

Asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

## Västerby-Sjöäng

### Asemakaava ja asemakaavan muutos

**Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee kortteleita 901 ja 902 sekä satama-aluetta, kiinteistöä Soludden 710-410-1-62 ja osaa kiinteistöä Sjöängen 710-410-1-1.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 9 teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialueet 9351 ja 9352 sekä venesataman (LV) korttelialueet 9353 ja 9354, suojaviheralue (EV), vesialue (W) ja katualue.**

Kaavan laatija  
Kaava numero  
Piiustusnumero  
Vireilletulo  
Käsittely

Kaupunkisuunnitteluosasto  
7809  
20-23  
Kuulutus 21.2.2022  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Kaavaluonnos  
Asemakaavamuutoksen ehdotus  
Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 15.12.2021 § 185  
Kaavoituslautakunta 1.3.2023 § 36  
Kaavoituslautakunta 27.9.2023§155  
Kaavoituslautakunta xxxx  
Kaupunginhallitus xxxx  
Kaupunginvaltuusto xxxx

## Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
  - 1.1 Kaava-alueen sijainti
  - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
2. TIIVISTELMÄ
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
  - 2.2 Asemakaava
  - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
  - 3.1 Suunnittelun taustaa
  - 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista
  - 3.3 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
  - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
  - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
  - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
  - 5.1 Kaavan rakenne
  - 5.2 Aluevaraukset
  - 5.3 Kaavan vaikutukset
  - 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 5.5 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
  - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
  - 6.2 Toteutus ja sen ajoitus

## Liitteet

- Asemakaavakartta kaavamääräyksineen
- Tilastolomake

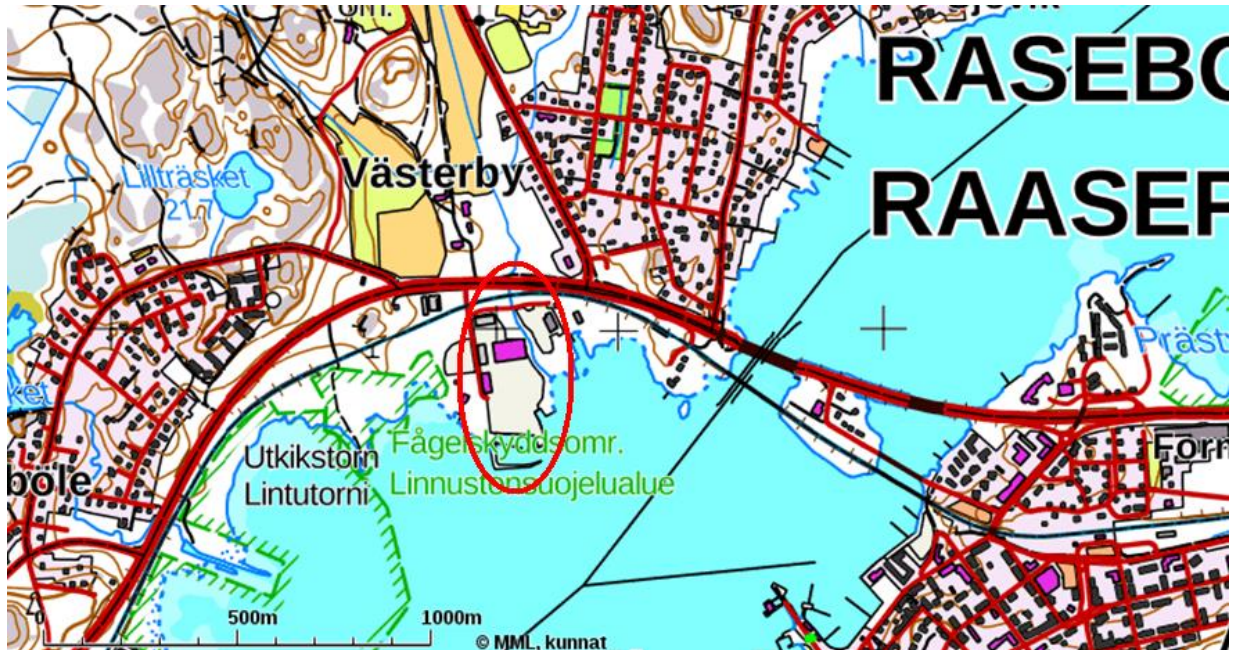
## Tausta-aineisto

- Raaseporin Västerby-Sjöäng -asemakaavamuutoksen vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022
- Västerbyn yleiskaavallinen rakennesuunnitelmaluonnos, liikenneratkaisujen vaihtoehtoja, 2023

## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Västerbyssä valtatie 25:n ja Hanko-Hyvinkää rautatien eteläpuolella.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Västerbyssä rautatien eteläpuolella (punainen rengas).

