoihin (CR), heinäketoihin (CR) ja tuoreisiin pienruohoketoihin (CR). Erityisen arvokkaan näistä elinympäristöistä tekee elinvoimainen ja laaja koko maassa rauhoitetun ja erittäin uhanalaiseksi (EN) luokitellun hietaneilikan populaatio. (selvityksen kohde A3-8)	luo-13 (A6). Muut paahdeympäristöt sijoittuvat Valtatie 25 ja Tammissaarentien varteen eikä pienimittakaavaisuudesta johtuen ole merkitty kaavakarttaan.
Horsbäck-Kärbyns luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (uhanalainen luontotyyppi): monilajinen lähdekorpi (VU). Useamman uhanalaisen korpityypin mosaiikkimainen, päätyypiltään lähdekorpi (LäK, VU), kuusivaltainen, mutta muita puulajeja on runsaasti. (selvityksen kohde K)	luo-14
Horsbäck-Kärbyns luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (uhanalainen luontotyyppi): monilajinen ruohokorpi/lehtokorpi (VU). Kasvillisuus lienee alkuperäistä tai alkuperäisen kaltaista ja lajisto on pienialaisuudesta huolimatta edustavaa. Luontotyyppi vaihtelee pienipiirteisesti lehtokorven (LhK, VU), ruohokorven (RhK, VU), saniaiskorven (SaK, VU) ja metsäkortekorven (MkK, EN) välillä. (selvityksen kohde S)	luo-15
Horsbäck-Kärbyns luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Metsälain erityisen tärkeä elinympäristö, kallio. Kohde on laaja-alainen, suuren kallioalueen useammasta avoimesta lakikohdasta koostuva kokonaisuus. Kohde on maisemallisesti näyttävä ja luonnontilainen. Kohteen puusto on vanhaa, kilpikaarnaista männikköä, seassa kasvaa nuorta uudiskasvaa. (selvityksen kohde V)	luo-16
Horsbäck-Kärbyns luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Monimuotoisuudelle tärkeät alueet (uhanalainen luontotyyppi): ruohoinen saraneva (VU). Kohde on ojitetun istutuskuusikon keskellä oleva pienialainen suo. Välitön lähialue on kasvillisuudeltaan rehevää ja edustaa uhanalaisia luontotyyppisiä ruohokorpea (RhK, EN), saniaiskorpea (SaK, EN) ja metsäkortekorpea (MkK, EN). (selvityksen kohde X)	luo-17

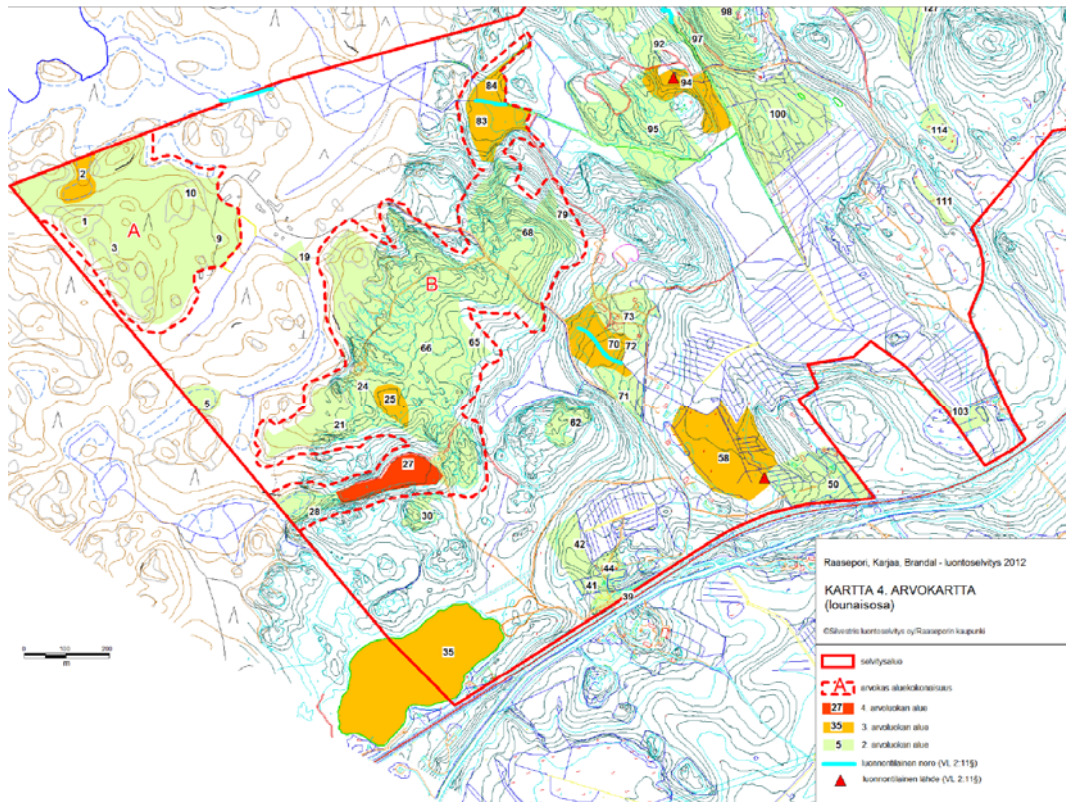
Horsbäck-Kärribyn luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Monimuotoisuudelle arvokkaat alueet: paisterinteet/dyynimetsät (VU), paahdeympäristöt. Kuvion metsä on järeäpuustoista, valoisaa – paikoin jopa paahteista – kuivan kankaan harjumännikköä. Kuviosta osa on dyynimäistä muodostumaa, joten osittain kyseessä voi tulkita olevan sisämaan dyynimetsä (VU). (selvityksen kohde 1)	luo-18
Horsbäck-Kärribyn luontoselvitykset (Faunatica 2014)	Monimuotoisuudelle arvokkaat alueet: keidassuot. Lammansmossen kuuluu rannikon keidassoihin. Suotyyppinä ovat mm. isovarpuräme ja tupasvillaräme sekä muuttumista mm. korpirämettä, mustikkakangaskorpea, saniaislehtokorpea ja saniaislehtokorpea vastaavat muuttumat. Ojitus on reuna-alueilla intensiivistä ja nämä osat ovat voimakkaasti kuivahtaneita, mutta keskiosassa on vielä melko luonnontilaista suopintaa. (selvityksen kohde 4)	luo-19



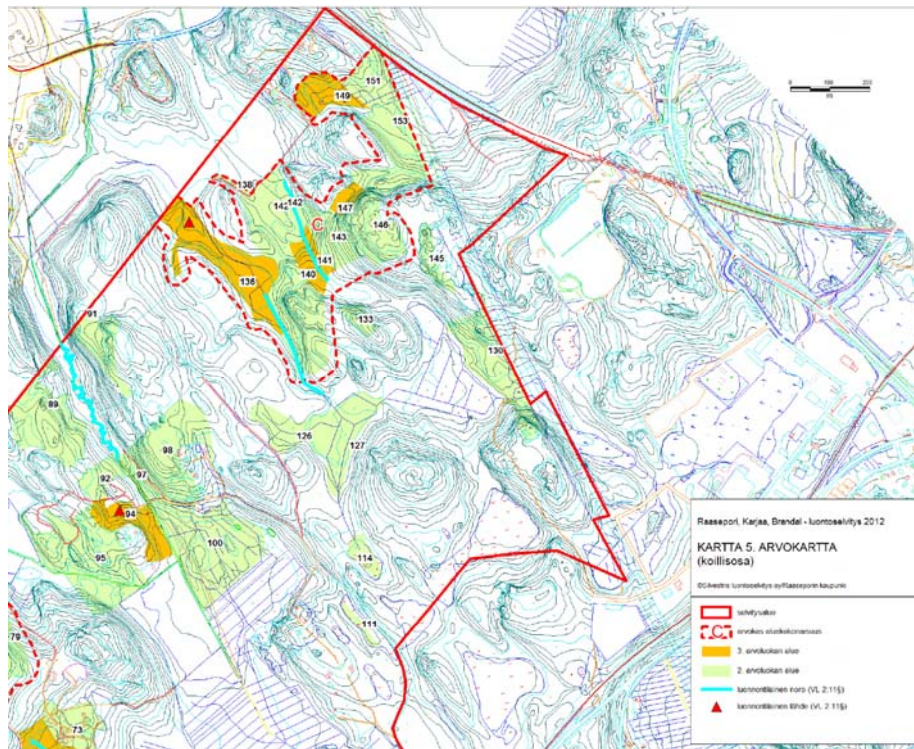
KUVA 4. KARJAAN LÄNTINEN TAAJAMA, LUONTOSelvitys (SILVESTRIS 2013).



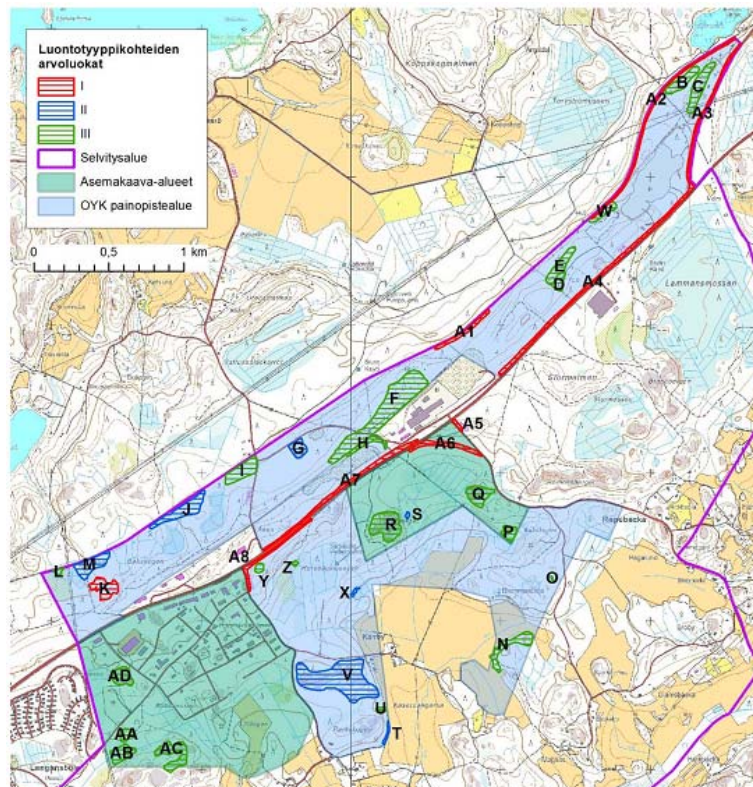
KUVA 5. KARJAAN LÄNTINEN TAAJAMA, LUONTOSELVITYS (SILVESTRIS 2013).



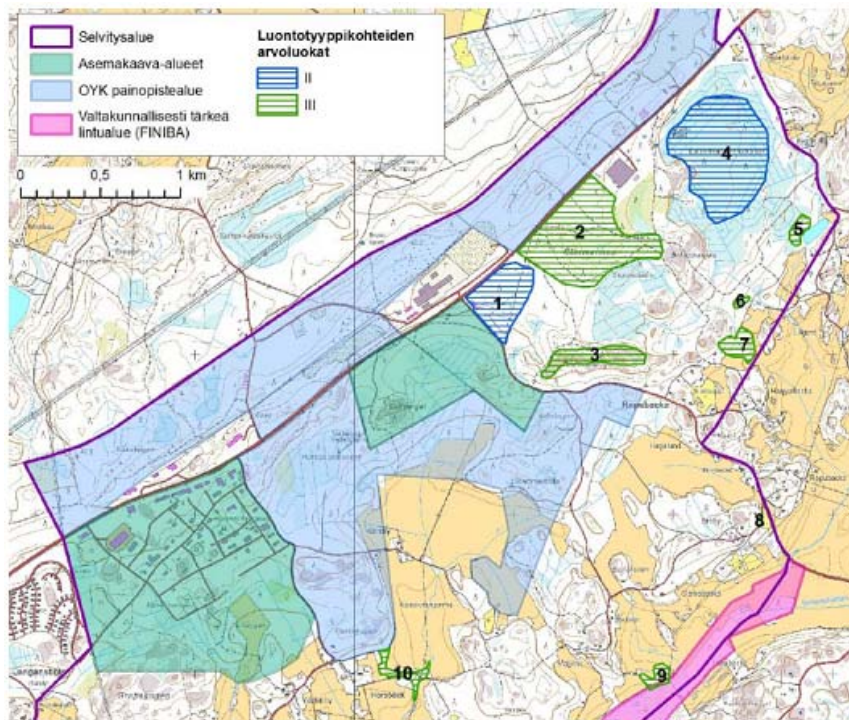
KUVA 6. BRANDAL LUONTOSELVITYS (SILVESTRIS 2012).



KUVA 7. BRANDAL LUONTOSELVITYS (SILVESTRIS 2012).



KUVA 8. HORSBÄCK-KÄRRBYN LUONTOSELVITYKSET (FAUNATICA 2014).



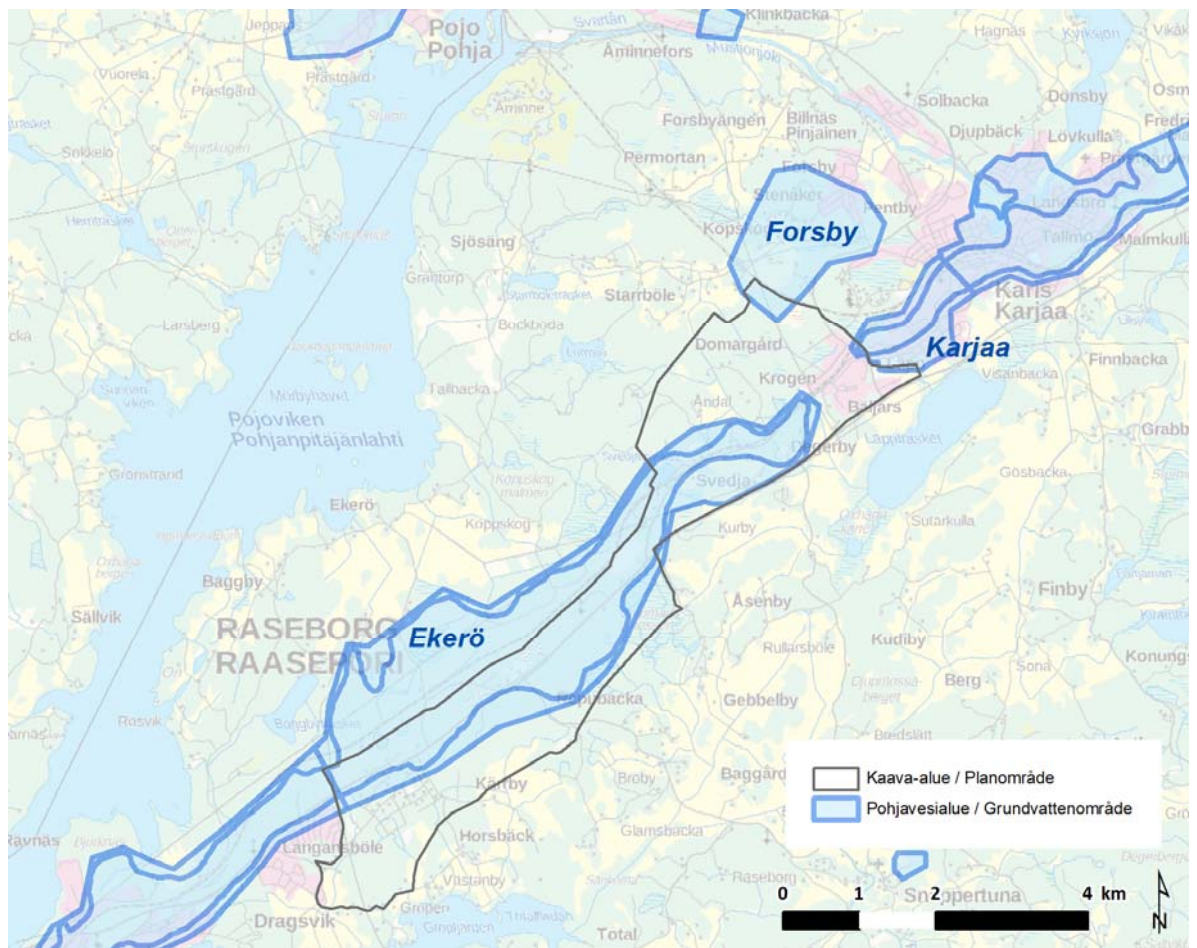
KUVA 9. HORSBÄCK-KÄRRBYN LUONTOSELVITYKSET (FAUNATICA 2014).



KUVA 10. TUOREET AVOHAKKUUT 03/2018 (SILVESTRIS 2018).

POHJAVESIALUEET

Kaava-alueelle sijoittuu kolme pohjavesialuetta; Ekerö, Karjaa ja Forsby. Ekerön ja Karjaan pohjavesialueet ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita ja Forsby on vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Noin puolet Ekerön pohjavesialueesta sijoittuu kaava-alueelle. Ekerön pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 10,31 km² ja varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on 7,37 km². Muodostuman antoisuudeksi on arvioitu 4 100 m³/d.

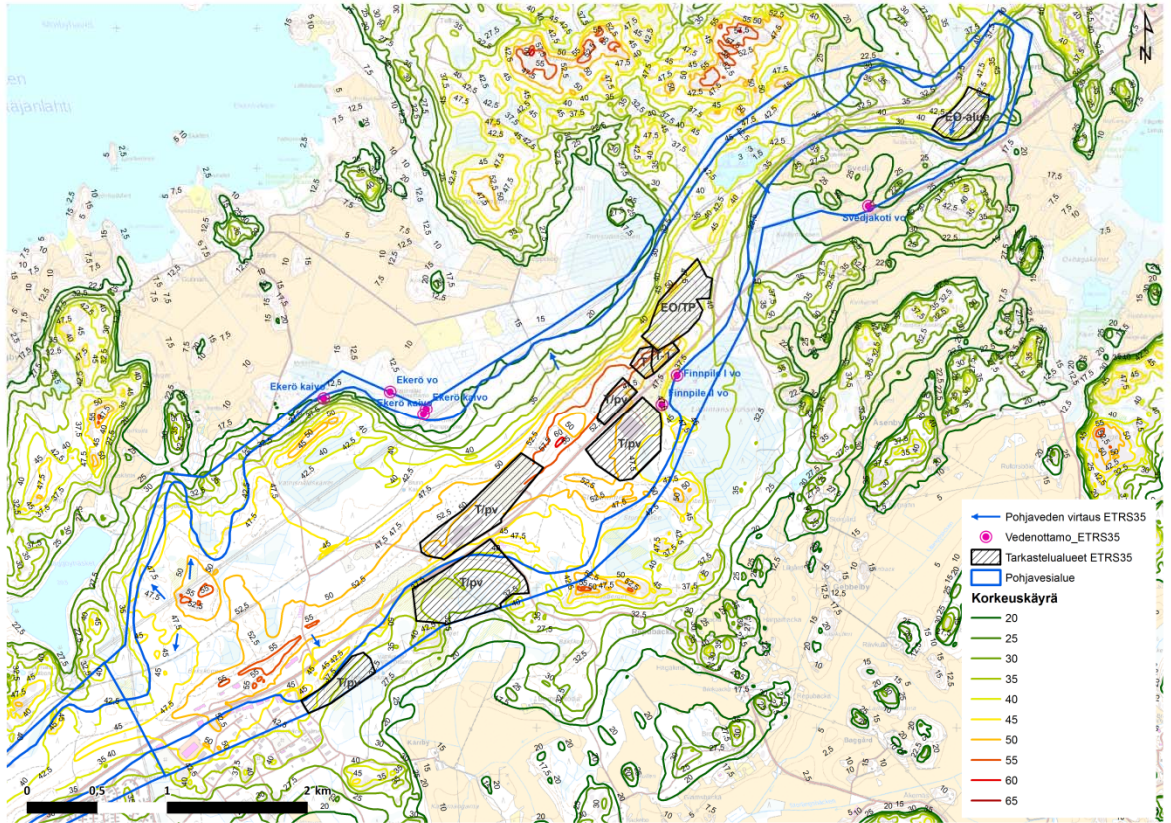


KUVA 20. SUUNNITTELUALUEEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI SUHTESSA POHJAVESIALUEISIIN. (SYKE 2017)

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on laadittu pohjavesiselvitys. Selvityksessä on koottu tietoa Ekerön pohjavesialueella sijaitsevista pohjavesiputkista, kaava-alueen pohjaveden virtaussuunnista sekä nykyisten ja käytöstä poistuneiden sorakuoppien maanpinnan korkotasosta. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä kaikki teollisuuteen liittyvät päämaankäyttömekinnät on osoitettu merkinnällä TY (teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle).