### 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Västerby-Sjöängin asemakaava ja asemakaavamuutos.

Aloitteentekijöiden tavoitteena on, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon nykyiset toiminnot ja että alueen kehittämismahdollisuudet laennetaan mm. monipuolisen toimintaprofiilin ja tarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen mitoituksen kannalta.

Kaupungin tavoitteena on sopimusalueella selvittää yritystoiminnan mahdollisuudet ja tätä varten osoittaa alueita, jossa selvitetään liikennematkaisuja, rakennettavuutta, mahdollisia saastuneita alueita, ympäristöarvoja ja mahdollisia muita tekijöitä koskevia kysymyksiä.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin Forest Service Fagerholm Oy:n aloitteesta v 2014 kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2015.
- Vireilletulo kuulutuksella 21.2.2022.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 15.12.2021 § 185.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnosta 1.3.2023 ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 20.3.-19.4.2023.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 27.9.2023 § 155 ja päätti asettaa ehdotus julkisesti nähtäville.



- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.10.-14.11.2023.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xxxx että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-xx, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen maankäyttö- ja rakennuslain § 52 mukaisesti.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää

- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TY),
- venesatamakortteleita (LV),
- suojaviheralueen (EV),
- vesialuetta (W) ja
- katualuetta.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Suunnittelun taustaa

Suunnittelualueen maanomistajan ja vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet aloitteen alueen voimassa olevan asemakaavan päivittämiseksi. Alueella toimii nykyisin yrityksiä, joiden toiminta ja tarpeet eivät ole sopuosinnussa asemakaavan sisällön ja määräysten kanssa.

1960-luvulla laaditussa asemakaavassa (vahvistettu 1972) alue on osoitettu venesatamaksi, veneveistämöksi ja kunnallisteknisiin tarkoituksiin. Osalta aluetta puuttuu asemakaava.

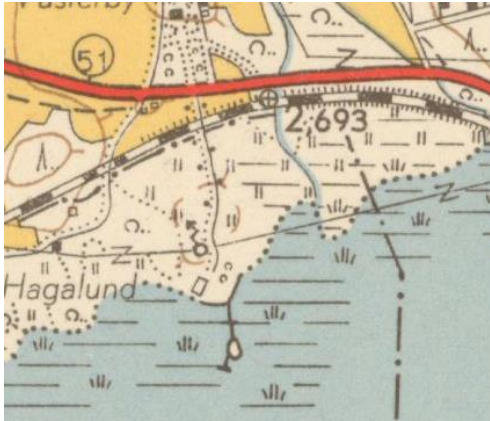
Voimassa oleva asemakaavan ei mahdollista alueen kehittämistä yritystoimintojen tarpeiden mukaisella tavalla.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat v. 2020 solmineet sopimuksen alueen asemakaavoituksen aloittamisesta.