Pohjavesialueelle sijoittuva eteläosan TY-alue sijaitsee pohjavesialueella, mutta pääasiassa pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesi purkautuu

pohjavesimuodostumasta kaakkoon kohti aluetta. Valtatien luoteis- ja kaakkoispuolelle sijoittuu useita tarkastelualueita. Pohjaveden päävirtaussuunta valtatie 25 luoteispuolella sijaitsevalta alueelta on pohjoiseen kohti ja valtatie 25 kaakkoispuolella sijaitsevalla alueella todennäköisesti kaakkoon, jonne myös pohjavesialueelta purkautuu pohjavettä. Degerbyn alueella sijaitseva vanha maa-aineksen ottoalue on kaavaehdotuksessa osoitettu M- ja VL-alueeksi.



KUVA 11. POHJAVESISELVITYKSEN YHTYEDESSÄ TARKASTELLUT ALUEET, KORKEUSOLOSUHTEET JA VEDENOTTAMOIDEN SIIJAINNIT.

Pohjavesialueella yleiskaavassa on annettu määräyksiä pohjavesialueelle sijoittuvaan toimintaan liittyen. Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota toiminnan laatuun ja tarvittaessa annettava tarkentavia määräyksiä esim. liittyen hulevesien käsittelyyn ja pohjavedelle haitallisiin aineisiin. Toiminnan laadun tarkentuessa on huomioitava, että rakennusten perustusten ja pohjaveden pinnan väliin jää riittävä maakerros.

3.4 Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Snappertunanjoki – Fagervik ja länsipuolella Fiskarsin - Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelualueelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokas tielinjaus, Suuri rantatie, Karjaan taajaman länsipuolella, kaava-alueen reunalla. Suunnittelualueella ei sijaitse muita valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Maisemallisia arvoja edustavat suunnittelualan laajat avoimet peltoalueet.

Karjaan taajaman läheisillä alueilla rakennetun ympäristön arvoalueiksi on kaavassa merkitty miljööt, joissa yhdistyy historiallisia ja maisemallisia arvoja. Alueen rakennukset muodostavat ehjän, ympäristöstään erottuvan kokonaisuuden, johon liittyy usein perinteisiä pihoja, vanha tie ja näkymät viljelysmaisemaan tai lammelle. Alueet sisältävät usein myös yksittäisiä rakennussuojelukohteita. Horsbäckin läheisyydessä teollisuusalueille sijoittuu paljon hallimaisia rakennuksia, joilla ei ole todettu rakennushistoriallista arvoa. Alueen lounaisosaa hallitsee Langansbölen kartanoympäristö. Horsbäckintien varrella sijaitsee lisäksi Gropenin tilakeskuksen asuinrakennukset sekä vähäisesti muuta eri-ikäistä omakotiloasutusta. Kartanot sekä muut paikallisesti merkittävät rakennetun ympäristön arvoalueet on huomioitu kaavassa. Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavamerkintöjä ja määräyksiä on yhtenäistetty rakennetun ympäristön arvoalueiden osalta.

TAULUKKO 2. RAKENNUSHISTORIALISESTI ARVOKKAAT KOHTEET SUUNNITTELUALUEELLA.

MERKINTÄ KAAVASSA	KOHTEEN NIMI	KUVAUS
sr-(1), /s	Langansböle Gårdsbacka	Päärakennus vuodelta 1910
sr-(2), /s	Villa Grop	Asuinrakennus vuodelta 1919
sr-(3), /s	Svedjaträsketin "rantamökit"	Vanhat, kunnossa pidetyt rakennukset. Ratavartijan mökki mainitaan Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa 1993. Hyvin säilyneet piharakennukset ja pihapiirit. Vanha tielinja nyt polkuna. Hieno maisemallinen sijainti lammen rannalla.
/s	Lönnsbacka	Asuinrakennus alkujaan 1800-luvun lopulta, piharakennukset 1920-luvulta (ehkä myös vanhempia). Pihapiiri säilynyt, ei esim. autotietä tai parkkipaikkaa. Kokonaisuuteen kuuluu pieni peltoaukio pihapiirin pohjoispuolella.
sr-(4), /s	Svedja	Keskiaikainen kylätontti, vanhat rakennukset, suurta puustoa. Keskeinen sijainti maisemassa peltojen ympäröimänä ja Tammisaarentien varressa. Pitkä historia laitospöytä, tila ja rakennukset ostettu Karjaan kunnalliskodiksi 1899. Muutoksia kokeneissa rakennuksissa toimii edelleen yksityinen hoivakoti. Työväen asuinrakennuksessa on toiminut katkaisuhuoltoasema ja viimeksi päiväkotinä.
/s	Seivästorintien länsipää	Eri ikäisiä rakennuksia, joista vanhimmat 1800-luvulta. Muodostavat mielenkiintoisen, sopusuhtaisen "raittikylän" kapean hiekkatien varteen. Vaikka rakennukset edustavat eri aikakausia ja poikkeavat tyyliään paljonkin toisistaan, mittakaava ja tiheä sijoittuminen tien varteen luovat yhtenäisen alueen tunnelman. Seivästorintieltä aukeaa näkymät pelloille. Hangontieltä näkymät peltojen yli: rakennukset muodostavat mielenkiintoisen aluejulkisivun harjun ja pellon rajakohdassa.
/s	Åndal	Vanha torpan paikka. Pihapiirissä alkuperäisen kaltaisena säilynyt tyyppillinen 1940-luvun lopun asuinrakennus ja sitä vanhempia piharakennuksia. Maisemallisesti keskeinen sijainti kumpareella peltoaukion reunalla.
/s	Almantie	Kaksi viehättävää punaista mökkiä 1910- ja -20-luvuilta piharakennuksineen ja pieni hiekkatie koivuriveineen muodostavat ympäristöstään erottuvan ehyen miljöön. Rakennukset ovat kokeneet muutoksia, mutta

		muistuttavat aikansa pienimuotoisesta asutuksesta. Alueen pohjoispäästä, kallion nyppylältä, on hieno näkymä pelloille pohjoiseen.
/s	Degerbyntien alkupää	Pienten punaisten mökkien ryhmä ja monimuotoinen piha istutuksineen. Päärakennuksessa lienee osia 1910-luvulta, mutta sitä on laajennettu. Eri-ikäisiä piharakennuksia. Rakennukset ovat kokeneet muutoksia, mutta muistuttavat aikansa pienimuotoisesta asutuksesta. Ympäristöstään erottuva kokonaisuus.
sr-(5) ja sr-(6) /s	Östergårdin ent. tilakeskus Liiviläisentie 15	Vanha tie ja puukuja. Useampia vanhoja, arvokkaita, hyvässä kunnossa pidettyjä rakennuksia, jotka ovat kuuluneet Östergårdin tilaan. Östergårdin kartanomaisen pihapiiri. Päärakennus alkuperäisessä asussaan. Vanhat rakennukset ovat ainoa jäljellä oleva todiste aikoinaan merkittävästä Lepin kylästä (nykyisin omakoti- ja kerrostaloalue). Liiviläisentien miljö on ympäristöstään erottuva saareke, joka jää maisemassa piiloon ja omaan rauhaansa.
sr-(7)	Kuovikuja 4.	Entinen asuinrakennus, nykyinen päiväkotikerrostaloalueen keskellä. Muutoksia tehty.
/s	Seivästorintie 116	Asuinrakennus ja piharakennus 1900-luvun puolivälistä. Erittäin näkyvällä paikalla peltoalueen keskellä.

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen selvitys ja muinaismuistokohteet (13 kpl) merkitty kaavakartalle. Lisäksi erillisellä merkinnällä on osoitettu historialliset asuinpaikat (2 kpl). Kohteet ovat rautakautisia ja keskiaikaisia asuinpaikkoja, hiilimiiluja sekä kivirakenteita. Lisäksi valtatie 25 varrella, Horsbäckin alueella, sijaitsee virstanpylväs. Kohde on merkitty historiallisen ajan arvokohteeksi (kohdemerkintä s-1).

TAULUKKO 3. SUUNNITTELUALUEEN MUINAISMUISTOKOhteet.

MERKINTÄ KAAVASSA	KOHTEN NIMI	KUVAUS
sm-1(1)	Harjula (220010007)	Asuinpaikat, rautakautinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(2)	Sunnandal (220010033)	Asuinpaikat, rautakautinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(3)	Stormalmen (1000019148)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(4)	Stormalmen 2 (1000022481)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(5)	Stormalmen 3 (1000022482)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(6)	Stormalmen 4 (1000022483)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(7)	Stormalmen 5 (1000022484)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(8)	Stormalmen 6 (1000022485)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(9)	Stormalmen 7 (1000022486)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(10)	Brännbergen 1 (1000022487)	Asuinpaikat, talopohjat, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös
sm-1(11)	Storberget 1 (1000022513)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäännös

sm-1(12)	Storberget 2 (1000022514)	Työ- ja valmistuspaikat, hiilimiilut, historiallinen. Kiinteä muinaisjäänös
sm-1(13)	Langansböle 1 (835010078)	Kivirakenteet, röykkiöt, pronssikautinen. Kiinteä muinaisjäänös
sm-2(1)	Grop 2 (1000021458)	Asuinpaikat, kyläpaikat, keskiaikainen. Muu kulttuuriperintökohde
sm-2(2)	Langansböle (1000021457)	Asuinpaikat, kyläpaikat, keskiaikainen. Muu kulttuuriperintökohde

3.5 Liikenne

AJONEUVOLIIKENNE

Valtatie 25 (Hangontie) kulkee suunnittelualueen poikki ja Karjaan taajaman läheisyydessä suunnittelualueen eteläpuolella. Valtatie 25 on tärkeä poikittaisyhteys Uudellamaalla yhdistäen Hangon ja Mäntsälän. Seututie 111 (Läntinen ohikulkutie) sivuaa suunnittelualueetta koillisessa. Seututie 111 kulkee Karjaalta Tenholaan. Muita suunnittelualueella olevia maanteitä ovat yhdystie 1050 (Vanha Rannikkotie), yhdystie 11055 (Horsbäckintie) ja yhdystie 11057 (Ekeröntie). Merkittävä katuyhteys suunnittelualueella on pääkookajakaduksi luokiteltu Tammisaarentie, joka kulkee suunnittelualueen läpi valtatieltä 25 seututielle 111.

Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelman (2010) mukaan valtatie 25 liikenteen toimivuudelle ja sujuvuudelle ongelmia aiheuttavat suuret liikennemäärät ja raskaan liikenteen osuus sekä lukuisat yksittäiset maankäytön liittymät, tien paikoin heikko geometria ja ohitusmahdollisuuksien puute. Valtatie 25 ja seututie 111 liittymässä on varsinkin liikenteen huipputuntien aikaan vaikea päästä seututieltä valtatie liikennevirtaan. Tämä aiheuttaa seututielle jo nykytilanteessa jonoutumista kohti Lepinpellonkadun liittymää.

Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelman (2010) mukaan liikenneturvallisuusongelmat valtatiellä 25 kohdistuvat vilkkaisiin liittymiin ja mutkaisille tieosuuksille. Yhdysteillä ja yksityisteillä ongelmia aiheuttavat teiden heikko geometria ja kunto sekä valaistuksen puute kyläalueilla. Hanko-Hyvinkää -radan tasoristeysten poisto suunnittelualueella on parantanut liikenneturvallisuutta, ja Svedjan alueelle on rakennettu erilliset radan alittavat alikulkutunnelit sekä ajoneuvoliikenteelle että jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

JOUKKOLIIKENNE

Suunnittelualueella kulkee Karjaan ja Tammisaaren välistä linja-autoliikennettä sekä lisäksi linja-autoliikennettä on muun muassa Fiskariin, Hankoon, Lohjalle ja Helsinkiin. Suurin osa linja-autovuoroista kulkee Tammisaarentietä, mutta osa vuoroista kulkee valtatieltä 25. Suunnittelualueella on myös Tammisaaren koulun alueen ja Snappertunan välistä linja-autoliikennettä. Suunnittelualueiden kautta kulkevaa linja-autoliikennettä on noin 21–22 vuoroa suuntaansa arkipäivisin päätepisteinään Karjaa, Fiskari, Lohja ja Helsinki sekä Tammisaari ja Hanko.

Suunnittelalueen poikki kulkee Hanko-Hyvinkää -junarata. Karjaan asemalta on junaliikennettä Helsingin, Turun ja Hangon suuntiin. Tammisaaren asemalta on junaliikennettä Karjaalle ja Hankoon.

Länsi-Uudenmaan joukkoliikenneselvitys – Palvelutasomäärittely ja kehittämisohjelma 2017–2020 (ELY-keskuksen raportteja 84/2016) -raportin mukaan nykyinen talviarkipäivän palvelutaso Helsinkiin suuntautuvalla liikenteellä (yhdistetty juna- ja bussitarjonta) on Karjaalta luokassa III ja Tammisaaresta luokassa IV. Linja-autovuoroja välillä Karjaa-Helsinki on suuntaansa noin 16–17 vuoroa arkipäivässä ja junavuoroja noin 16 vuoroa suuntaansa arkipäivässä. Välillä Tammisaari-Helsinki linja-autovuoroja on noin 9–11 vuoroa suuntaansa arkipäivässä ja junavuoroja 7 vuoroa suuntaansa arkipäivässä.

KÄVELY JA PYÖRÄILY

Valtatien 25 varrella suunnittelualueella ei ole kävely- ja pyöräilyväyliä. Valtatien 25 ja seututien 111 liittymässä on valtatie alittava Bäljarsin alikulkukäytävä. Seututien 111 varrella on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Lepinpellonkadun ja Ratakadun välisellä osuudella. Lisäksi suunnittelalueen läheisyydessä yhdystien 11055 läntisellä, valtatieltä 25 lähtevällä, alkuosalla on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Karjaan keskustasta on kävely- ja pyöräily-yhteydet itään päin seututielle 111 ja Bäljarsin alueelle. Svedjan alueella on Hanko-Hyvinkää -radan alittava alikulkutunneli jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Suunnittelalueen sisällä ei ole kävely- ja pyöräilyväylien verkkoa.

3.6 Kunnallistekniikka

Suunnittelalueen asemakaavoitetut alueet on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevan Tammisaaren tien varrella kulkee paineviemäri, johon suunniteltavien, asemakaavoitettavien alueiden liittäminen olisi mahdollista.

3.7 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella syntyy liikennemelua ja tärinää Valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää radan varrella. Teollisuusalueiden nykyisistä toiminnoista leviää myös melua ympäristöön.

Valtatie 25 kohdalla Krogarbackenin alueelle on laadittu tärinäselvitys vuonna 2010. Suositusten mukaiseen tärinäluokkaan C päästään selvityksen mukaan 1-kerroksisilla rakennuksilla noin 20 metrin etäisyydellä tiestä ja yli 1-kerroksisilla rakennuksilla noin 40 metrin etäisyydellä.

Hanko-Hyvinkää-rata ei ole vilkasliikenteinen ja melu johtuu pääasiassa tavarajunien yöliikenteestä. Radan pohjoispuolella sijaitsevan Brandalin alueen kaavoitushankkeen yhteydessä laaditun meluselvityksen (Ramboll, 2011) mukaan uusien alueiden alhainen yöohjearvo 45 dB ylittyy noin 250 m etäisyydellä radasta. Uusien asuinalueiden sijoittaminen lähelle rataa on haasteellista, koska yöajan keskiäänitaso ei näiden osalta saisi ylittää niiden hiljaisella julkisivulla alhaista 45 dB tasoa. Junaliikenteen päiväajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon n. 60 m etäisyydellä radasta. Junaliikenteen aiheuttaman tärinän leviämistä on selvitetty osayleiskaava-alueeseen kuuluvan

Krogarbackenin alueelta vuonna 2010. Laaditun selvityksen mukaan uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa suositeltava värähtelyn taso C, < 0,30 mm/s, (VTT 2006) saavutetaan ennustetilanteessa 55 metrin etäisyydellä yksikerroksisten rakennusten osalta ja yli 1-kerroksisten 85 m etäisyydellä.

Romu Keinänen Oy:n Karjaan esikäsittelylaitos sijaitsee VT 25:n pohjoispuolella kaava-alueen itäosassa Bäljarsin teollisuusalueen laidalla. Suurempien metalliromukappaleiden lajittelu, leikkuriin syöttäminen sekä romulastien kippaus aiheuttavat merkittäviä melupäästöjä alueella. Romunkäsittelyn ja junamelun yhteisvaikutuksesta lähialueelle on tehty selvitys "Romu-Keinänen Oy:n toiminnan meluvaikutukset Brandalin ja Krogarbackenin kaava-alueilla", Ramboll Oy 2012. Selvityksen mukaan uudelle asuinalueelle annettujen suositusten mukainen melualue ulottuu noin 200 metrin etäisyydelle laitoksen länsipuolella. Vuonna 2017 on tehty meluntorjunnan jälkeiset melumittaukset alueella.

Hangontien eteläpuolella välittömästi suunnittelualan ulkopuolella sijaitsee muuntaja-asema. Siitä suunnittelualan itäosan läpi kulkee luoteen suuntaan kaksi 110 kV:n voimalinjaa, sekä niiden itäpuolella yksi 30 kV:n voimalinja. Hangontien pohjoispuolella lounaan suuntaan kulkee 110kV:n ja 20 kV:n voimalinjat.

MATTI-tietokannan mukaiset mahdollisesti saastuneet kohteet kaava-alueella on selvitetty maaliskuussa 2018. Kohteet on kuvattu alla olevassa taulukossa ja merkitty kaavaan niiltä osin, kun alueen maankäyttörajoite ei ole 03/2018 mennessä poistunut.