### 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

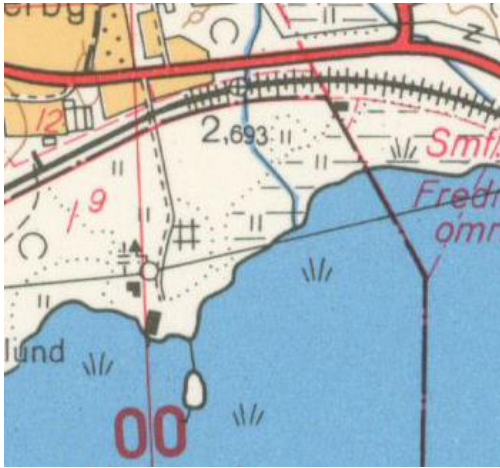
#### **Alueen yleiskuvaus**

Kaava-alueella on rakennettuna mm. varastorakennuksia, kuljetusvälineiden suoja- ja kunnostusrakennuksia, teollisuus- ja pienteollisuusrakennuksia sekä kauppa- ja toimistotiloja. Kiinteistön Soludden 1-62 teollisuusrakennuksessa on asunto, kiinteistöllä on lisäksi pieni erillinen asuinrakennus. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 14 hehtaaria, josta n. 5 ha on vesialuetta. Suurin osa maa-alueesta on täytemaata. Alueen täyttäminen viimeisten 70 vuoden aikana ilmenee Maanmittauslaitoksen eri vuosikymmenten peruskartoista.



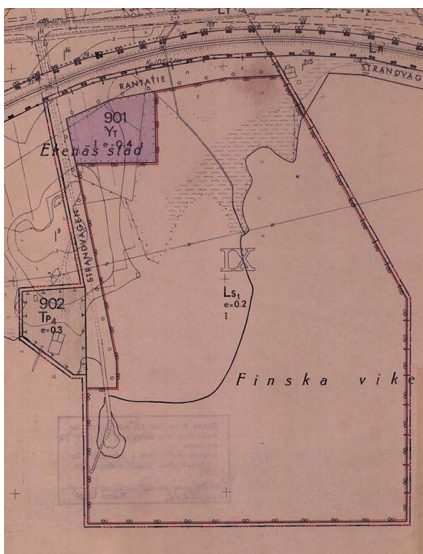
Peruskartta 1952

Tiettävästi aluetta ei ollut täytetty 1950-luvun alussa. Tie alueelle ja pieneen saareen (Skeppsholmen ?) johtava pengeri oli rakennettu, myös laituri näkyy saarella.



Peruskartta 1967

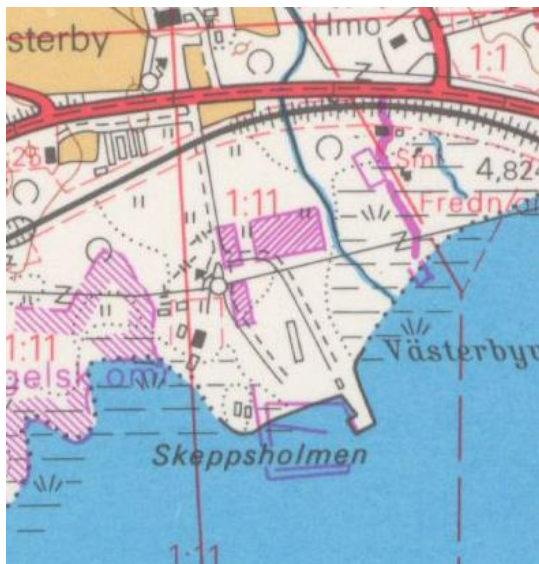
Olenaisia muutoksi ei ollut tapahtunut 1960-luvun loppuun saakka. Pienehkö maan nousu on mahdollisesti siirtänyt rantaviivaa jonkin verran puron suun kohdalla.



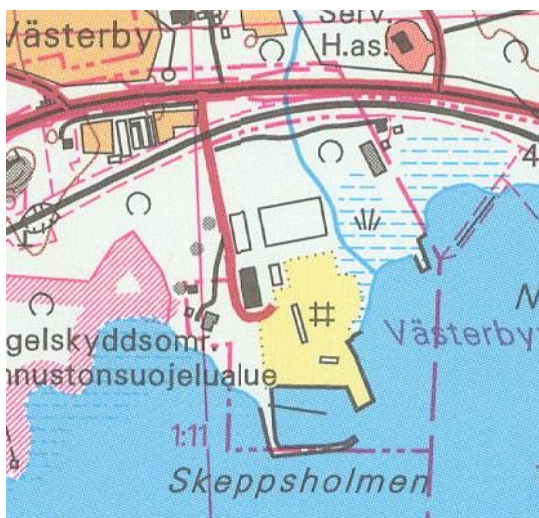
Asemakaavan pohjakartta vuodelta 1971 näkyy kaavaelementin alta. Mitään varsinaista täyttöä ei ole nähtävissä vielä tässä vaiheessa. Rantaviiva on kuitenkin tulkittu sijaitsevan ulompana kuin v. 1967.