TAULUKKO 4. MATTI-KOHEET KAAVA-ALUEELLA SEKÄ NIIDEN KUVAUS.

NRO KARTTA	KOHDE ID	TOIMINTA	TOIMINNASSA	KUVAUS / MAANKÄYTTÖRAJOITE
1	20006169	Maankaatopaikka	Ei	Pilaantuneisuutta tarkkailtava jätejakeita poistettaessa
2	121501	Autojen huolto ja korjaus	Kyllä	Tarkkailu
3	20006951	Öljyvahinko	Ei	Ei jatkokorjauksia
4	20000909	Poltonesteiden jakeluasema	Ei	Ei jatkokorjauksia
5	150523	Jätteiden siirtokuorma-asema ja ongelmajätteen varasto	Kyllä	Ei jatkokorjauksia
6	20005754	Maanpäällinen dieselöljysäiliö	Ei	Ei jatkokorjauksia
7	121500	Autojen huolto	Kyllä	Tarkkailu
8	121507	Jakeluasema	Ei	Ei jatkokorjauksia
9	121505	Jakeluasema (korjaus ja pesu?)	Ei	Ei jatkokorjauksia
10	121098	Autokorjaamo	Kyllä	Pohjavesitarkkailu aloitettava uudestaan, jos kaivutöitä. Kunnostustarve arvioitava maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa.
11	121097	Autojen huolto	Ei tietoa	Nykyisen toiminnan selvittäminen
12	121502			

13	121512	Valmisbetoni-tehdas	Kyllä	Kunnostustarve arvioitava maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa
14	121518	Maankaatopaikka	Ei	Pilaantuneisuus selvittävä
15	121495	Tekstiilien käsittely	Ei	Kunnostustarve arvioitava maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa
16	121513	Asfaltti- ja murskausasema	Ei	Pilaantuneisuus selvittävä
17	20005261	Metalliromun ja romuajoneuvojen käsittelylaitos	Kyllä	Toiminnan valvonta
18	20005435	Öljyvahinko	Ei	Kunnostustarve arvioitava maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa
19	120666	Jakeluasema, (huolto- ja korjaus?)	Kyllä	Tarkkailu
20	20006734	Polttonesteiden jakeluasema	Kyllä	Kunnostustarve arvioitava maankäytön muuttuessa, huokoskaasutarkkailun jatkaminen suunnitelman mukaan
21	151530 / 151531		Kyllä	Kunnostustarve arvioitava maankäytön, omistajan tai haltijan muuttuessa
22	120688	Tekstiilien käsittely	Kyllä	Tarkkailu
23	120669	Polttonesteiden jakeluasema		
24	20007529	Kemikaalivahinko	Ei	Haisevat maat poistettava alueelta.
25	120660	Jakeluasema, autokorjaamo, pesula	Ei	Pilaantuneisuus selvittävä
26	120654	Autopurkaamo	Ei	Pilaantuneisuus selvittävä maankäytön muuttuessa
27	120671	Hyötyjäteasema	Kyllä	Tarkkailu

3.8 Suunnittelutilanne

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuvat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa yleiskaavassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

MAAKUNTAKAAVOITUS

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko
4. Vaihemaakuntakaava, voimaan tullut 2017:
 - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
 - logistiikka
 - tuulivoima
 - viherrakenne
 - kulttuuriympäristöt

Suunnittelualueelle kohdistuvat voimassa olevien maakuntakaavojen seuraavat merkinnät ja määräykset:

Taajamatoimintojen alue: Suunnittelualueen koillis- ja lounaisosat ovat taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Raaseporissa 10 000 k-m², muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Raaseporissa 5000 k-m², päivittäistavarakaupan osalta koon alaraja on 2000 k-m².

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue: Karjaan taajaman lounaiset alueet ovat taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialuetta. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet.

Työpaikka-alue: Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet. Merkintä sijaitsee Vanhan rannikkotien risteyksessä Tiilitehtaan alueella.

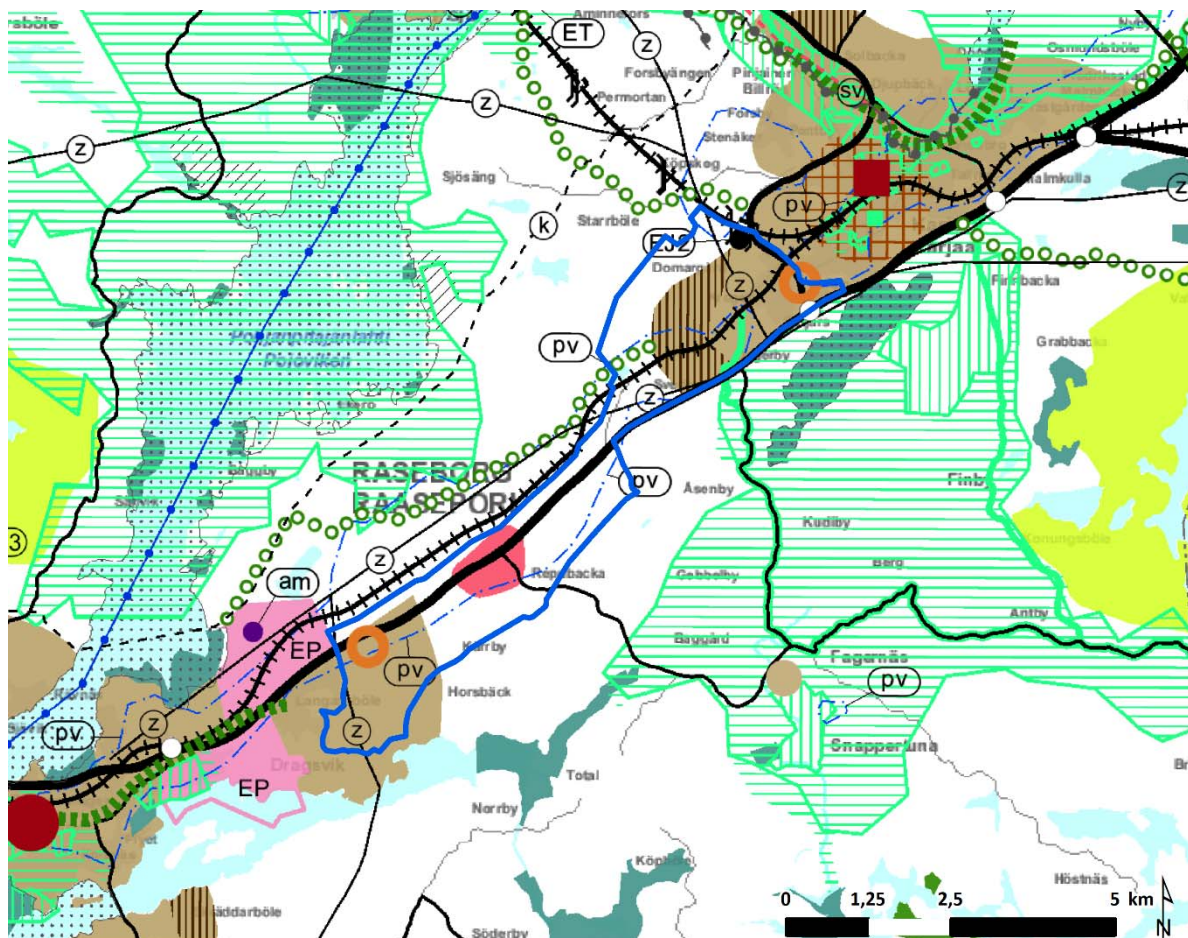
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö: Horsbäckiin ja Lepin alueelle VT25:n varteen on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä. Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyyppinen asiointitiheys on pieni.

Jätehuollon alue, jolla toiminta yhdyskuntajätteen kaatopaikka-alueena on päättynyt: Merkinnällä osoitetaan suljettuja yhdyskuntajätteen kaatopaikka-alueita, joilla muu jätehuoltotoiminta voi jatkua.

Pohjavesialue: Suunnittelualueella sijaitsee Ekerön pohjavesialue (vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue, suojelusuunnitelma valmis). Forsbyn ja Karjaan pohjavesialueet ulottuvat pieniltä osin tai rajoittuvat suunnittelualueen koillisosiin.

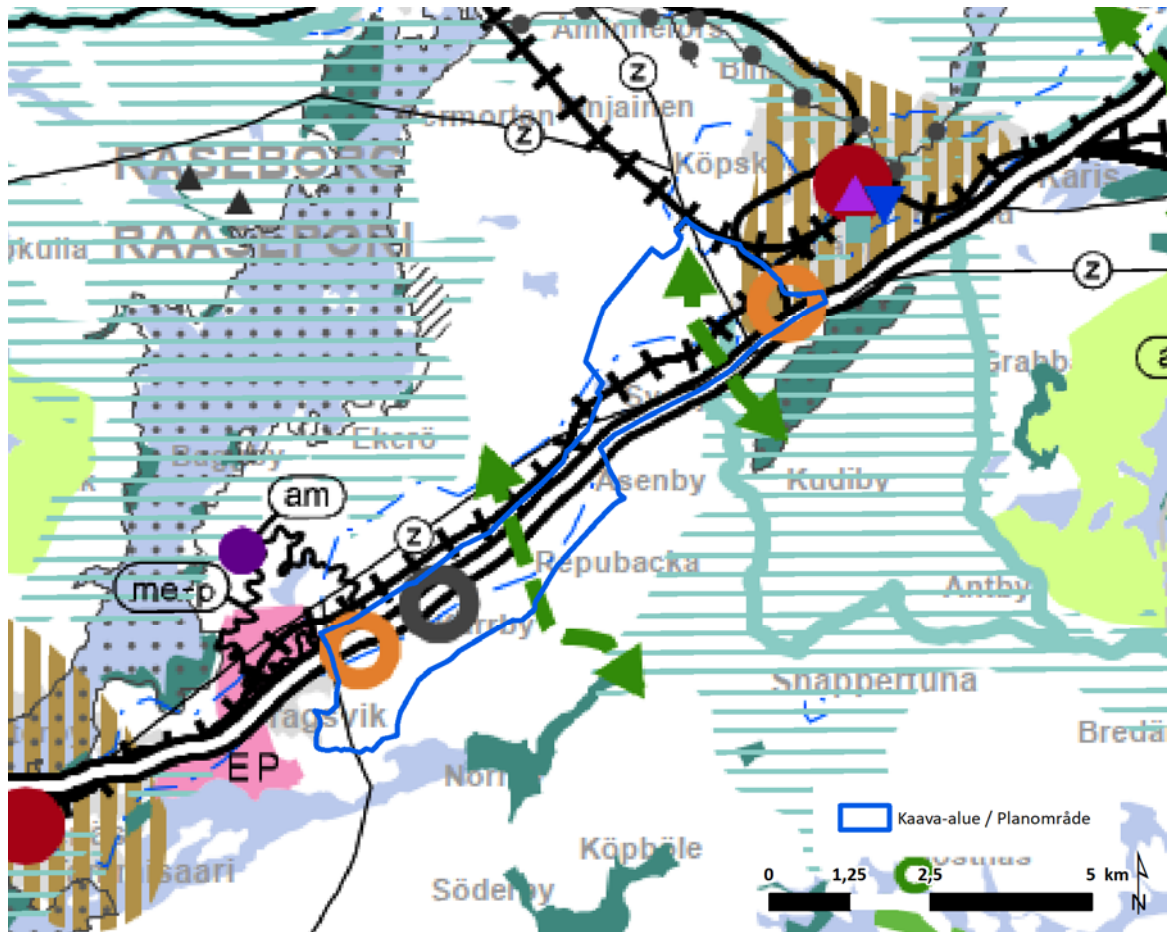
Näiden lisäksi suunnittelualueella sijaitsee valtatie/kantatie, junarata, ulkoilureitti, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä tie ja 400 kV voimajohto.

Uudenmaan neljännessä vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on merkitty pohjavesialue, kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä tie sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-alue).



KUVA 12. VOIMASSA OLEVIEN MAAKUNTAKAAVOJEN EPÄVIRALLINEN YHDISTELMÄKARTTAOTE 2017 (UUDENMAAN LIITTO 24.5.2017).

Parhaillaan valmistelussa on kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaava koostuu yleispiirteisestä rakennesuunnitelmasta ja sitä tarkentavista seutujen vaihemaakuntakaavoista. Uusimaa-kaavaehdotus on ollut lausunnoilla keväällä 2019 ja se asetetaan nähtäville syksyllä 2019.

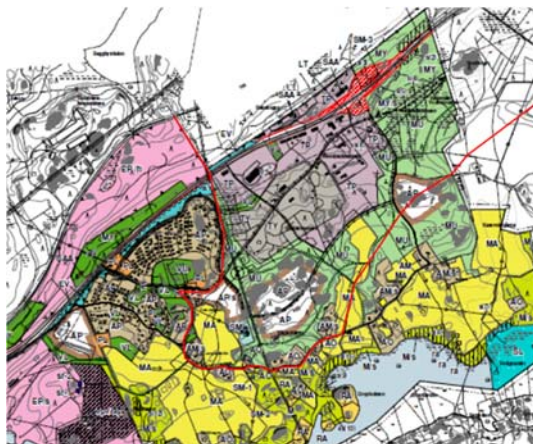


KUVA 13. SUUNNITTELUALUE SUHTEESSA UUSIMAA-KAAVA 2050 EHDOTUKSEEN. (UUDENMAAN LIITTO 2019)

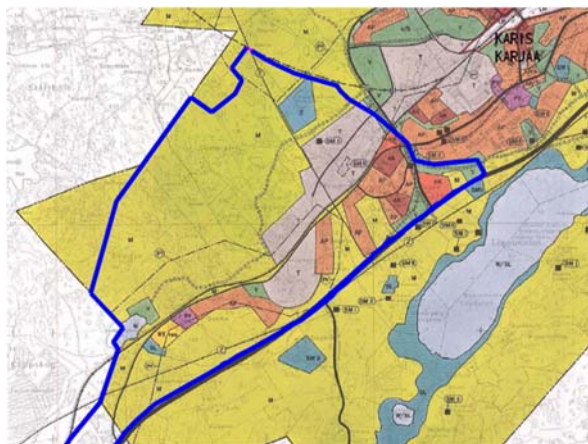
YLEISKAAVOITUS

Suunnittelualueen läntisin osa kuuluu oikeusvaikutuksettomana Taajama-alueen 2011 Gropfjärd-Dragsvik -osayleiskaavan alueeseen. Tammisaaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 27.3.2006. Osayleiskaavan alueelle sijoittuu toteutumattomia pientaloaluevarauksia (AP) sekä tieyhteyksiä. Maasto-olosuhteet kyseisillä alueilla ovat hyvin haasteellisia.

Suunnittelualueen itäinen osa kuuluu oikeusvaikutuksettomana Karjaan keskustan yleiskaavaan. Karjaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 16.2.1987. Tässä kaavassa suunnittelualue on suurimmaksi osaksi merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Asumiselle ja teollisuudelle merkityt alueet ovat jo rakentuneet asemakaavoituksen pohjalta.



KUVA 14. OTE GROPFJÄRD-DRAGSVIK OSAYLEISKAAVASTA. KAAVA-ALUEEN RAJAUS PUNAISELLA.



KUVA 15. OTE KARJAAN KESKUSTAN YLEISKAAVASTA. KAAVA-ALUEEN RAJAUS SINISELLÄ.

ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavoitettuja alueita on Tammisaaren ja Karjaan taajamien läheisyydessä.

Horsbäckin työpaikka-alue suunnittelualueen länsiosassa on asemakaavoitettu vaiheittain. Voimassa olevat asemakaavat ja asemakaavojen muutokset on hyväksytty vuosien 1986 ja 2003 välillä. Korttelialueet on osoitettu liike-, teollisuus- ja varastorakennuksille, paikoitukseen sekä huoltoasemille (KL, KLT, T, LH, LPA). Lisäksi asemakaavoissa on osoitettu virkistys-, katu- ja liikennealueita.

Suunnittelualueen itäosissa on noin 20 eri asemakaavaa. Lepin liikealueen läntisen osan asemakaava on saanut lainvoiman syksyllä 2016 ja itäinen alue syksyllä 2017. Bäljarsin datakeskuksen asemakaava on laadittu yleiskaavatyön aikana ja se on saanut lainvoiman kesällä 2018.

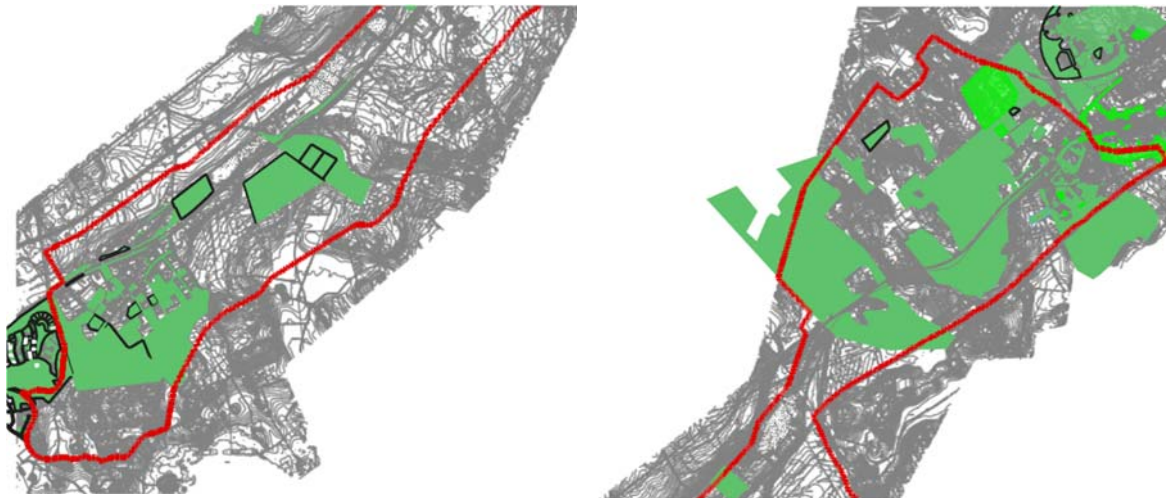
RAKENNUSJÄRJESTYS

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

3.9 Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa ison osan suunnittelualueen maa-alasta.

Muilta osin maa-alueet ovat valtion omistuksessa (rata- ja tiealueita) sekä yksityisessä omistuksessa.



KUVA 16. RAASEPORIN KAUPUNGIN OMISTAMAT MAA-ALUEET ON MERKITY KUVIIN VIHREÄLLÄ. KAAVA-ALUEEN RAJAUS PUNAISELLA.

4. OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT JA SISÄLLÖN KUVAUS

4.1 Osayleiskaavan vaihtoehdot

Kaavan valmisteluvaiheessa on tarkasteltu vaihtoehtoisia asumisen kehitysalueita. Kaavaehdotuksen maankäyttöratkaisu on muokattu kaavaluonnoksista saadun palautteen perusteella ja erityisesti asumiseen tarkoitettuja alueita on tiivistetty. Kaavaluonnosten merkintöjä ja määräyksiä on yhdenmukaistettu. Toisessa kaavaehdotuksessa Bäljarsin teollisuusaluetta on laajennettu pohjoiseen. Teollisuusalueen laajennus vastaa elinkeinotoimintojen pitkän aikavälin sijoittumistarpeisiin.