Peruskartta 1982. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen 1972 kaavan toteuttaminen on lähtenyt käyntiin. Alueen pääasiallinen täyttö tapahtui 1970-luvulla.



Peruskartta 1990. Karttaa on ainoastaan täydennetty vuoden 1982 kartan päällepainatuksena rakennuskannan ja uloimman aallonmurtajan osalta.



Peruskartta 1997. Tilannetta 1990 on päivitetty päällepainatuksena.



Peruskartta 2022

Vuosituhanen vaihteen jälkeen on Tofagin alapuolella oleva alue täytetty vähäisessä määrin.



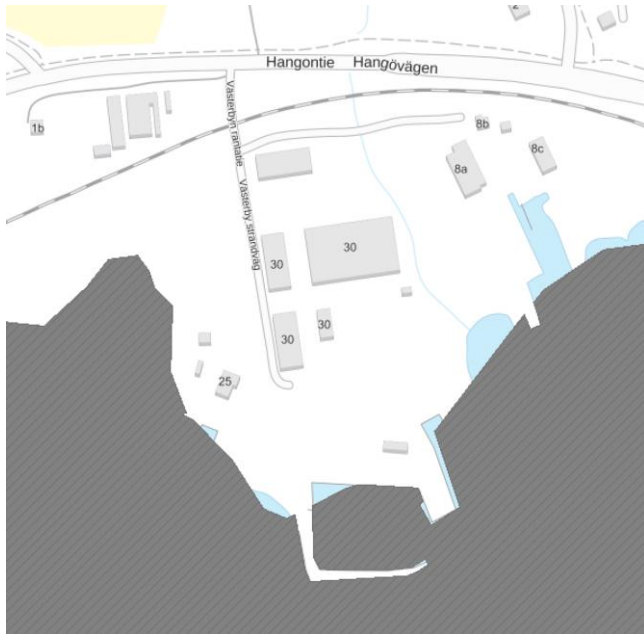
Nykytilanne ilmenee asemakaavan voimassa olevasta pohjakartasta.

### **Luonnonympäristö**

Kaava-alueella on olemattomasti aloja, jotka olisivat koskematta luonnontilassa. Kaava-alueen keskellä oleva puronvarsi lienee ainut alkuperäisessä tilassa oleva kohde. Sen valuma-alue ei ole muuttunut 1950-luvulta ja käytettävissä ei ole tietoja sen olennaisesta perkamisesta. Näin myös puropenkereet ovat alkuperäisessä kunnossa. Valuma-alue käsittää Sköldarin kartanon alueet ja Tenholantien ja Västerbyn välinen metsäalue. Storträsket järven valumasuunta on muualle. Kaava-alueen itäpuolinen alue on nykyisin rakennettua aluetta. Sitä vastoin länteen rajoittuva alue on luonnonsuojelualuetta ja on koskematon aluetta.



Myös vesialue on koko kaava-alueeseen sisältyvässä laajuudessa ruopattua aluetta. Ruoppaus on toteutettu pääosin 1907-luvulla vähäisine täydennyksineen viime aikoina. Vesialue kuuluu Natura-2000 verkostoon, kaava-alueeseen sisältyvillä Naturan osilla on ruoppaushistoria, josta voi päätellä, että merenpohjaa eri aikoina on sotkettu. Ruoppausvyvyys on keskimäärin 2 metriä.



Natura-alue peittorasterina on rajattu leveällä kynätyksellä.

Asemakaavan vaikutuksista vesialueeseen Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry on tehnyt erillisen selvityksen, Raaseporin Västerby-Sjöäng-aseamakaavamutoksen vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022. Selvitys sisältyy kaava-asiakirjoihin. Yhteenvetona selvityksessä todetaan, ettei kaavamuuotos mainittavassa laajuudessa odoteta vaikuttavan meriveden kokonaisrasitukseen.

### **Rakennettu ympäristö**

Alueella on rakennettuna toimisto- ja liiketiloja sekä versta- ja varastotiloja. Kiinteistöllä Soludden 1-62 verstaalarakennuksessa on myös asunto. Lisäksi kiinteistöllä on pienehkö vanhempi asuinrakennus (70 m<sup>2</sup>).

Olemassa oleva kerrosala kaava-alueella on seuraava

Paikka	Kerrosala, m <sup>2</sup>
Soludden 1-62	296
Keskikortteli, etelä	5460
Keskikortteli, pohjoinen	1000
Itäkortteli	1154
Yhteensä	7910

Alla alueen nykyistä ympäristöä kuvaava valokuvakokoelma.



Korttelin 9351 tontilla 2 olevat hallirakennukset.



Korttelin 9351 tontilla 3 oleva hallirakennus.



Korttelin 9351 tontilla 2 oleva eteläisin hallirakennus konttoreineen.





Korttelin 9351 tontilla 1 oleva hallirakennus konttoreineen. Rakennuksen ylemmässä kerroksessa on asunto.



Korttelin 9351 tontilla 1 och vanha mökki, joka todennäköisesti on väistävä kun tonttia tulevaisuudessa kehitetään pääkäyttötarkoituksen mukaisesti.





Näkymä mereltä etelästä.



Näkymä sataman ulkolaiturista kaupungin keskusta.



### **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen yhteydessä on vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

### **Liikenne**

Alueelle liikennöinti tapahtuu valtatieltä 25 rautatietasoristeyksen kautta Västerbyn rantatielle, joka jatkuu kaava-alueelle. Tasoristeys on äskettäin modernisoitu uusilla valvontalaitteilla puomeineen. Nykyisillä liikennemäärillä, joka hyödyntää alueen pääsyliikennettä, tasoristeyksen taso on tyydyttävä. Liittyminen valtatielle on liikenneturvallisuuden kannalta vilkkaan raskasliikenteen takia Hankoon puutteellinen. Turvallisuusnäkökohtien kannalta lähiristeykset Mikaelkolaniin ja Trollböleen pahentavat tilannetta.

### **Maanomistus**

Kiinteistö Soludden 710-410-1-62 sekä määräalat 835-410-1-63-M601, 710-410-1-63-M602 ja 710-410-1-63-M601 ovat yksityisomistuksessa. Kiinteistö Sjöängen 710-410-1-1 on Raaseporin kaupungin omistuksessa. Osan kaupungin kiinteistöstä on maavuokrasopimuksen myötä yritysten omistuksessa.

Yksityiset kiinteistö- ja maavuokrasopimusten haltijat ovat solmineet Raaseporin kaupungin kanssa sopimuksen asemakaavoituksen aloittamisesta alueella.

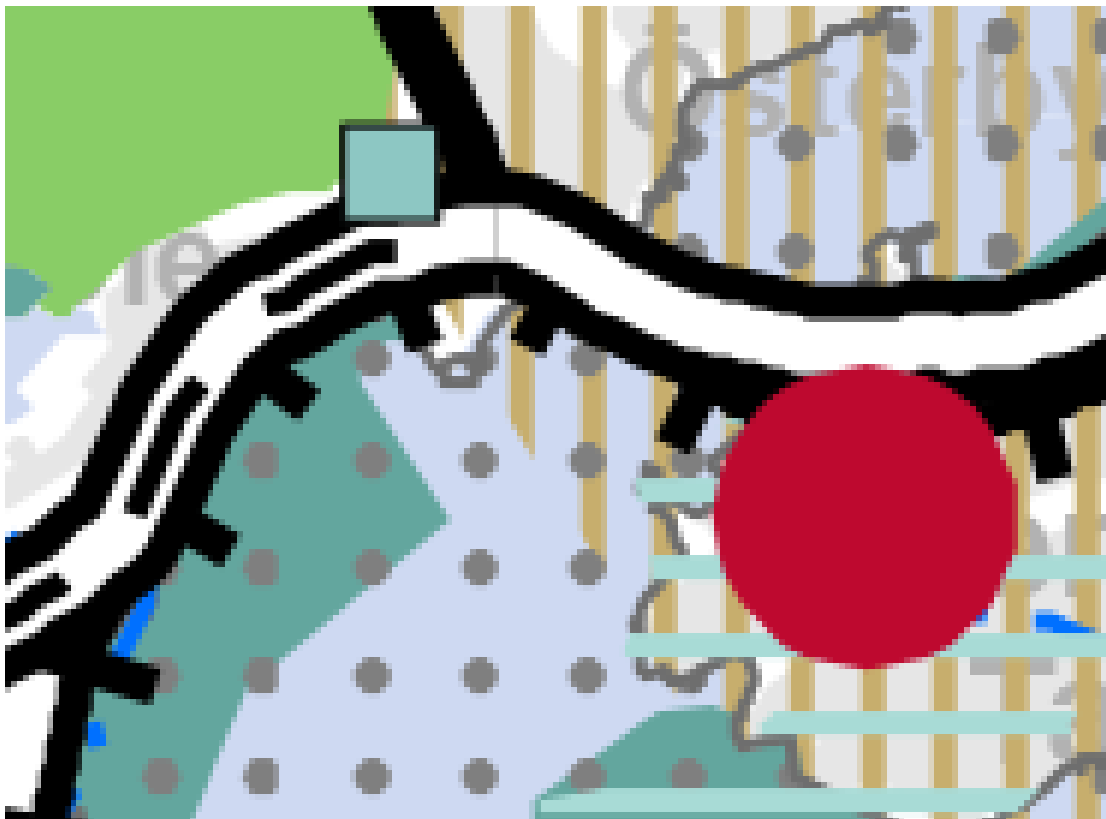
### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyinen asemakaava on vanhentunut eikä ole toteutunut.