Karjaan keskustan kehityssuuntavertailussa (2012) keskustan maakuntakaavan mukaisen tiivistämisen lisäksi on arvioitu, että kaupungin strategian mukaisen kasvun mahdollistaminen edellyttää asumisen kaavoittamista myös Karjaan keskustan ulkopuolisille alueille.

Keskustan kehityssuuntavertailussa on todettu, että vain maakuntakaavassa merkityllä tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella rakennuspaikkojen ja tonttitarjonnan monipuolisuus on hyvin pientä, hajallaan olevaa ja omistussuhteista johtuen epävarmaa. Jotta kaupunki pystyisi turvaamaan strategiansa mukaisen kasvun ja monipuoliset asumismahdollisuudet Karjaan taajaman läntinen puoli on arvioitu soveltuvan hyvin kehitettäväksi alueeksi erityisesti pientalotonttitarjonnan varmistamiseksi. Taajaman välittömässä läheisyydessä sijoittuu Bäljarsin teollisuusalue, jonka läheisyyteen asuminen ei sovellu. Teollisuusalueen kehitys- ja laajennusmahdollisuuksien turvaamisen johdosta asumista on osoitettu kaavaehdotusvaiheessa pääasiassa Tammissaarentien varteen.

Horsbäckin alueen läheisyyteen maankäytön kehitys painottuu kaupallisten alueiden, teollisuusalueiden ja työpaikka-alueiden vahvistamiseen ja kehitykseen. Alueen hyvien liikenneyhteyksien varteen kaavoitetut alueet lisäävät elinvoimaisuutta ja parantavat yritysten toimintaedellytyksiä. Osayleiskaavalla mahdollistetaan myös Lepin ja Horsbäckin alueelle maakuntakaavassa osoitetut tilaa vaativan kaupan varaukset.

Osayleiskaavan ratkaisulla pyritään varaamaan maankäytölliset reservit niin asumiselle kuin kaupalliselle, teolliselle ja työpaikkatoiminnoille pitkällä aikavälillä. Osayleiskaavan ratkaisut takaavat erilaiset toimintaedellytykset yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta edullisimmiksi arvioituissa paikoissa.

Osayleiskaavasta saatiin kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyn jälkeen valitusaikana yksi oikaisupyyntö ja yksi valitus. Osayleiskaavakarttaa on päätetty saadun palautteen perusteella tarkistaa siten, että Lepin KM-1-alue poistetaan kaavarajauksesta. KM-2- ja TY-2-määräykseen tehtiin tarkistusluontoinen lisäys liikennejärjestelyiden osalta. KM-3 ja TP-määräystä on oikaistu kaupan laadun osalta.

4.2 Kaavan ratkaisut

ASUMINEN

Osayleiskaava-alueella Bäljarsin asuinalue on nykytilassa pitkälle rakentunut. Uusia asumiselle tarkoitettuja alueita on kaavassa osoitettu kahdelle pääasialliselle alueelle Tammisaarentien varteen; Almantien varteen sekä Hernekaskentien ja Svedja träsketin pohjoispuolelle Kaskimaalle. Näillä alueilla asuminen on osoitettu A- alueille niin, että enimmäismitoitus on 26 600 k-m². Nykyiset asuinalueet Bäljarsissa on osoitettu voimassa olevien asemakaavojen mukaisina, kuitenkin siten, että rakennusinventoinnissa esiin tuodut suojeluvarvot on lisätty kaavamääräyksiin. Horsbäckin alueelle on osoitettu A-alueita olemassa olevien asuinalueiden yhteyteen 13 000 k-m².

TAULUKKO 5. ASUMISEEN TARKOITETTUIEN ALUEIDEN KOKONAISMITOITUS (POIS LUKIEN BÄLJARSIN ASEMAKAAVOITETUT ALUEET).

Kaavamerkintä	Rakennusala	Arvioitu asukasmäärä
A	33 100 k-m ²	n. 830 as (40 k-m ² /as)
A/m (m=melualue)	6 500 k-m ²	160 as (40 k-m ² /as)

A-alueiden lisäksi kantatilamitoituksen perusteella kaavassa on osoitettu rakennuspaikkoja erillispientalojen (AO) alueille. Mitoituksen katkaisuvuotena on käytetty vuotta 1960. Suurin mahdollinen rakennuspaikkamäärä on näiden alueiden osalta osoitettu AO/1-merkinnällä, jossa kauttaviivan jälkeinen numero kuvaa, kuinka monta rakennuspaikkaa per kiinteistö alueelle voidaan enintään osoittaa. Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella rakentamista ohjaa rakennusjärjestys. AO-alueille rakennusoikeutta voidaan osoittaa enintään alla olevan taulukon mukaisesti, huolimatta siitä mikä on tilan kantatilamitoituksen kokonaismäärä. Esim. kiinteistöllä voi olla kantatilamitoituksen perusteella 6 erillispientalojen rakennuspaikkaa, mutta kaava-alueella on rakentamiseen soveltuvaa pinta-alaa n. 5 ha, joten kiinteistölle on osoitettu 4 rakennuspaikkaa. Mitoitustarkastelussa on huomioitu kiinteistön sijainti sekä soveltuvuus asumiselle.

TAULUKKO 6. AO-ALUEIDEN MITOITUKSESSA KÄYTETYT PINTA-ALAT JA SUURIMMAT MAHDOLLISET RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄT.

Kantatilan pinta-ala vähintään	Rakennusoikeus rakennuspaikkoina enintään
0,00 - 0,39 ha	0
0,40 - 0,99 ha	1
1,00 - 1,99 ha	2
2,00 - 3,99 ha	3
4,00 - 5,99 ha	4
seuraava täysi 3 ha	+1

TEOLLISUUS JA TYÖPAIKKA-ALUEET

Teollisuutta ja työpaikka-alueita on osoitettu Bäljarsin teollisuusalueen yhteyteen Karjaan taajaman läheisyyteen sekä VT 25 varteen Horsbäckiin sekä Vanhan rannikotien risteykseen Tiilitehtaan alueelle. Tammisaarentien ja VT 25 risteykseen on osoitettu käytössä olevalle maa-aineksen ottoalueelle toiminnan loputtua työpaikka-alueeksi asemakaavoitettavaa aluetta, jonka yhteydessä sijaitsee myös pienemmät TY-alueet.

Bäljarsin teollisuusalueilla (TY) rakennusoikeus on 40% - 50% tontin pinta-alasta (e=0,4-0,5). Mitoitus mahdollistaa rakentamistehokkuuden noston nykyisillä alueilla ensisijaisesti alueen sisäosassa. Toisessa kaavaehdotuksessa TY-aluevarausta on laajennettu pohjoiseen. Teollisuusalueen laajennuksen myötä asumiseen osoitettuja alueita on pienennetty ja lisätty EV- sekä VL-alueita asumisviihtyvyyden kannalta. Kaavan pohjoisosissa vanhan jätteenkäsittelyalueen pohjoispuolen TY-alue on poistettu ja muutettu M-alueeksi.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Horsbäckin jo rakentunut yritysalue on osoitettu kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi (TP). Mestarintien ja Kärrbyntien väliset korttelialueet eivät poikkea yritysalueen muusta toiminnasta ja nähtävillä olleen kaavaratkaisun katsottiin asettavan alueen yrittäjät eriarvoiseen asemaan. Työpaikkarakenteeseen ei ole odotettavissa muutoksia ja yritysten kasvu alueella pysyy todennäköisesti maltillisena. Alueelle on jo sijoittunut monipuolisesti eri toimialojen yrityksiä, jotka tarjoavat lähinnä palveluja ja huoltoa. TP -alueilla tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle tyypillisessä keskimäärin n. 550 m² suuruudessa rakennuksessa tämä tarkoittaa n. 55 m² myymälätilaa. Kaavaratkaisun mahdollistama pienehkö myymälätila on vaikutuksiltaan paikallista eikä ole vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. TP-kaavamääräystä on oikaistu hyväksymiskäsittelyn jälkeen kaupan laadun osalta siten, että alueelle ei sallita keskustahakuista erikoiskauppaa, eikä yli 400 m² päivittäistavarakauppaa.

Horsbäckiin osoitettavat uudet yritysalueet on osoitettu teollisuusalueiksi (TY). Tavoitteena on ohjata Horsbäckintien länsipuolelle pienteollisuus/tuotanto/pajatyypistä yritystoimintaa, josta ei myydä tuotteita tai palveluita suoraan kuluttajille. Västanbyntien ja Kärrbyntien eteläpuoleiset alueet ovat osa Hanko Dataparks hanketta eli alueille tavoitellaan ensisijaisesti datakeskustoimijaa.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen perusteella Tiilitehtaan itäosa on merkitty EO/TY –merkinnällä. Alueella on voimassa maa-ainesten ottolupa. Maa-ainesoton loputtua alue voidaan osoittaa teollisuus- ja varastoalueeksi.

Hyväksymiskäsittelyn jälkeen jätetyn oikaisukehotuksen vuoksi Horsbäckintien itäpuolisen TY-alueen kaavamääräystä on tarkistettu liikenteen osalta siten, että ennen alueen toteuttamista on valtatie 25:n liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti yhdystien 11055 itäisen liittymän ja valtatie 25:n risteysalueella.

Kaavatyön aikana Vanhan rannikotien (yhdistie 1050) teollisuusalueiden välissä sijaitsevan MY – alueen eteläreunaan on rakennettu puutavaran varastointikenttä, joka on luonteeltaan teollisuusalueen kaltaista aluetta. Ekologisen yhteyden turvaamiseksi alueen maankäyttöä on järjestetty uudelleen toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Järjestelyllä ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuksiin.

Tammisaarentien ja Hangontien (VT25) risteysalueelle on esitetty uusi työpaikka-alue. Se sijoittuu ensisijaisesti nykyiselle maanottoalueelle. Alue voidaan ottaa käyttöön maanotto toiminnan päätyttyä ja uusien, valtatie 25 parantamiseen liittyvien tiejärjestelyjen toteuduttua. Luonteeltaan alue soveltuu hyvin toimintaan, joka vaatii ulko varastointia. Rakennusoikeutta on esitetty tehokkuusluvun 0,3 mukaisesti. Vireillä olevassa tiesuunnitelmassa risteysalueen liikennejärjestelyjen parantamiseen panostetaan merkittävästi. Maa on yksityisomistuksessa. Alueella toimii tällä hetkellä vähittäistavaramyymälä. Valtatie 25 varteen on osoitettu teollisuusalueita sekä työpaikka-alueita pääasiassa olemassa olevaan toimintaan, yhdyskuntarakenteeseen sekä infrastruktuuriin. Valtatie 25 varren alueille rakennusoikeutta on osoitettu haitarilla niin, pienin luku osoittaa asemakaavalla vähintään osoitettavan kerrosneliömäärän ja jäljempi luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden. Alueille sijoittuva toiminta on laadultaan sellaista, että asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollisuus osoittaa joillekin alueille tehokkaampaa rakentamista ja toisille väljempää. Ratkaisu tukee tarkoituksenmukaista rakentamista kysynnän mukaisesti.

TAULUKKO 7. TEOLLISUUS- JA TYÖPAIKKA-ALUEIDEN KOKONAISMITOITUS.

Kaavamerkintä	Rakennusala
TY	n. 810 000 k-m ²
TY-1	n. 6 900 k-m ²
TY-2	n. 50 000 k-m ²
TP	n. 232 000 k-m ²
EO/TP	n. 45 000 k-m ²

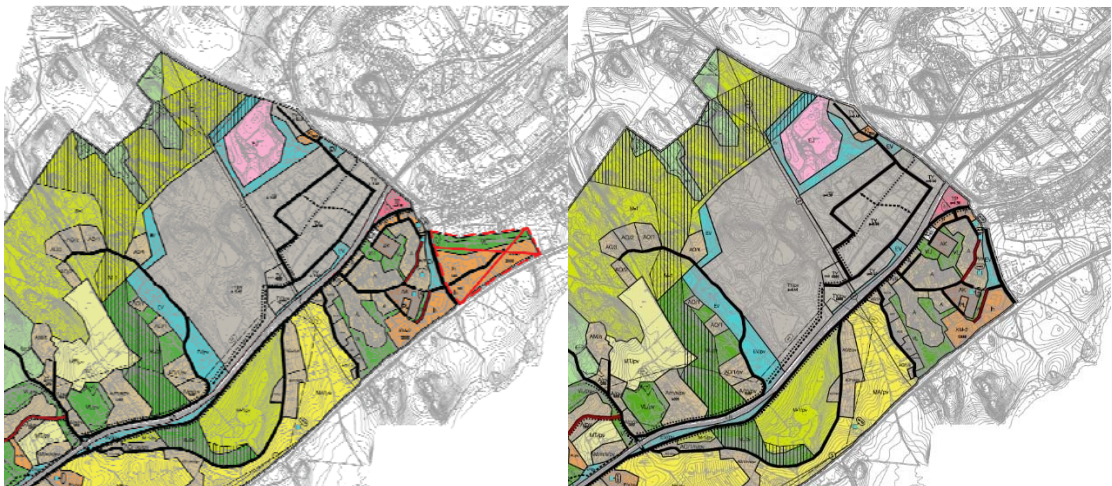
KAUPALLISET PALVELUT

Vähittäiskaupan suuryksikkömerkinnällä on maakuntakaavassa osoitettu Horsbäckin alue sekä Lepin alue. Alueille voidaan maakuntakaavan mukaan osoittaa tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kaupallisten palveluiden kanssa. Ensimmäisen kaavaehdotuksen yhteydessä

laaditun kaupallisen selvityksen perusteella Lepin alueelle on myös osoitettu muuta erikoiskauppaa sekä päivittäistavaraa ja Horsbäckin alueelle muuta erikoiskauppaa sellaisella laajuudella, joka kaupallisen selvityksen perusteella ei vaaranna keskusta-alueiden kaupallisia toimintaedellytyksiä. TP-alueilla sallitaan pienialaisesti myymäläpinta-alaa tukemaan alueelle sijoittuvien toimintojen monipuolisuutta ja toimintaedellytyksiä.

Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaupan rakennusoikeuksien esittämistä kaavakartalla on tarkennettu ja myös kaavamääräyksiä on tarkennettu. **Lepin** alueelle on merkitty KM-2 (kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) merkinnällä, joka sallii 13 000 k-m². KM-2 alue sijaitsee seututie 111:n länsipuolella ja sen kokonaisrakennusoikeus on 13 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 8 000 k-m².

Kaavaehdotus hyväksyttiin Raaseporin kaupunginvaltuustossa 23.6.2019. Muistutusaikana kaavaehdotuksesta jätettiin yksi oikaisukehotus ja yksi muistutus. Kaavaehdotusta päätettiin tarkistaa näiden johdosta muuttamalla kaavan aluerajausta niin, että Läppiin osoitettu kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) poistetaan kaava-alueesta. Kaavaselistusta on tarkistettu muutoksen johdosta vaikutusten arvioinnin osalta. KM-2-määräyksiin tehtiin tarkennus Läppin liikennejärjestelyiden osalta.



KUVA 27. KAAVAN ALUERAJAUKSEN TARKISTUS. LEPIN KAUPALLISTEN PALVELUIDEN ALUE (MERKITY PUNAISILLA KATKOVIIVALLA JA YLIVIIVAUKSELLA) POISTETAAN KARTASTA. OIKEALLA TARKISTETTU KAAVAEHDOTUS.

Horsbäckiin valtatie 25 reunustaville alueille on osoitettu KM-3 –merkintä. Horsbäckin alueen yhteen laskettu kokonaisrakennusoikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m². Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartalla alueittain. KM-3-määräystä on oikaistu lisäämällä rajoitukset kaupan laadulle.

Osayleiskaavalla on ajallisesti pitkä tähtäin, ja kaavan kaupallisilla ratkaisuilla kaupunki pyrkii varmistamaan riittävän reservin kaupallisille toimijoille yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta edullisissa paikoissa koko kunnan kaupallisen palvelutason turvaamiseksi.

Tiilitehtaan alueen maakuntakaavassa osoitetulle työpaikka-alueelle on maakuntakaavan mukaan mahdollista sijoittaa myös 10 000 k-m² vähittäiskauppaa. Tämä alue on yleiskaavassa osoitettu pääasiassa TY-alueena, jonne ei ole mahdollista sijoittaa vähittäiskauppaa. Kaupalliset palvelut ja työpaikka-alueet on alueen olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen sijoitettu Horsbäckin ja Lepin alueille.

LIKENNERATKAISUT

Suunnittelualan liikenneverkko on kattava ja tukeutuu vahvasti valtatiehen 25. Liikenneverkon kehittämistarpeet liittyvät maankäytön kehittämiseen ja valtatiehen 25 liikenneturvallisuuden parantamiseen. Suunnittelualueella ei ole nykytilanteessa tie- tai katuverkon merkittäviä yhteyspuutteita. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä on tarpeen kehittää uuden maankäytön myötä.

Bäljarsin teollisuus- ja varastoalueen eteläosaan, Karjaa–Hanko-radon läheisyyteen, on osoitettu tieliikenteen yhteystarve Hitsaajantien päästä Leppämäentielle. Teyhteys mahdollistaisi liikenteen Bäljarsin ja Svedjan alueiden välillä ja toimisi toisena yhteytenä Karjaan keskustan suunnasta Svedjan alueelle, joka on nykyisin vain Svedjan alikulkutunnelin varassa. Teollisuusalueen ja Svedjan asuinalueen liikenteen sekoittuminen ei ole kuitenkaan toivottavaa. Teollisuusalueen raskaan liikenteen määrä riippuu sinne sijoittuvien toimintojen laadusta ja mikäli toiminnot synnyttävät runsaasti raskasta liikennettä, heikentää se muun liikenteen turvallisuutta. Teollisuusalueen raskaan liikenteen kulku Svedjan asuinalueen kautta ei ole tavoiteltava ratkaisu ja raskaan liikenteen läpiajaja on mahdollista tarvittaessa rajoittaa.

Suhteessa 1. kaavaehdotukseen 2. kaavaehdotuksessa ei esitetä uutta katuyhteyttä Bäljarsin teollisuusalueen pohjoispuolitse, koska teollisuusalue on laajentunut pohjoiseen. Toisaalta aivan suunnittelualan pohjoisosaan osoitettu teollisuus- ja varastoalue on poistettu ja Svedjan alueelle osoitettua asumista on vähennetty 2. kaavaehdotukseen. Bäljarsin teollisuusalueen laajentumisesta huolimatta alueen arvioitu liikennetuotos jää maltilliseksi. Kaavassa osoitetut liikenne- ja ratkaisut ovat riittävät. 1. kaavaehdotuksessa esitetyn Bäljarsin teollisuusalueen pohjoispuolisen uuden katuyhteyden poistaminen ei vaikeuta alueiden liikennettä ja 2. kaavaehdotuksessa esitetyn, alueiden välisen tieliikenteen yhteystarpeen toteuttamistarvetta voidaan seurata alueiden kehittyessä. Bäljarsin teollisuusalueen sisäinen katuverkko suunnitellaan alueen asemakaavoituksen yhteydessä.