## **3.3. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

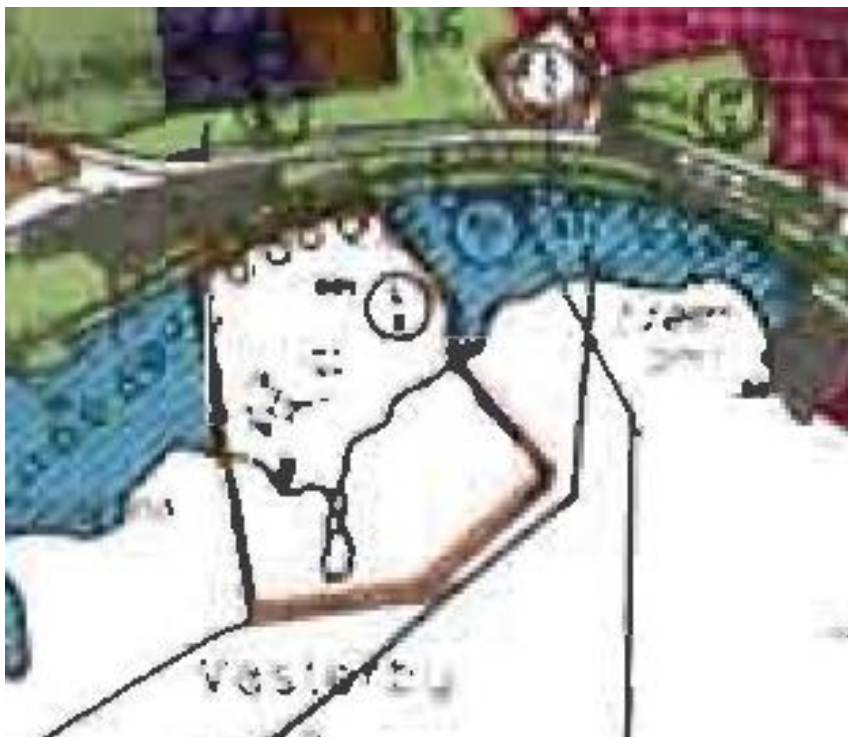
Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan Uusimaakaava 2050 on tullut voimaan 13.3.2023. Asemakaava-alueella ei maakuntakaavassa ole muita merkintöjä kuin että alue kuuluu Natura-2000 verkostoon. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa periaatteessa asemakaavan laadintaa.



Ote Uusimaakaavasta 2050.

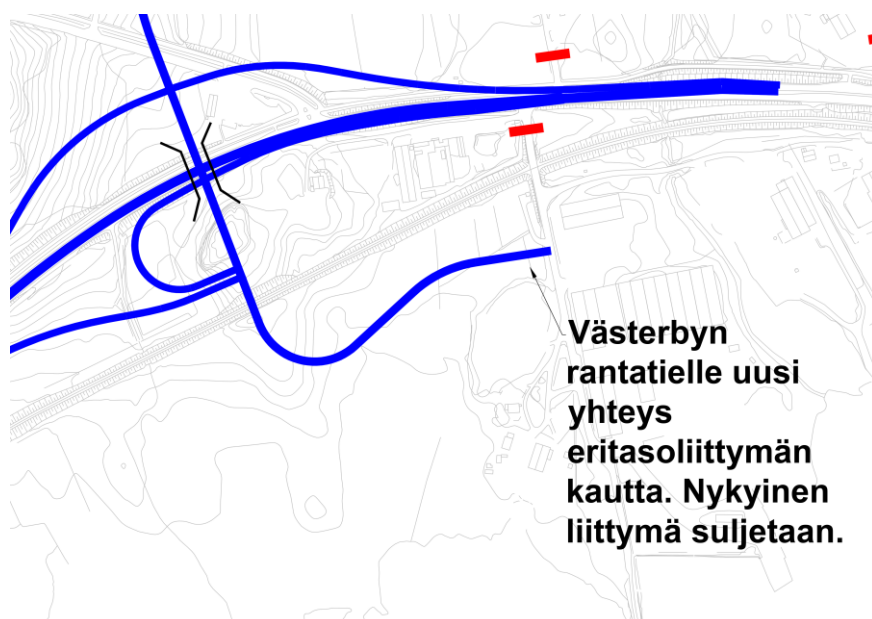
## Yleiskaava

Alue sisältyy Tammisaaren lähiseudun osayleiskaavaan. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton ja on muutenkin vanhentunut.



Ote Tammisaaren lähiseudun osayleiskaavasta.

Raaseporin kaupunki on laatinut Västerbyn alueelle yleiskaavallisen rakennesuunnitelman, jonka tarkoituksena on kaavoituksen tueksi selvittää erityisesti mahdollisia liikennetkaisuja ja niiden vaikutuksia. Suunnitelmassa kiinnitetään huomiota rautatien eteläpuolisten alueiden risteävään liikenteeseen. Selvityksessä on valittu jatkosuunnittelun kohteeksi vaihtoehto, joka ilmenee alla olevan kuvan mukaisesta liittymismallista. Vaihtoehto tarkoittaa rautatien tason tason sulkemista ja rautatien ja valtatie ylittävän eritasoliittymän rakentamista lännemmäksi nykyisen Västerbyn kioskin tienoille.