Valtatie 25 ei ole mukana kaavarajauksessa Lepin liikealueen kohdalla. Kaavatyön aikana on laadittu liikenteen toimivuustarkastelu valtatie 25, seututie 111, Lepinpellonkadun ja Uikkukujan risteysalueille. Tarkastelussa todettiin, että valtatiehen 25 ja seututien 111 (Läntinen ohikulkutie) liittymä on vilkas jo nykytilanteessa ja seututieltä 111 on varsinkin huipputuntien aikana vaikea päästä valtatiehen 25 liikennevirtaan. Toimivuustarkastelun perusteella nykyiset liikennejärjestelyt eivät riitä kaavaratkaisun mahdollistaman rakentamisen aiheuttamille liikennemäärille. Osayleiskaava ei estä liittymien parantamista alueella. Katu- ja tiealueiden aluevaraukset ratkaistaan asemakaavoituksella.

Tammisaarentien ja valtatie 25 liittymän länsipuolelle on osoitettu maa-ainesten ottoalueita, jotka ottamisen päätyttyä asemakaavoitetaan työpaikka-alueiksi (EO/TP), teollisuus- ja varastoalue (TY) sekä teollisuus- ja varastoalue, jolle voi sijoittaa vähittäiskauppaa (TY-1). Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueiden toteuttaminen edellyttää tiesuunnitelman Valtatie 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa mukaisten liikennejärjestelyjen toteuttamista, joka on osoitettu alueen kaavamääräyksessä.

KM-2- ja TY-2- kaavamääräyksiin on tehty oikaisu tiejärjestelyiden osalta. Ennen alueiden toteuttamista liikennejärjestelyt tulee toteuttaa tiesuunnitelman kaavamääräyksessä eritellyllä alueella.

Valtatie 25 tiejärjestelyt on esitetty osayleiskaavassa tiesuunnitelman Valtatie 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa mukaisesti. Suunnitellulta ohituskaistaosuudelta välillä yhdystie 1050 – Tammisaarentie/Åsenbyntie poistetaan kaikki yksityistie- sekä maa- ja metsätalousliittymät. Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tiesuunnitelman mukaiset rinnakkaistiet on poistettu kaavakartalta. Rinnakkaistiet sisältyvät Valtatie/kantatie –merkintään.

Suunnittelualueella ei ole kävely- ja pyöräilyväyliä, joten maankäytön kehittyessä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita on parannettava. Maankäytön kehittyminen luo edellytykset kävely- ja pyöräilyväylien kehittämiseksi. Tammisaarentien varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti seututieltä 111 lähelle Tammisaarentien ja valtatie 25 liittymää. Lähellä Tammisaarentien ja valtatie 25 liittymää kevyen liikenteen reitti jatkuu uuden katuyhteyden varrella tiesuunnitelman mukaisen alikulun kautta valtatie 25 eteläpuolelle jatkuen yhdystien 1050 liittymään asti. Yhdystieltä 1050 kevyen liikenteen reitti jatkuu teollisuus- ja varastoalueen pohjoispuolitse valtatie 25 suuntaisesti ja siirtyy uuden katuyhteyden varteen teollisuus- ja varastoalueen länsipuolella jatkuen yhdystielle 11055 asti. Yhdystieltä 11055 kevyen liikenteen reitti jatkuu Västanbyntien varrella Horsbäckintielle asti. Uusi kevyen liikenteen reitti muodostaa kävely- ja pyöräily-yhteyden Karjaan ja Tammisaaren välille. Uusi reitti palvelee sekä asiointi- ja työmatkapyöräilyä että kuntoilu- ja pitkämatkaista pyöräilyä. Näiden lisäksi kevyen liikenteen reittejä on osoitettu asuinalueiden ja teollisuusalueiden sisälle. Mikäli Tammisaarentien varteen osoitettu kevyen liikenteen reitti toteutuu ei välttämättä ole tarvetta Bäljarsin eteläosiin osoitetulle kevyenliikenteen yhteystarpeelle.

VIRKISTYKSEEN TARKOITETUT ALUEET SEKÄ M- JA MY-ALUEET

Lähivirkistysalueita on osoitettu asumisen ympäristöön. Toisessa kaavaehdotuksessa on osoitettu lähivirkistysalueita (VL) Leppämäentien länsipuolelle. Bäljarsin teollisuusalueen (TY) laajennuksen myötä Leppämäentien varren asuinalueita on supistettu ja lähivirkistysalueiden sekä suojaviheralueiden alaa kasvatettu huomattavasti. Svedjan ympäristöön on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolla järven ja uimarannan virkistyksellistä arvoa korostetaan. Svedjan uimaranta on osoitettu kohdemerkinnällä. Asumiseen varattuja alueita järven rannan ympäristöstä on supistettu luonnosvaiheen jälkeen pohjoiseen. Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä

olon jälkeen aluetta on supistettu edelleen siten, että järven valuma-alueelle ei osoiteta asuntoaluetta. V-alueiden sekä EV-alueiden yhteydessä on kaavassa määrätty maisematyöluvusta.

Suunnittelualueella sijaitsee laajoja metsäalueita, jotka ovat metsätalouskäytössä. Metsäalueet ovat myös asukkaiden virkistyskäytössä ja luonnonläheisyys on uusienkin asuinalueiden osalta vetovoimatekijä. MY-alueiksi on osoitettu sellaisia metsäalueita, joiden alueella sijaitsee paljon luonnon kannalta arvokkaita alueita tai kohteita sekä maakunnallisen ekologisen verkoston osa-alueita. M- ja MY-alueilla sijaitsee luontoselvityksessä todettujen ja luo-alueiksi osoitettujen alueiden lisäksi myös muita paikallista arvoa omaavia luontokohteita sekä metsälain mukaisia, pienialaisia kohteita, joita ei mittakaavasyistä sekä kaavan luettavuuden kannalta ole osoitettu kartalla. Maakäytön yhteydessä on huomioitu luonnon kannalta arvokkaita alueita. Maakunnallisesti arvokkaiden ekologisten käytävien lisäksi kaavalla on ohjeellisena yhteystarpeena huomioitu paikallinen viheryhteys Tiilitehtaan alueen kaakkoisosassa. Toiseen kaavaehdotukseen on selvitetty ekologiset yhteydet Karjaan taajaman länsipuolella. Kaavan pohjoisosiin on merkitty länsi-itäsuuntainen ekologinen käytävä, joka jatkuu etelään radan sekä Tammisaarentien yli Degerbyhyn. Ekologisten yhteyksien osat, jotka rajautuvat laajoihin teollisuus- tai työpaikka-alueisiin, on määrätty asemakaavoitettavaksi teollisuus- tai työpaikka-alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Valtatie 25 ja Tammisaarentien varrella on luontoselvityksessä todettu arvokkaita paahdeympäristöjä. Kasvillisuus vaihtelee karuista pienruohokedoista kangasketoihin (CR), heinäketoihin (CR) ja tuoreisiin pienruohoketoihin (CR). Erityisen arvokkaan näistä elinympäristöistä tekee elinvoimainen ja laaja koko maassa rauhoitetun ja erittäin uhanalaiseksi (EN) luokitellun hietaneilikan populaatio. Nämä arvot tulee huomioida tarkemman suunnittelun yhteydessä.

LOMA-ASUNTOALUE, RA

Svedja –järven ja rautatien välissä sijaitsee ryhmä punaisia mökkejä. Ent. ratavartijan mökki on ilmeisesti parhaiten säilynyt edustaja Hangon radan varrella. Muut alueen rakennukset ovat mahdollisesti aikoinaan rautatieläisten asumia hirsimökkejä. Toisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1) on muutettu loma-asuntoalueeksi (RA), joka huomioi paremmin alueen todellisen käytön. Merkinnän tavoitteena ei ole lisätä loma-asuntorakentamista alueella vaan edistää alueen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan luonteen säilymistä. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista loma-asuntojen lukumäärää ei saa ylittää. Rakennusjärjestyksen loma-asuntoja koskevia määräyksiä ei tulisi suoraan soveltaa alueelle sen erityispiirteiden vuoksi. Aluetta koskee /s –määräys, jossa edellytetään, että alueelle tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakentaminen tulee RA –alueella ratkaista tapauskohtaisesti poikkeamisluvalla.

4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset ovat luettavissa liitteessä 1.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan.
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen.
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen.
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

Lopullinen lista arvioitavista vaikutuskohteista täydentyy ja tarkentuu kaavaprosessin edetessä.

Kaava on laadittu selvitysten tulokset, kaupungin tavoitteet sekä maanomistajien toiveet yhteen sovittaen. Kaavan vaikutuksia on arvioitu sen mukaisesti, että kaikki alueelle osoitetut uudet rakentamismahdollisuudet tulevat rakentumaan. Kaavaa laadittaessa on pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin. Vaikutusten arvioinnissa eräänlaisena 0-vaihtoehtona voidaan pitää sitä, ettei kaavaa laadita ollenkaan.

Taulukkotarkastelussa on osa-alueittain arvioitu yleiskaavamuutoksen vaikutuksia. Tarkastelussa on käytetty seuraavaa arviointiluokitusta

0	ei vaikutusta nykytilanteeseen
+	paranee vähäisesti nykytilanteesta
++	paranee nykytilanteesta
+++	paranee merkittävästi nykytilanteesta
-	huononee vähäisesti nykytilanteesta
--	huononee nykytilanteesta
---	huononee merkittävästi nykytilanteesta
()	suluissa oleva merkintä riippuu toteuttamisesta.

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	++	Nykyinen asutus suunnittelualueella painottuu Bäljarsin asemakaava-alueelle. Osayleiskaavaratkaisussa osoitetaan mahdollisuuksia urheilu- ja virkistyspalvelujen toteuttamiselle sekä selkeytetään viheralueverkostoa. Lepin liikealueen (KM) laajentaminen pienentää jonkin verran nykyisiä viheralueita. Poistuvat viheralueet ovat laadultaan heikkoja, koska sijaitsevat Hangontien (VT 25) melualueella.

		<p>Asumiseen osoitetut alueet on sijoitettu sellaisille alueille, joille ei kohdistu ympäristöhäiriötä tai sellaisille alueille, joilla ympäristöhäiriötä voidaan ehkäistä. Tammisaarentien pohjoispuolelle on osoitettu uutta asuinrakentamista, joka tiivistää nykyisiä, haja-asutusluonteisia alueita. Virkistysreittejä sekä kevytliikenneyhteyksiä asuinalueilta taajamiin sekä alueen sisällä parannetaan osayleiskaavaratkaisussa huomattavasti. Alueet ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle osoitettu rakennusoikeus on alueelle soveltuvaa ja mahdollistaa laadukkaan ympäristön rakentumisen. Lisääntynyt asukasmäärä mahdollistaa myös lähipalveluiden sijoittumisen alueelle.</p> <p>Asuin ympäristön parantamisen johdosta toiseen kaavaehdotukseen on osoitettu enemmän virkistysalueita (VL) asutuksen ja teollisuusalueiden väliin Tammisaarentien pohjoispuolelle. Leppämäentien varren alueiden asutusta on myös vähennetty toiseen kaavaehdotukseen, ja alueelle on osoitettu vain AO-mitoituksen mukaiset rakennuspaikat.</p> <p>Rakentamisen aikana nykyisille asukkaille voi aiheutua häiriötä liikenteestä sekä maanrakennustöistä.</p>
Maa- ja kallioperä	-	<p>Yleiskaavan uusien teollisuus-, työpaikka-, asuin- ja kaupalliset alueet vaativat jonkin verran maansiirtotöitä. Maankäytön muuttuvilla alueilla ei sijaitse sellaisia merkittäviä maa- tai kallioperän kohteita, joille kohdistuisi vaikutuksia.</p> <p>Kaavamääräyksissä on huomioitu maaperän pilaamiskielto pohjavesimääräysten yhteydessä.</p> <p>Toiseen kaavaehdotukseen on selvitetty kaava-alueen MATTI-kohteet sekä liittykö kohteisiin maankäyttörajoitusta. Kohteet on osoitettu kaavakartalla tarkennetun määräyksen kera.</p>
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	-	<p>Yleiskaavassa osoitetaan laajoja alueita sellaiselle toiminnalle, joiden toteuttaminen merkitsee laajojen alueiden päällystämistä. Tämä johtaa valuntahuippujen vahvistumiseen. Näiden alueiden yhteyteen on yleiskaavassa osoitettu suojavihervyöhykkeitä sekä ympäröiviä M-alueita, jotka tasaavat huippuja. Alueiden hulevesiä voidaan myös hallita alueiden sisällä, osoittamalla asemakaavoituksen yhteydessä viivytyalueita. Hulevesien hallitsemiseksi on tehty yleispiirteinen suunnitelma suosituksineen ja hulevesisuunnitelmia on tarkennettava asemakaavoituksen yhteydessä. Hulevesien hallinnassa TY-, TP- ja KM-alueilla suositellaan käytettävän ratkaisuja, joilla voidaan vaikuttaa hulevesien laatuun. Pohjavesialueilla sijaitsevilla TY-alueilla suositellaan, että likaiset kenttävedet ja katujen hulevedet johdetaan viivytyksen ja käsittelyn kautta avo-ojiin. Mikäli puhtaat kattovedet on mahdollista johtaa erillään, ne voidaan imeyttää alueella. Likaisia kenttävesiä ei tule imeyttää pohjavesialueella.</p> <p>Asumisen AO- ja A-alueilla suositellaan hulevesien imeyttämistä tontilla.</p> <p>Pohjavesialueille osoitetun maankäytön yhteydessä on huomioitu pohjaveden suojelu kaavamääräyksissä. Pohjavesiselvityksessä on lisäksi annettu tarkempia suosituksia alueen toimintojen laadun huomioimisesta.</p> <p>Suuremmat rakennusmassat voivat heikentää pienilmastoa paikallisesti. Vaikutusta lieventävät asemakaavatasolla ratkaistavat istutusalueet ja säilytettävät puusto- ja metsäalueet.</p>
Ilmasto	0	<p>Uudet asuinalueet lisäävät liikennettä asukasmäärän kasvun myötä. Svedjan asuinalue sijoittuu Tammisaarentien julkisen liikenteen reittien läheisyyteen ja esim. hyvien pyöräily-yhteyksien varrella.</p>

		Paikallisten kaupallisten palveluiden kehitys vähentää kuntalaisten autoilutarvetta kunnan ulkopuolelle laajemmin kuin vain kaava-aluetta koskevaa asukasmäärää.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	+	<p>Maankäytössä on huomioitu luontoarvojen suojelu rajaamalla luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet rakentamisen ulkopuolelle. Luonnonalueiden ympärille on pyritty jättämään MY- tai M-alueita. Kaava ei tule vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä.</p> <p>Suunnittelun alueella havaittu alueellisesti uhanalaisten kasvilajien esiintymiä. Mm. suunniteltujen VT 25 ohituskaistaparien suunnitelmat voivat uhata esiintymien säilymistä. Pienialaiset lajiesiintymät tulee huomioida tiesuunnitelmien yhteydessä sekä alueen asemakaavoituksessa.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä on huomioitu ekologisten käytävien säilyminen sekä osoitettu nykyisin heikentyneelle käytävän osalle vaihtoehtoinen linjaus. Toisen kaavaehdotuksen laadintaa varten on myös laadittu ekologisten käytävien selvitys Karjaan läntisen taajaman alueella. Kattava länsi-itä-suuntainen sekä pohjois-eteläsuuntainen käytävä on osoitettu kaavaan. Lisäksi kaava-alueen keskiosissa on levennetty ekologista käytävää luontoarvojen paremman huomioimisen takia. Bäljarsin alueen pohjoispuolella on poistettu yksi TY-alue. Bäljarsin TY-aluetta on laajennettu pohjoiseen. Laadittu luontoselvityksen perusteella TY-alueen laajennus ei johda luontoarvojen heikentymiseen.</p> <p>Luontoselvitysten yhteydessä rajatut paikallista arvoa ilmentävät kohteet on myös mahdollista huomioida alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.</p>
Luonnonvarat	+	<p>Alueen toteuttamisella ei ole tavanomaista rakentamista suurempaa vaikutuksia luonnonvaroihin. Suunnittelun alueelle sijoittuu olemassa olevaa maa-aineksen ottotoimintaa. Ottotoiminnan päätyttyä yleiskaavalla on huomioitu vaihtoehtoinen maankäyttö; EO/TP-, TY- sekä M-merkinnöin.</p> <p>Merkittävä luonnonvara suunnittelun alueella on pohjavesialue. Pohjavesien suojelu huomioitu pohjavesialueen kaavamääräyksissä. Pohjavesiselvityksessä on lisäksi annettu tarkempia suosituksia alueen toimintojen laadun huomioimisesta. Yleiskaavoituksen yhteydessä nykyisillä ja entisillä soranottoalueilla on mitattu nykytilan pohjakorkeudet. Tavoitteena on varmistaa, että uusi kunnallistekniikka ja rakennukset pystytään perustamaan siten, että rakenteet eivät sijoitu pohjavedenpinnan alapuolelle. Pohjaveden asianmukainen huomioiminen myös tarkemman suunnittelun sekä toiminnan laadun suhteen varmistaa mahdollisimman vähäisten riskien muodostuminen pohjavesialueelle.</p> <p>Osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset mm pohjaveden osalta edistää luonnonvarojen huomioon ottamisen ja kestävästi käytön myös tarkemman suunnittelun tasolla.</p>
Luonto ja luonnonympäristö	++	<p>Asumiselle osoitettujen uusien alueiden myötä Tammisaarentien pohjoispuolen metsäiset alueet vähenevät. Alueelle jää kuitenkin laajoja yhtenäisiä metsäalueita, joilla on arvoa niin luonnon monimuotoisuuden kuin virkistykseen. Luonnon osalta arvokkaita kokonaisuuksia on huomioitu ja säilytetty osayleiskaavassa. Svedjan uimarannan ympäristö säilytetään yleisessä käytössä ja kehitetään virkistys- ja ulkoilukohteena. Alue on laajasti asukkaiden käytössä. Uimaranta on osoitettu kaavassa.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakente	++	<p>Aluerakenteessa kaavan asumisen sekä kaupan, teollisuuden ja työpaikka-alueiden sijainti on johdonmukainen hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa, liikenneverkostoja ja yhdyskuntarakennetta.</p>

		<p>Yleiskaavoitus tarkoittaa maakuntakaavoituksen alueidenkäyttöperiaatteita ja mahdollistaa täydennysrakentamisen kunnan maapoliittisesti tärkeille alueille. Asuinalueita on osoitettu riittävälle etäisyydelle häiriöstä (melu, teollisuus, voimajohdot) sekä rakentamisolosuhteiltaan hyvillä paikoilla.</p> <p>Lepin ja Horsbäckin kaupalliset alueet sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla valtatie 25 varressa. Lepin alue sijaitsee Karjaan väestö- ja työpaikkakeskittymässä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Horsbäckin alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reunalla. Näin ollen alueiden kaupallisella kehittämisellä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.</p> <p>VT 25 raskaan liikenteen runkoyhteytenä mahdollistaa houkuttelevien ja logistisesti hyvin saavutettavien teollisuusalueiden kehityksen.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalous	++	<p>Kaavan toteuttamisen myötä kunnalle syntyy kuluja katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Kaavaratkaisu tukeutuu osiltaan olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin mutta edellyttää myös uutta kunnallisteknistä rakentamista. Kustannukset tarkentuvat kunnallistekniikan suunnittelun edetessä. Infrarakentamisen kustannukset kunta voi periä takaisin erilaisten maankäyttö- sekä kehittämismaksujen (MRL mukaiset) sekä liittymismaksujen kautta.</p> <p>Tuloja kaupungille syntyy tontinluovutuksista ja liittymismaksuista sekä verotulojen kasvusta. Kaavan toteuttamisella ja toiminnalla on myös työllistävä vaikutus. Lisäksi uudet asukkaat käyttävät kunnan palveluja ja tuovat siten toimeentuloa ja työtä kuntaan. Tulot ovat riippuvaisia alueiden vetovoimasta ja toteutumisesta. Uusien tonttien kaavoittamisen ja myynnin sekä asuntojen rakentamisen myötä kunnan kiinteistö- sekä kunnallisveroihin pohjautuvat tulot kasvavat. Liittyminen runkoverkkoon Tammisaarentien varteen tapahtuu noin 300 m liittymisputkella, joka ei investointikustannuksena ole merkittävä. Raaseporin kaupungin tulee pyrkiä tuottamaan kysynnän kannalta riittävää pientalotonttivarantoa keskustaan sijoittuvien asumismuotojen lisäksi. Pientaloasujien sijoittuminen haja-asutusluonteisesti maa- ja metsätalousalueelle on kuntatalouden kannalta kielteistä mm. koulukyytien ja muiden kustannusten osalta.</p> <p>Uusien kauppapaikkojen, palveluiden ja työpaikkojen osoittaminen mahdollistaa erityisesti tilaa vaativan erikoiskaupan ja työpaikkojen tarjonnan lisääntymisen ja monipuolistumisen Raaseporissa. Palvelutarjonnan paraneminen omassa kunnassa vähentää asiointitarvetta kunnan ulkopuolelle. Kauppapaikkojen, palveluiden ja työpaikkojen osoittaminen liikenteellisesti hyvin saavutettaville alueille voidaan edistää alueiden vetovoimaa.</p> <p>Keskeiset kaupan vaikutukset ovat seuraavat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • seutasolla Raaseporin asema ja rooli Länsi-Uudenmaan kaupan palveluverkossa vahvistuu ja erikoiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan ostovoiman vuoto Raaseporin kaupungin ulkopuolelle vähenee • paikallisella tasolla Lepin ja Horsbäckin kaupan alueiden asema ja rooli Raaseporin kaupan palveluverkossa vahvistuu, Karjaan ja Tammisaaren keskustojen asema päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan pääasiallisena sijaintipaikkana kuitenkin säilyy • osayleiskaavan toteutuksella ei ole haitallisia vaikutuksia Raaseporin päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palveluverkkoon sen paikallisen luonteen takia

		<ul style="list-style-type: none"> tilaa vaativassa kaupassa osayleiskaavan mitoitus ylittää Raaseporin laskennallisen liiketilan lisätarpeen, joten osayleiskaavan toteutuminen voi heikentää tilaa vaativan kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluverkkoa, mikäli ostovoimaa ei tule Raaseporin ulkopuolelta. mikäli osayleiskaavan mahdollistama liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on rakennusaikainen työllisyysvaikutus koko rakentamisen aikana noin 960-1370 henkilötyövuotta ja toiminnan aikainen työllisyysvaikutus vuositasolla noin 760-1000 henkilötyövuotta. osayleiskaavaa on tarkistettu hyväksymisen jälkeen siten, että Lepin KM-1-alue on poistettu osayleiskaava-alueesta. KM-1-alueen poistaminen kaavasta pienentää kaupan mitoitusta 25 000 k-m²:lla. TP-alueiden kaupan laadun osalta määräystä on tarkistettu siten, ettei alueella sallita keskustahakuista erikoiskauppaa, eikä yli 400 m² päivittäistavara kauppaa.
Liikenne ja liikkuminen		<p>Käytännössä liikenteen kasvu jakautuu usealle vuodelle ja vuosittainen kasvu on todennäköisesti maltillista. Maankäytön liikennetuotos jakautuu laajalle alueelle ja liikenne suuntautuu pääosin Karjaan sekä Tammisaaren suuntiin.</p> <p>Kaavassa osoitettujen nykyisten ja uusien katuyhteyksien verkko Svedjan alueella riittää kasvaville liikennemäärille. Osayleiskaava-alueen läheisyydessä selvästi vilkkain liittymä on valtatie 25 ja seututien 111 liittymä. Tämän liittymän parantamistarve on kuitenkin jo tunnistettu ja siihen laaditaan parhaillaan toimenpidetarkastelua. Kaavamääräyksiä on tarkistettu liikennemääräyksien osalta siten, että määräyksiä on täydennetty edellytyksellä tiesuunnitelman mukaisella toteutuksella niillä alueilla, joilla parantamistarve on tunnistettu.</p> <p>Muihin osayleiskaava-alueen valtatie 25 liittymiin ei todennäköisesti aiheudu liikenteen sujuvuuden tai toimivuuden kannalta ongelmia, sillä liittyvien teiden liikennemäärät jäävät maltillisiksi.</p> <p>Tammisaarentie on kokoojakatu ja sen välityskyky riittää lisääntyville liikennemäärille. Valtatielle 25 toteutettava ohituskaista parantaa liikenteen sujuvuutta.</p> <p>Osayleiskaavassa osoitetut kävely- ja pyöräilyreitit parantavat kävely- ja pyöräily-yhteyksiä merkittävästi. Svedjan alueelle osoitettu asuminen kytkeytyy kävely- ja pyöräilyreittien kautta Karjaan keskusta, joka on pyöräiltävällä etäisyydellä alueelta.</p> <p>Linja-autot kulkevat pääosin Tammisaarentietä, joten Svedjan alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Maankäytön kehittyminen parantaa myös joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.</p>
Kaupunkikuva ja maisema	+	<p>Uudet asuinalueet Tammisaarentien pohjoispuolella muuttaa nykytilan metsäisiä näkymiä, mutta asuminen on mahdollista sijoittaa alueelle maastoon ja maisemaan sopeutuen. Tärkeitä näkymiä ja laajoja peltoalueita on huomioitu kaavan ratkaisuihin sekä kaavamääräyksissä. Kaupalliset alueet, teollisuusalueet ja työpaikka-alueet on pääosin sijoitettu olemassa olevan toiminnan yhteyteen VT 25 varteen tai Karjaan läntiselle teollisuusalueelle. Teollisuusalueiden ympärille on osoitettu M- tai EV-alueita. Näiden lisäksi asemakaavoitettavilla teollisuusalueilla on mahdollista asemakaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä huomioida kaupunkikuva ja maisema.</p>
Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	++	<p>Kaavoituksen yhteydessä on laadittu arkeologinen inventointi ja rakennushistoriallinen inventointi.</p>

		<p>Osayleiskaavaehdotuksessa muinaismuistokohteet sm-1(2) Sunnandal, sm-1(4) Stormalmen 2 ja sm-1(5) Stormalmen 3 sijoittuvan päämaakäyttötarkoitusalueiden A ja TY/pv kohdalla. Asemakaavoituksen ja alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä muinaismuistokohteet tulee huomioida. Kohteiden sijainnit ovat alueiden reunoilla ja niiden säilyminen voidaan taata alueen käytön tarkentavassa suunnittelussa.</p> <p>Osayleiskaavoituksessa on huomioitu kulttuuriperintö, rakennettu ympäristö ja muinaismuistot asianmukaisin merkintöin.</p>
--	--	---

6. OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖ-TAVOITTEISIIN, MAAKUNTAKAAVOITUKSEEN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet hyväksyttiin joulukuussa 2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. Alla on kuvattu osayleiskaavan ratkaisujen suhde voimassa oleviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

VALTAKUNNALLINEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITE	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
TOIMIVAT YHDYSKUNNAT JA KESTÄVÄ LIKKUMINEN	
<p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p> <p>Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.</p> <p>Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.</p>	<p>Osayleiskaavalla vahvistetaan Tammisaaren ja Karjaan asemaa pienteollisuuden ja liiketilan sijaintipaikkoina liikenteellisesti hyvien yhteyksien yhteyteen luoden edellytyksiä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn kehittymiselle. Asumiseen osoitetut alueet sijaitsevat myös hyvien liikenneyhteyksien varrella keskittyen Tammisaarentien varteen. Alueilla on mahdollista kehittää alueiden vahvuuksiin perustuvaa laadukasta elinympäristöä. Asuminen on sijoitettu riittävälle etäisyydelle häiriötä aiheuttavasta teollisuudesta huomioiden alueiden luonnon ja maiseman erityispiirteiden ja pyrkien yhteensovittamisen kautta säilyttämään luonnon ja maiseman arvot.</p> <p>Osayleiskaavassa asumiseen osoitetut alueet ovat Raaseporin kaupungin kannalta strategisesti ja maapolitisesti tärkeitä alueita, jossa kaupungin on maanomistuksen takia mahdollista vaikuttaa tonttitarjontaan kysynnän mukaisesti.</p>

VALTAKUNNALLINEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITE	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
	<p>Asuinalueet keskusta-alueen ulkopuolella edellyttää usein asukkaalta auton käyttömahdollisuutta. Vähähiiliseen ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen liittyy kuitenkin myös laajasti muita keinoja, joiden kautta on mahdollista vaikuttaa hiilijalanjälkeen, esim. asumisen, materiaalivalintojen sekä energiantuotannon osalta. Osayleiskaavassa osoitetut asumisen alueet sijoittuvat kuitenkin keskimäärin noin 1 km etäisyydelle julkisen liikenteen pysäkeistä Tammisaarentien varressa ja pyöräilyetäisyydelle Karjaan keskustasta. On myös huomioitava, että ohjaamalla pientaloasumista suunnitelluille alueille julkisen ja kevyen liikenteen yhteismahdollisuuksien varrelle voi kaupunki myös osaltaan pyrkiä vaikuttamaan haja-asutuksen määrään.</p>
TEHOKAS LIIKENNÄJÄRJESTELMÄ	
<p>Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.</p>	<p>Osayleiskaavan ratkaisulla pyritään tukemaan eri liikennemuotojen ja – palveluiden yhteiskäyttöä; Uusilta asuinalueilta on mahdollista yhdistää kävelyä ja pyöräilyä julkiseen liikenteeseen Tammisaarentien varresta tai Karjaan taajamasta.</p>
TERVEELLINEN JA TURVALLINEN ELINYMPÄRISTÖ	
<p>Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.</p> <p>Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.</p>	<p>Osayleiskaavan ratkaisulla on pyritty ehkäisemään olemassa olevien toimintojen ympäristöhaittoja mm. asutukselle ja pohjavesille. Asutuksen osalta on pyritty sijoittamaan melulle herkkää maankäyttöä etäälle olemassa olevista häiriöistä sekä turvaamaan riittävien suojaviheralueiden ja virkistysalueiden laajuus. Pohjavesien osalta on pyritty osoittamaan pohjavesialueet havainnollisesti kaavakartalle ja ohjaamaan toiminnan laatua pohjavesimääräysten kautta. Pohjavesi- sekä hulevesiselvityksessä on annettu tarkemmat suositukset myös tarkempaa suunnittelua ajatellen.</p>

VALTAKUNNALLINEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITE	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
ELINVOIMAINEN LUONTO- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ SEKÄ LUONNONVARAT	
<p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p> <p>Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.</p> <p>Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden säilymisestä.</p>	<p>Kaavoituksen yhteydessä huomioidaan kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön arvojen sekä maisemallisten arvojen säilyminen.</p> <p>Osayleiskaavassa on osoitettu maakunnallisesti tärkeät ekologiset yhteydet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet ja näin ollen pyritty varmistamaan niiden säilyminen.</p> <p>Osayleiskaavan ratkaisussa on pyritty osoittamaan riittävät alueet virkistykselle sekä maa- ja metsätaloudelle.</p>
UUSIUTUMISKYKYINEN ENERGIAHUOLTO	
<p>Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.</p>	<p>Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa on huomioitu olemassa olevat voimajohtot, eikä niiden yhteyteen ole sijoitettu ristiriitaista maankäyttöä.</p>

6.2 Maakuntakaavoitus

Yleiskaavoituksen yhteydessä on huomioitu maakuntakaavassa osoitettuja merkintöjä, ja yleiskaavoituksen kautta toteutetaan maakuntakaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaan yleiskaavoituksella tarkennetaan maakuntatason suunnitelmia paikalliset olosuhteet, kuten rakennettavuus, ympäristöhäiriöt sekä muut, olemassa olevat elinkeinoelämän toiminnot, huomioiden. Yleiskaava on laadittu maakuntakaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden.

MERKINTÄ MAAKUNTAKAAVASSA	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
<p>Taajamatoimintojen alue.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palveluja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi</p>	<p>Yleiskaavoituksen yhteydessä on MRL:n periaatteiden mukaisesti tarkennettu maakuntakaavassa osoitettuja ratkaisuja.</p> <p>Osayleiskaavan suunnittelualue kattaa osia Karjaan ja Tammisaaren taajamatoimintojen alueesta. Karjaan taajamatoimintojen alue kattaa olemassa olevat Bäljarsin asuin- ja teollisuusalueet. Maakuntakaavassa osoitettu</p>

MERKINTÄ MAAKUNTAKAAVASSA	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
<p>rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.</p>	<p>taajamatoimintojen alue ei ole maaperältään suotuisa asuinrakentamiselle, jonka myötä asumisen painopiste sijoittuu lännemmäksi tarkentavassa suunnittelussa.</p> <p>Karjaan taajaman kehityssuuntavertailussa on tutkittu taajaman kehitysmahdollisuuksia ja nähty, että pelkästään taajamaa tiivistämällä kaupunki ei pysty kehittymään strategiansa mukaisesti ja tarjoamaan riittävästi monipuolista tonttimaata asumiselle. Karjaan taajaman keskustassa on myös vireillä useita täydennysrakentamishankkeita, mutta riittävän pientalotonttituotannon varmistamiseksi kaupunki kaavoittaa myös muita omistamiaan alueita asumiselle.</p> <p>Osayleiskaavan teemoina on sekä asumisen että elinkeinoelämän kehittäminen. Olemassa olevat teollisuus- ja yhdyskuntatekniset toiminnot Karjaan taajaman länsiosissa asettaa haasteita asumisen yhteensovittamiseen taajamatoimintojen alueelle. Osayleiskaavassa on pyritty osoittamaan alueita asumiselle pääasiassa melualueiden ulkopuolelle ja etämmälle teollisuudesta.</p> <p>Osoittamalla asumista Svedjan alueelle hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, mm. uutta kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen alikulkutunnelia sekä olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkostoa. Näiden yhteyteen on osoitettu täydennysrakentamista reilun 20 000 k-m² verran. Tammisaarentien varrelle sijoitettu asuminen pystyy tukeutumaan taajaman palveluihin alueelle mahdollistettujen lähipalveluiden lisäksi.</p> <p>Tammisaaren taajamatoimintojen alueelle on osoitettu kaupallisia palveluita, teollisuutta sekä työpaikka-alueita nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen.</p>

MERKINTÄ MAAKUNTAKAAVASSA	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
<p>Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue.</p> <p>Merkintä on kehittämisperiaatemerkintä. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajama-toimintojen alueet tai työpaikka-alueet.</p>	<p>Kaavaehdotuksen ratkaisulla pyritään mahdollisimman tasapainoisesti yhteen sovittamaan nykyinen maankäyttö, sen kehitysedellytykset sekä kasvun edellyttämät uudet ratkaisut. Osayleiskaavoituksen ratkaisut ovat arvion mukaan maakuntakaavan tavoitteiden mukaista.</p> <p>Karjaan taajaman länsipuolen taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialueelle on sijoitettu asumista Tammisaarentien varteen. Reservialueen välittömään läheisyyteen sen länsipuolelle on osoitettu Svedjan uusi asuinalue, joka mahdollistaa asumista noin 430 uudelle asukkaalle. Reservialueen käyttöönotto on asumisen suhteen perusteltua, koska taajamatoimintojen alueelle sijoittuu teollista toimintaa, jonka kehitysedellytysten turvaamiseksi asumista ei voida sijoittaa lähemmäs taajamaa.</p> <p>Toisessa osayleiskaavaehdotuksessa asumiselle osoitettuja alueita Tammisaarentien varressa on vähennetty.</p> <p>Osayleiskaavassa on pyritty osoittamaan alueita asumiselle pääasiassa melualueiden ulkopuolelle ja etäämmälle teollisuudesta. Osoittamalla asumista Svedjan alueelle hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria, mm. uutta kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen alikulkutunnelia sekä olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkostoa. Näiden yhteyteen on osoitettu täydennysrakentamista joka ei laajuudeltaan tai laadultaan ole merkitykseltään seudullista.</p>
<p>Työpaikka-alue.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.</p>	<p>Maakuntakaavassa osoitettua työpaikka-alueetta on tarkennettu yleiskaavoituksen yhteydessä MRL:n suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Alueelle sijoittuu nykytilassa teollisuus- ja varastotoimintoja ja olemassa olevan toiminnan yhteyteen on osoitettu laajennuksia perustuen toiminnan laatuun ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.</p>

MERKINTÄ MAAKUNTAKAAVASSA	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
	<p>Työpaikka-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on osayleiskaavassa osoitettu TY-alueita yhteensä noin 120 000 k-m². Maakuntakaavan työpaikka-alueesta kaakkoon on osoitettu nykyisen maansiirtoyriyksen toimimalla alueella TY-alueita 24 000 k-m². Teollisuusalueen keskimääräinen aluetehokkuus on n. e=0,2.</p> <p>Maakuntakaava mahdollistaa 10 000 k-m² vähittäiskaupan sijoittumisen alueelle. Yleiskaavoituksen yhteydessä kaupallista toimintaa ei ole osoitettu Tiilitehtaan/Vanhan Rannikotien alueelle, vaan Horsbäckin KM-3 alueen yhteyteen.</p>
<p>Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.</p> <p>Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiskohteet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.</p>	<p>Seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä on osoitettu Horsbäckin alueelle sekä Lepin alueelle. Alueiden kaavamääräyksissä on huomioitu kaupan laatu. Kaavaehdotuksen yhteydessä laaditun kaupalliseen selvitykseen (2017) pohjautuen alueille on myös osoitettu paikallisen merkitystason päivittäistavarakauppaa sekä muuta erikoiskauppaa. Koska Karjaan ja Pohjan sekä Tammisaaren alueilla on riittävästi paikallista väestöpohjaa noin 8 000 k-m²:n suuruiselle erikoiskaupan myymälälle ja noin 6 000 k-m²:n suuruiselle tilaa vaativan kaupan myymälälle, kyseisen suuruisia myymälöitä voidaan pitää merkitykseltään paikallisina.</p> <p>KM-alueiden kaavamääräyksissä vähittäiskaupan enimmäismitoitus on määrätty maakuntakaavan mukaisesti (10 000 k-m² ja 50 000 k-m²).</p> <p>Osayleiskaavaa on tarkistettu siten, että maakuntakaavassa osoitettu Lepin merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö (KM-1) on poistettu osayleiskaavakaavarajauksesta.</p>
<p>Valtatien 25 varren valkoiset alueet, SBA:n teollisuusalue ja Gebbelbyn soranottoalue</p>	<p>Maakuntakaavan valkoiselle alueelle, Tammisaarentien ja valtatie 25 varten on</p>

MERKINTÄ MAAKUNTAKAAVASSA	TOTEUTUS HORSBÄCK-LEPIN ALUEEN OSAYLEISKAAVASSA
	<p>yleiskaavassa osoitettu olemassa olevalle teollisuustoiminnalle laajennusmahdollisuuksia sekä nykyiselle soranottoalueelle sen toiminnan päätyttyä asemakaavoitusta työpaikka-alueeksi. Soranottoalueelle soveltuvaa toimintaa on esim. laajaa ulkovarastointia vaativat toiminnot. Työpaikka-alueen asemakaavoituksen yhteydessä huomioidaan pohjavesialueen asettamat ehdot toiminnan laadulle.</p> <p>Alueella on rakentunutta infrastruktuuria ja tulevan tiesuunnitelman toteutuessa mahdollistuu sujuva logistiikka niin itään kuin länteen. Alueen laajuus sekä suunnitellun toiminnan luonteen huomioiden varauksilla ei arvioida olevan seudullista merkitystä.</p>
<p>Jätehuollon alue, jolla toiminta yhdyskuntajätteen kaatopaikka-alueena on päättynyt.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan suljettuja yhdyskuntajätteen kaatopaikka-alueita, joilla muu jätehuoltotoiminta voi jatkua. Tällaisia toimintoja ovat esimerkiksi siirtokuormaus- ja hyötykäyttöasemat sekä jättemateriaalin hyödyntämiseen liittyvät yritys- ja teollisuustoiminnot</p>	<p>Nykyisin jäteasemakäytössä oleva alue on huomioitu osayleiskaavassa.</p>
<p>Pohjavesialue.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p>	<p>Suunnittelualueelle sijoittuu Ekerön pohjavesialue sekä Karjaan taajamassa pieniä osia muita pohjavesialueita. Pohjavesialue on huomioitu kaavoituksen yhteydessä asianmukaisin kaavamerkintöin ja – määräyksin. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu pohjavesiselvitys.</p>

6.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain § 39 mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

Kaavassa osoitettava uusi rakenne on osoitettu pääsääntöisesti olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen sekä olemassa olevien ja tulevien liikenneväylien yhteyteen. Osoitetut toiminnot vahvistavat kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistavat strategian mukaisen väestökasvun. Muuttuvan maankäytön myötä myös joukkoliikenteen kehityspotentiaali kasvaa Tammisaarentien varrella. Osayleiskaavalla osoitetaan kattavat kevyen liikenteen yhteyden alueen sisällä ja taajamien ja suunnittelualueen välillä. Kaavalla mahdollistetaan turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä vahvistetaan osoittamalla työpaikka-alueita sekä kaupallisen ja teollisen toiminnan alueita houkutteleville ja liikenteellisesti hyvin saavutettaville alueille. Luonto, maisema ja kulttuuriympäristöt on huomioitu kaavassa sekä päämaankäyttömerkinnöin että kohdemerkinnöin. Merkintöjen määräykset tukevat ko. arvojen säilymistä. Kaavalla on osoitettu niin virkistysalueita kuin säilytetty laajoja yhtenäisiä metsäalueita, jotka soveltuvat myös virkistäytymiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 71b mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on vähittäiskauppaan liittyen otettava huomioon:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu kaupallisten vaikutusten arviointi. Selvityksen mukaan osoitetut kaupalliset palvelut täydentävät keskusta-alueiden palveluita eivätkä heikennä niiden toimintaedellytyksiä. Kaupallisten palveluiden kehittyminen vähentää myös asiointia kunnan ulkopuolelle. Lepin ja Horsbäckin alueet ovat henkilöautolla hyvin saavutettavissa erityisesti valtatie 25 vaikutuspiirissä olevilta alueilta. Asiointimatkojen pituus molemmille alueille on valtaosalle kaupungin asukkaista kohtuullinen. Lepin alueen suuri lähiasutuksen määrä luo

edellytykset kevyellä liikenteellä tapahtuvalle asiointille. Horsbäckin alueen lähiasutuksen määrä on pieni, joten alueella asiointi tapahtunee lähes yksinomaan henkilöautolla.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaavan toteuttaminen tulee perustua asemakaavaan lukuun ottamatta AO, AM-, AM-1, RA, M-1, MT, MA ja MY-alueita.


Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

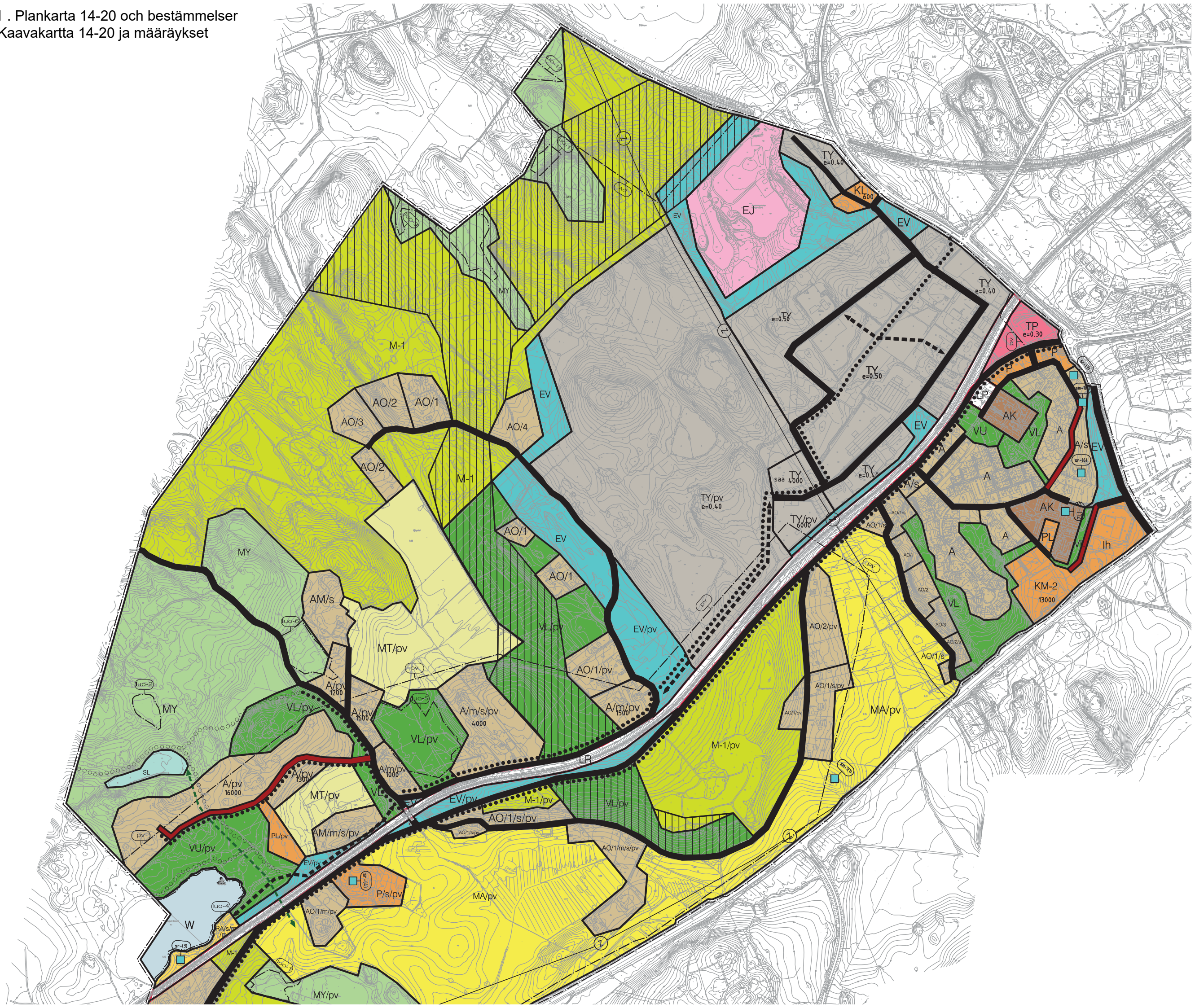
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

Härmed intygar jag, att delgeneralplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 6.4.2020, § 34 i protokollet. Täten todistan, että osayleiskaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 6.4.2020, §:n 34 tekemän päätöksen mukainen.

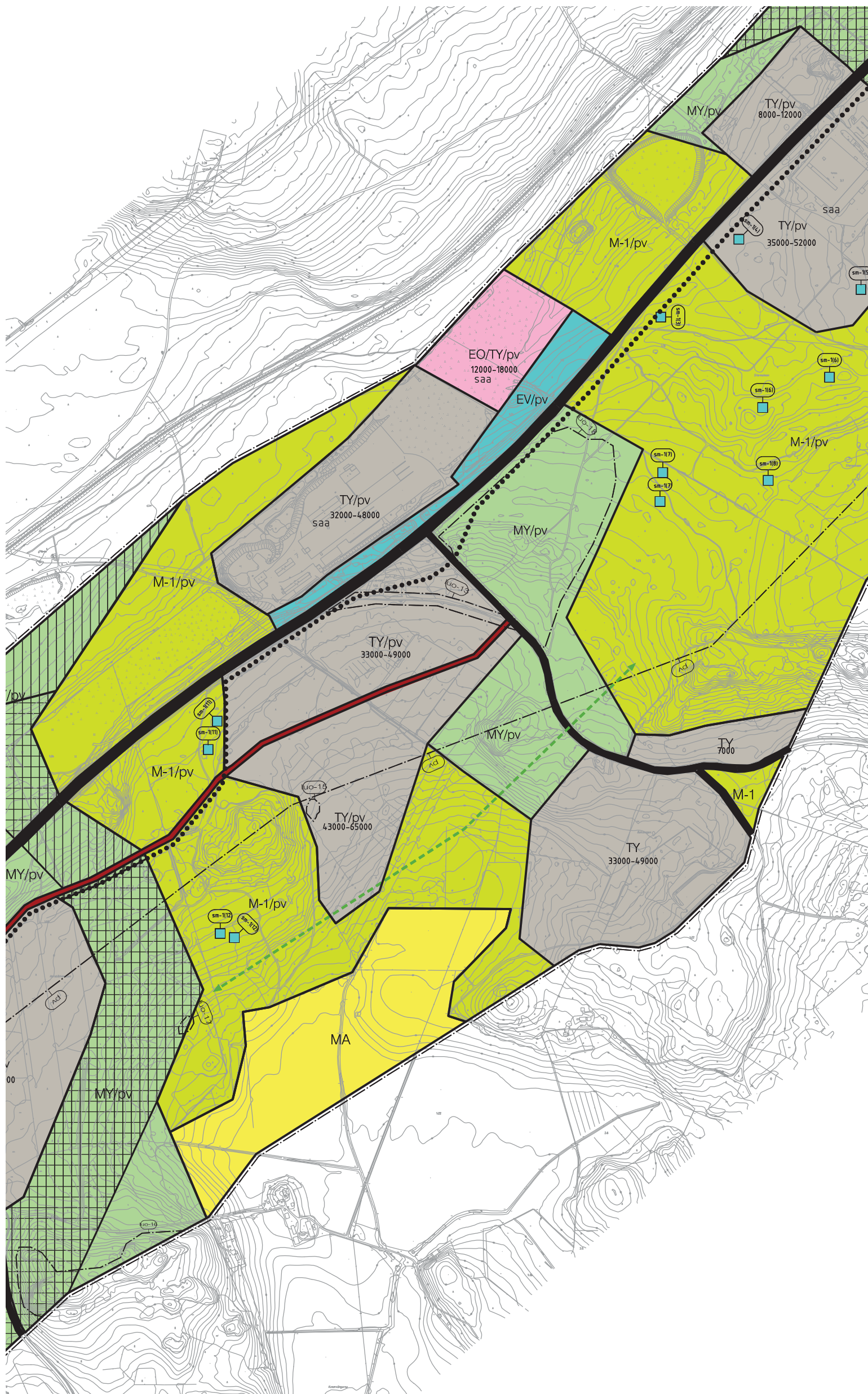
På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

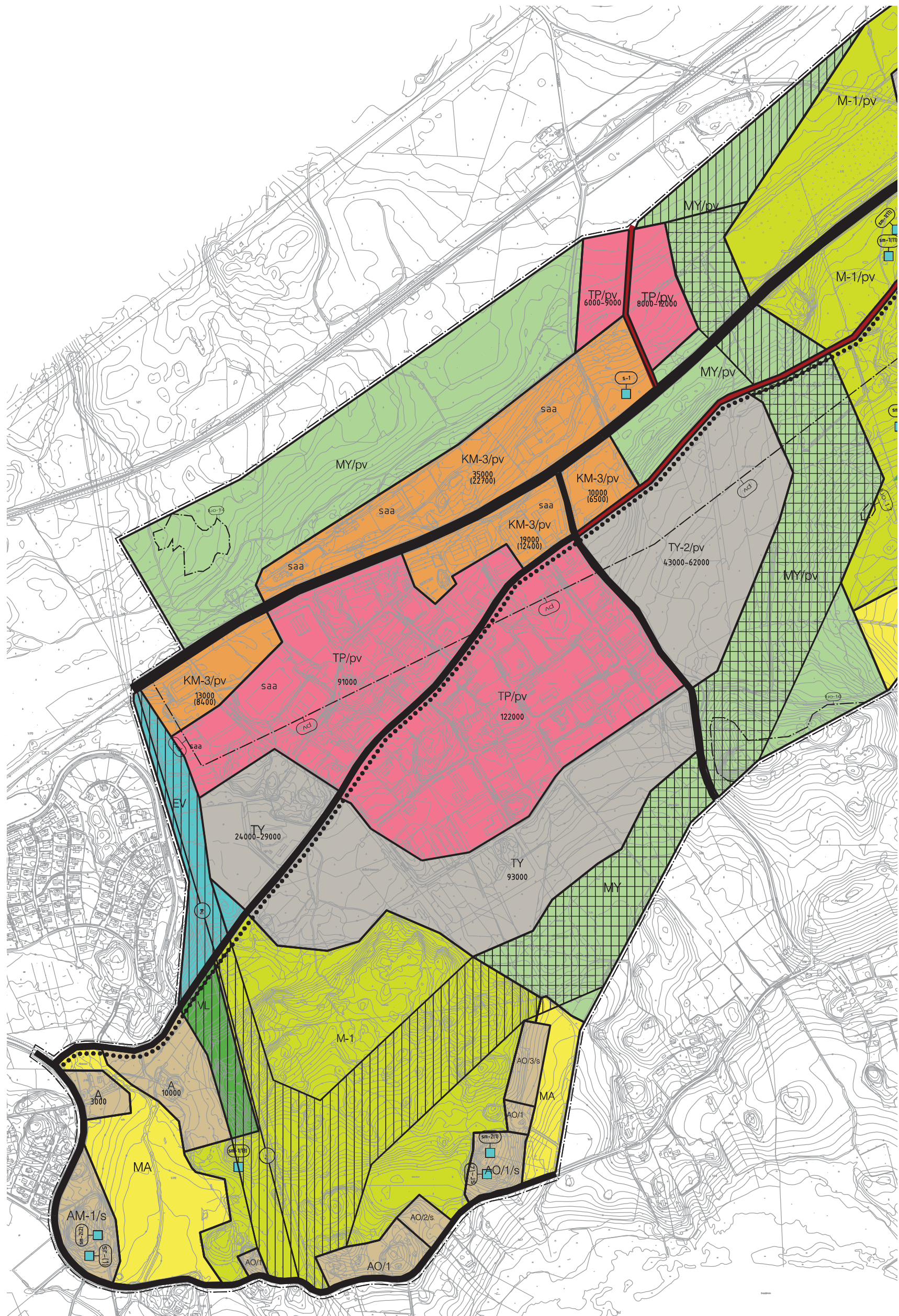
Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		3.3.2021
SFGE / KVALT	14-20	6.4.2020
STDS / KH	14-20	30.3.2020
PLANLN, rättelse / KAAVLTK, oikaisu	14-20	26.3.2020
SFGE / KVALT	18-19	23.9.2019
STDS / KH	18-19	19.8.2019
PLANLN / KAAVLTK	18-19	19.6.2019
Offentligen framlagd, förslag/Julkisesti nähtävillä, ehdotus	31-18	12.11.-14.12.2018
STDS / KH	31-18	3.9.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	13-18	18.04.2018
Offentligen framlagd, förslag 1/Julkisesti nähtävillä, ehdotus 1	25-17	01.08.-30.08.2017
STDS / KH	22-17	26.06.2017
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	19-17	21.06.2017
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		26.1.-27.2.2015 25.4.-31.5.2016
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		15.10.2014 § 137, 12.11.2014 § 146, 23.3.2016 §

		HORSBÄCK-LÄPP, DELGENERALPLAN HORSBÄCK-LEPIN OSAYLEISKAAVA		
Konsult/Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy		Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS		Daterad/Päiväys 10.6.2019 rev./tark. 16.3.2020
Beredare Valmistelija JL	Arkivnummer Arkistonumero	Diarienummer Diarionumero 362/2015	Planbeteckning Kaavatunnus 7712	Piirustuksen numero Ritningsnummer 14-20
Ritad av Piirtänyt FCG/KS, JV				









Raseborgs stad

HORSBÄCK-LÄPP

Delgeneralplan

1 : 10 000

DELGENERALPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

BOSTADSOMRÅDE.

På området får uppföras radhus, kopplade småhus och fristående småhus samt närservice. Byggandet ska basera sig på en detaljplan.

A

BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV FLERVÅNINGSHUS.

På området får även placeras närservice. Byggandet ska basera sig på en detaljplan.

AK

OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området får uppföras fristående småhus med en bostad. På området får i samband med bostäderna också placeras småskaliga arbetslokaler som inte orsakar olägenheter för boendet. Byggandet ska anpassas till miljön. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

AO

OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM.

På området får uppföras lantbrukets bostads- och ekonomibyggnader, samt byggnader som betjänar lantbruk och hästhushållning samt till dessa anknyttande binärningar. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

AM

OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM.

På området får uppföras lantbrukets bostads- och ekonomibyggnader, samt byggnader som betjänar lantbruk och hästhushållning samt till dessa anknyttande binärningar.

AM-1

Antalet bostadsbyggnader vid tidpunkten då delgeneralplanen godkänns får inte överskridas. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen. I första hand ska gårdsgruppens gamla byggnadsbestånd och miljö bevaras. Nybyggande ska placeras så att det kompletterar gårdsplanen och beaktar de kultur- historiska värdena. Byggnaderna skall till det yttre anpassas till den lantliga miljön och det befintliga byggnadsbeståndet. Betydande tillståndspliktiga byggåtgärder på området bör rådläggas om med museimyndigheterna.

Raaseporin kaupunki

HORSBÄCK-LÄPP

Osayleiskaava

1 : 10 000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ASUNTOALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja sekä lähipalveluita. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa myös lähipalveluita. Rakentaminen tulee perustua asemakaavaan.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Alueelle saa asuntojen yhteyteen sijoittaa myös pienimuotoisia työtiloja joista ei aiheudu haittaa asumiselle. Rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa maatilaa asuin- ja talousrakennuksia, sekä maatilaa ja hevostaloutta sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa maatilaa asuin- ja talousrakennuksia, sekä maatilaa ja hevostaloutta sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista asuinrakennusten lukumäärää ei saa ylittää. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Pihapiirien vanha rakennuskanta ja miljö tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa pihapiiriä täydentäen ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Rakennusten ulkonäkö tulee sovittaa maaseutumaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Aluetta koskevista merkittävistä lupaa vaativista rakennustoimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE, DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS.

KM-2

På området får placeras stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer. I detaljplanen kan det på området anvisat med beteckningen anvisas sådan detaljhandel av regional betydelse, som med hänsyn till affärens art av motiverad anledning också kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruks-handel. Helhetsbyggnadsrätten på området är 13 000 v-m², varav högst 8 000 v-m² kan vara utrymmen för detaljhandel. Byggnaderna ska basera sig på detaljplan. Innan området genomförs ska trafikarrangemangen för Läpp förverkligas i enlighet med vägplanen i korsningen mellan Doppninggränden - Regionalväg 111 - Läppåkersgatan och vid korsningen mellan Regionalväg 111 - Riksväg 25.

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE, DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS.

KM-3

På området får placeras stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer. I detaljplanen kan det på området anvisat med beteckningen anvisas sådan detaljhandel av regional betydelse, som med hänsyn till affärens art av motiverad anledning också kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruks-handel. Helhetsbyggnadsrätten på området är 77 000 v-m², varav högst 50 000 v-m² kan vara utrymmen för detaljhandel. Utrymmen för kontors- och servicearbetsplatser får byggas högst 20 % av den förverkligade helhetsvåningsytan. Byggnaderna ska basera sig på detaljplan.

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA.. SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennus-oikeus on 13 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 8 000 k-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Ennen alueen toteuttamista on Läppin liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti risteysalueella Uikkukuja - Seututie 111 - Lepinpellonkatu sekä risteysalueella Seututie 111 - Valtatie 25.

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA.. SJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennus-oikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m². Toimisto- ja palvelutyöpaikkoja saa rakentaa enintään 20% toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

OMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER.

KL

På området får placeras affärsbyggnader med helhetsbyggnadsrätten 600 v-m². Byggnaderna ska basera sig på detaljplan.

LIIKERAKENNUSTEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia kokonaisrakennusoikeudella 600 v-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.

P

OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE.

PL

På området får placeras offentliga eller privata servicefunktioner som huvudsakligen betjänar närområdet och som används dagligen. Vid detaljplanläggningen placeras utrymmena som de olika funktionerna behöver så att de stöder utrymmenas gemensamma och turvis användning.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

LÄHIPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa pääasiassa lähialuetta palvelevia, päivittäisessä käytössä olevia julkisia tai yksityisiä toimintoja. Asemakaavoituksen yhteydessä eritoimintojen tarvitsemat tilat sijoitetaan niin, että ne tukevat tilojen yhteis- ja vuorottaista käyttöä.

OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER.

TP

På området får placeras kontors- och servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem. Högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för butikslokaler som har anknytning till det huvudsakliga användningsområde för tomten. På området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet, centrumorienterad specialhandel eller över 400 m² dagligvaruhandel. Byggnaderna ska basera sig på en detaljplan.

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä siihen liittyvää myymälä- ja varastointitilaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, keskusta-hakuista erikoiskauppaa, eikä yli 400 m² päivittäistavarakauppaa. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR MILJÖN
STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ
VERKSAMHETENS ART.

TY

På området får placeras funktioner
som inte förorenar luften, inte orsakar
skärskilt störande buller eller andra därmed
jämförbara störningar i miljön. Byggnaderna ska
basera sig på en detaljplan.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR
DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA
DETALJHANDEL.

TY-1

På området får placeras högst 1 500 v-m²
detaljhandel, som med hänsyn till affärens
art av motiverad anledning också kan
placeras utanför centrumområde, såsom bil-,
järn-, möbel-, trädgårds- och landbrukshandel.
På området tillåts inte livsmedelsaffär.
Byggnaderna ska basera sig på detaljplan.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR MILJÖN
STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ
VERKSAMHETENS ART.

TY-2

På området får placeras funktioner
som inte förorenar luften, inte orsakar
skärskilt störande buller eller andra därmed
jämförbara störningar i miljön.
Innan området genomförs skal trafik-
arrangemangen för riksväg 25 förverkligas i
enlighet med vägplanen i korsningen mellan
förbindelseväg 11055 (östra anslutning) -
Riksväg 25.
Byggnaderna ska basera sig på en detaljplan.

TÄKTOMRÅDE SOM EFTER ATT TÄKT-
VERKSAMHETEN HAR UPPHÖRT
DETALJPLANLAGGS SOM OMRÅDE
FÖR ARBETSPLATSER.

EO/TP

Efter att täktverksamheten upphör får
det på området via detaljplanering
anvisas servicearbetsplatser, industri
som inte orsakar olägenheter för miljön
samt mindre affärsutrymmen och lagring
i anknytning till dessa. Byggnaderna eller
annan verksamhet får inte orsaka en
skadlig sänkning av grundvattnets yta
eller äventyra grundvattnets kvalitet
eller mängd. Byggnaderna av arbetsplats-
området förutsätter att Riksväg 25
omkörningsfilparet på sträckan
Ekenäs-Karis förverkligas.

TÄKTOMRÅDE SOM EFTER ATT TÄKT-
VERKSAMHETEN HAR UPPHÖRT DETALJ-
PLANLAGGS SOM INDUSTRI- OCH LAGER-
OMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA
KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART.

EO/TY

Efter att täktverksamheten upphör
får det på området via detaljplanering
anvisas funktioner som inte förorenar
luften, inte orsakar skärskilt störande
buller eller andra därmed jämförbara
störningar i miljön.

OMRÅDE FÖR AVFALLSHANTERING.

EJ

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIA 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.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE
JOLLE VOI SIOJITTA VÄHITTÄISKAUPPAA.

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.
Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIA VAATIMUKSIA
TOIMINNAN LAADULLE.

Alueelle saa sijoittaa toimintoja jotka
eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen
häiritsevää melua tai muuta niihin
verrattavaa häiriötä ympäristölle.
Ennen alueen toteuttamista on valtatie 25
liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman
mukaisesti risteysalueella yhdystie 11055
(itäinen liittymä) - Valtatie 25.
Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA
OTTOTOIMINNAN JÄLKEEN ASEMA-
KAAVOITETAAN TYÖPAIKKA-ALUEEKSI.

Maa-ainesoton loputtua alueelle saa asema-
kaavoituksen kautta osoittaa palvelutyö-
paikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatta
teollisuutta sekä niihin liittyviä vähäisiä
myymälätiloja ja varastointia. Rakentaminen
tänne 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.










MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTO-
TOIMINNAN JÄLKEEN ASEMAKAAVOITETAAN
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUEEKSI, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIA 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.

JÄTTEENKÄSITTELYALUE.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

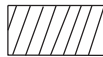
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

SKYDDSGRÖNOMRÅDE. Vid jordbyggnadsarbete och trädffällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		SUOJAVIHERALUE. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR JÄRNVÄGSTRAFIK.		RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
OMRÅDE FÖR ALLMÄN PARKERING.		YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION. Vid jordbyggnadsarbete och trädffällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		LÄHIVIRKISTYSALUE. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONS-ANLÄGGNINGAR. På området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamhet. Vid jordbyggnadsarbete och trädffällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyöluva (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. Antalet fritidsbostäder vid tidpunkten för godkännandet av delgeneralplanen får inte överskridas.		LOMA-ASUNTOALUE. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista loma-asuntojen lukumäärää ei saa ylittää.
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. På området tillåts endast byggande som anknyter till jord- och skogsbruk. Reparation och mindre utvidgningar av befintliga byggnader är tillåtet.		MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN. Beteckningen anger områden med miljövärden. Det är tillåtet att anlägga friluftsleder på området.		MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIA YMPÄRISTÖARVOJA. Merkinnällä on osoitettu alueet joilla on ympäristöarvoja. Alueelle on sallittua rakentaa ulkoilureittejä.
JORDBRUKSOMRÅDE. På området tillåts endast byggande i anslutning till lantbruket, hästhållning samt till dessa anknyttande binäringsars behov. Byggnader ska placeras så att de inte förhindrar de öppna vyerna.		MAATALOUSALUE. Alueella sallitaan rakentaminen ainoastaan maatalouden, hevostenpidon sekä näihin liittyvien sivuelinkeinojen tarpeisiin. Rakennukset tulee sijoittaa siten, etteivät ne sulje avoimia näkymiä.
LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT AKEROMRÅDE. Området är avsett för bedrivande av jordbruk samt binäringsars och hästhållning. För landskapsbildningen är det viktigt att områdena bevaras öppna och bebrukade. På området tillåts endast byggande som anknyter till jordbruk och hästhushållning. Byggnader ska placeras så att de inte förhindrar de öppna vyerna.		MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue on tarkoitettu maatalouteen sekä maa- ja hevostenpitoon liittyvien sivuelinkeinojen harjoittamiseen. Alueiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan vain maatalouteen ja hevostalouteen liittyvä rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa siten, etteivät ne sulje avoimia näkymiä.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

DELOMRÅDE SOM UTGÖR DEL AV
EKOLOGISK KORRIDOR PÅ LANDSKAPSNIVÅ.

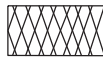


Åtgärder som ändrar landskapet bör utföras så, att det ekologiska nätverkets funktionalitet säkerställs.

MAAKUNNALLISEN EKOLOGISEN KÄYTÄVÄN
OSA-ALUE.

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

DELOMRÅDE SOM UTGÖR DEL AV
EKOLOGISK KORRIDOR PÅ LANDSKAPSNIVÅ.



Delområdet bör detaljplaneras i samband med detaljplaneringen av område som gränsar intill. Vid mera detaljerad planering och förverkligande av området bör man se till funktionaliteten för det ekologiska nätverket på landskapsnivå.

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.

NATURSKYDDSDOMRÅDE.



Med beteckningen anvisas områden som skyddats eller ämnas skyddas på basen av NVL.

LUONNONSUOJELUALUE.

Merkinnällä osoitetaan LSL:n nojalla perustetut tai perustettaviksi tarkoitetut luonnonsuojelualueet.

RIKTVIGANDE LÄGE FÖR GRÖNFÖRBINDELSE.



VIHERYHTEYSTARPEEN OHJEELLINEN SIJAINTI.

Vid detaljplaneringen beaktas behovet för grönförbindelser som förbinder ekologiska korridorer.

Asemakaavoituksen yhteydessä huomioidaan ekologiset käytävät yhdistävä viheryhteystarve.

VATTENOMRÅDE.



VESIALUE.

FORNMINNESOBJEKT.



Fast fornlämning som är fridlyst genom lag om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba objektet. Vid planer som berör objektet bör begäras ett utlåtande av museimyndigheten (Museiverket eller landskapsmuseet). Numret i beteckningen (1) hänvisar till områdets index i planmaterialet.

MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Merkinnän numerointi (1) viittaa alueen indeksiin kaavamateriaalissa.

HISTORISK BYATOMT.



På området finns fasta fornlämningar som är fridlysta genom lag om fornminnen (295/1963). Vid byggnadsprojekt samt större grävarbeten bör man rådlägga med Museiverket. Numret i beteckningen (1) hänvisar till områdets index i planmaterialet

HISTORIAALLINEN KYLÄTONTTI.

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Merkinnän numerointi (1) viittaa alueen indeksiin kaavamateriaalissa.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT OMRÅDE,
BYGGNAD ELLER OBJEKT AV LOKALT
INTRESSE.



Det är inte tillåtet att riva byggnaderna. Reparations- och förändringsarbeten på byggnaderna, ändring av användningsändamål samt kompletterande byggnation och åtgärder på området bör vara sådana att områdets byggnadshistoriska, kulturhistoriska och landskapsmässiga karaktär bevaras. På området får inte utföras sådana åtgärder som minskar på dess skyddsvärde. Över åtgärder ska begäras museimyndigheternas utlåtande. Siffran inom parentes hänvisar till förteckningen i beskrivningen. Med beteckningen angivna, högst 130 v-m' stora bostadsbyggnader räknas inte med i använd byggrätt.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ, KULTTUURI-
HISTORIAALLISESTI ARVOKAS ALUE,
RAKENNUS TAI KOHDE.

Rakennuksia ei ole sallittua purkaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva numero merkinnässä viittaa osayleiskaavan selostuksen luetteloon. Merkinnällä osoitettuja, alle 130 k-m' suuruisia asuinrakennuksia ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

VÄRDEOBJEKT FRÅN HISTORISKA TIDEN

Milstolpe. Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba objektet.



HISTORIALLISEN AJAN ARVOKOHDE

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

OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.

Vid byggande beaktas områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär så att nybyggnade i fråga om byggnadssätt och läge ansluter sig till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön. Befintliga kulturhistoriskt och landskapsmässigt betydande byggnader och konstruktioner, vägnät samt trädbestånd bevaras. Vid åtgärder bör museimyndighetens utlåtande begäras.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Rakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto säilytetään. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

GRUNDTVATTENOMRÅDE.

Området är belegget helt eller delvis på grundvattenområde.

/pv

POHJAVESIALUE.

Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesialueella.

GRUNDTVATTENOMRÅDE.

Byggande på området begränsas av miljöskyddslagets förbud mot förorening av mark och grundvatten. Dessutom bör man vid byggnads- och övriga projekt på området beakta den allmänna fillståndspliktigheten i enlighet med vattenlagen. Området är speciellt betydande med tanke på vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. Sådan verksamhet eller byggande som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattens kvalitet och mängd är inte tillåten på området. På nya detaljplaneområden, där markanvändningen i betydande mån förändras, ska grundvattenförhållandena vid behov utredas noggrannare vid planeringen av området. Det är förbjudet att bygga nya jordvärme- och oljevärmesystem. Brännolja-, bränsle- och dylika behållare bör placeras i en vattentät skyddsbassäng inomhus eller under ett separat skyddstak. Skyddsbassängens volym bör vara större än volymen av ämnet som lagras. Fastigheterna ska i första hand anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Rent takvatten bör infiltreras på tomten.



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.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TARKEA ALUE.

Inom området finns objekt som är värdefullt med tanke på naturens mångfald. Vid planeringen bör områdets skyddsvärden beaktas samt bevarandet garanteras. Numret i beteckningen hänvisar till områdets index i planbeskrivningen.

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

OMRÅDE SOM OMFATTAS AV TRAFIKBULLER OCH/ELLER VIBRATIONER.

/m

ALUE, JONHON KOHDISTUU LIIKENNEMELUA JA/TAITÄRINÄÄ.

Vid den noggrannare planeringen av området bör buller och/eller vibrationer som riktas mot området beaktas. Vid placeringen av byggnaderna bör uppmärksamhet fästas vid förminskande och förhindrande av bullerstörningar.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueelle kohdistuva melu ja/taitärinä. Meluhaitan vähentämiseen ja ehkäisemiseen tulee kiinnittää huomiota rakennusten sijoittelussa.

BYGGRÄTT SOM ANVISAS AO-OMRÅDE.

/1

AO-ALUEELLE OSOITETTAVA RAKENNUSOIKEUS.

Siffran i samband med /-beteckningen anger hur många byggplatser får bildas på AO-området per fastighet enl. fastighetsbildningen 1.1.2018.

Luku /-merkinnän jälkeen osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa AO-alueelle voidaan osoittaa per 1.1.2018 kiinteistöjaotuksen mukainen kiinteistö.

SIMSTRAND.



UIMARANTA.

Område för servicestation.

lh

Huoltoasema-alue.

Elledning (110 kv / 400 kv).



Sähkölinja (110 kv / 400 kv).

FASTIGHET, VARS JORDMÅN MÖJLIGEN BÖR SANERAS.

saa

KIINTEISTÖ, JONKA MAAPERÄ ON MAHDOLLISESTI KUNNOSTETTAVA.

På fastigheten finns ett möjligt behov av att sanera jordmänen innan byggnadsåtgärder vidtas.

Kiinteistöllä on mahdollinen maaperän puhdistustarve ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Riksväg/stamväg.



Valtatie/kantatie.

Förbindelseväg/matargata.



Yhdystie/kokoojakatu

Anslutning.



Liittymä

Trafiktunnel.



Liikennetunneli.

Nya vägar och linjer



Uudet tiet ja linjat

Behov av vägförbindelse.



Tieliikenteen yhteystarve.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

Till sitt läge riktgivande gång- och cykelväg.



Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

Generalplaneområdets gräns.	-----	Yleiskaava-alueen raja.
Områdesgräns.	——	Alueen raja.
Gräns för delområde.	--- ---	Osa-alueen raja.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	23 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den lägsta byggrätten som anvisas med detaljplan. Det senare talet anger den högsta tillåtna byggrätten.	5000 - 7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asemakaavalla vähintään osoitettavan rakennusoikeuden. Jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.
Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Det övre talet anger KM-3 områdets totala byggrätt. Talet inom parentes anger största tillåtna byggrätt för utrymmen för detaljhandel. Byggrätten för utrymmen för detaljhandel ingår i områdets totala byggrätt.	5 000 (2 500)	Ylempi luku osoittaa KM-3-alueen kokonaisrakennusoikeuden. Sulussa oleva luku osoittaa vähittäiskaupan tilojen suurimman sallitun rakennusoikeuden. Vähittäiskaupan tilojen rakennusoikeus sisältyy alueen kokonaisrakennusoikeuteen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Vid detaljplanering, övrig planering och byggandes ska Statsrådets beslut 993/1992 om riktvärden för bullernivå följas. Kompletterande eller nybyggnation får inte förverkligas utan att riktvärden för bullernivåer har beaktats både för gårdens och byggnadernas del.

I samband med detaljplaneringen bör dagvattenhanteringen planeras i enlighet med uppdaterade förordningar.

För en ny A0-byggplats är den minsta tillåtna storleken 3 000 m². I fall byggplatsen kan anslutas till det kommunala avloppsnätverket kan byggplatsen vara mindre än detta, dock minst 2 000 m².

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee suunnitella hulevesien käsittely ajantasaisten säädösten mukaisesti.

Uuden A0-rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Mikäli rakennuspaikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkostoon, rakennuspaikka voi olla tätä pienempi, ei kuitenkaan pienempi kuin 2 000 m².