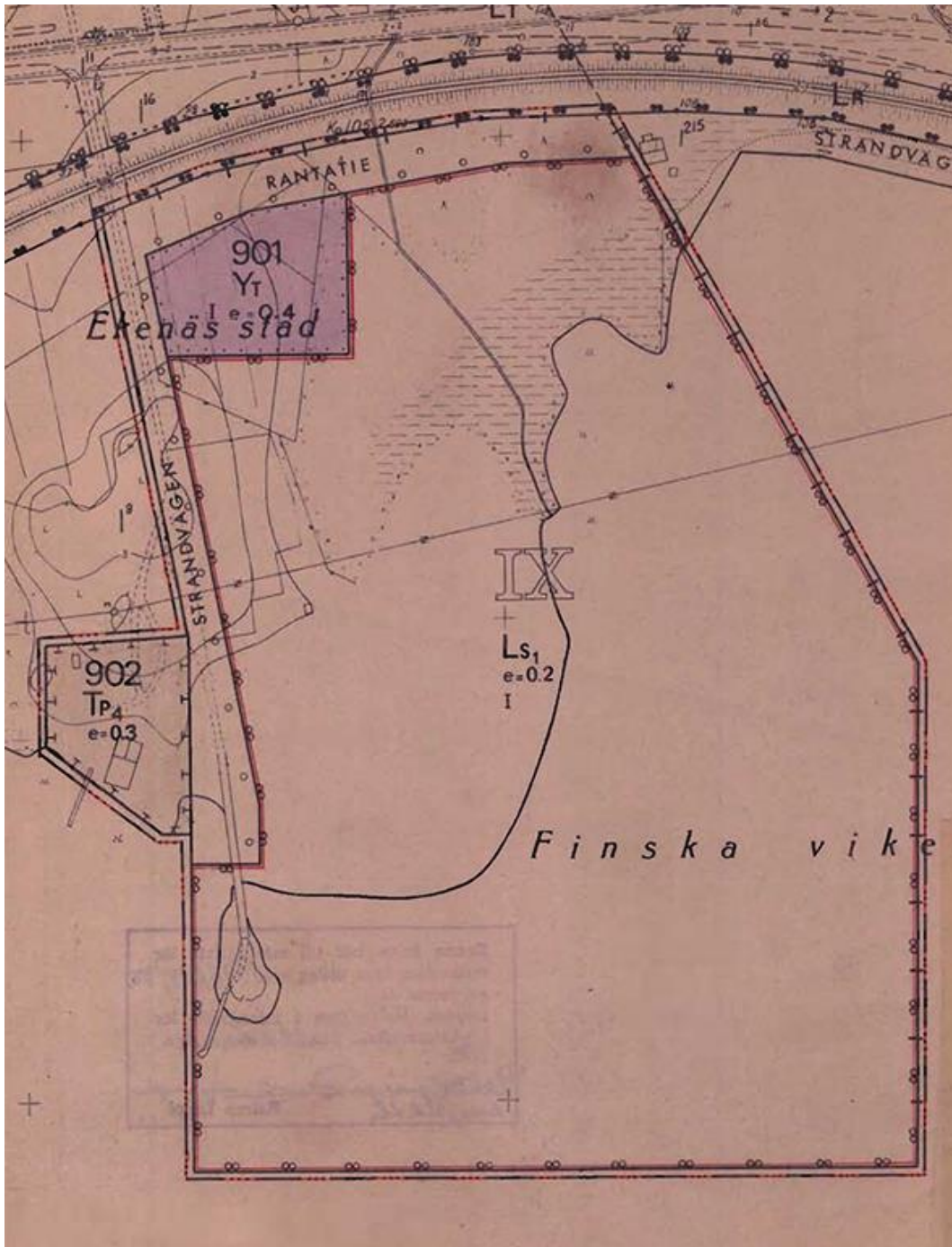
Asemakaava-alueen kohdalla olevan tason tason valittu ratkaisuvaihtoehto. Liittyminen kaava-alueelle tapahtuu suoraan Västerbyn rantatielle asemakaavassa.

## Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Tammisaaren kaupunginvaltuustossa 26.2.1972. Kaavassa on varauksia seuraaville toiminnoille:

- kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT)
- veneveistämön korttelialue (TP)
- venesatama (LS) ja
- katualue.

Veneveistämöalue siten kuin se on määritelty kaavamääräyksissä vastaa suurin piirtein nykyistä alueella harjoitettavaa toimintaa, mutta olennainen osa toiminnoista on myös jotain muuta kuin mitä kaavamääräykset edellyttävät.



Ote voimassa olevasta vuoden 1972 asemakaavasta

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

### **Suojelualueet**

Kaava-alueen vesialue ja eräät epämääräiset rajaukset laiturialueilla kuuluu Natura 2000 alueeseen FI0100005. Lännessä kaava-alue rajoittuu Hagalundin luonnonsuojelualueeseen.

### **Pohjakartta**

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakarttaa, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin alueen yksityisten yritys kiinteistöjen omistajien aloitteesta.

### **4.2. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osallisia kaavaprosessissa ovat**

##### *Alueelliset viranomaiset*

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

##### *Kaupungin viranomaiset*

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia

##### *Muut toimijat*

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö r.y.

#### **Osallistumisen järjestäminen**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.
- Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävillä 20.3.-19.4.2023 kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla ennakkokuulemista varten kaavan valmisteluvaiheessa.
- Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla 16.10.-14.11.2023.  
<https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7809/> (MRL 27 §).

#### **Viranomaisyhteistyö**

- Viranomaisneuvottelu pidettiin etäkokouksena 2.11.2021 ELY-keskuksen Raaseporin kaupungin ja kaavakonsultin kesken. Kokouksessa ELY-keskuksen edustaja katsoi tarpeelliseksi rakennesuunnitelman laatimisen Västerbyn alueelle, korosti kysymystä mahdollisen saastuneen maan merkityksestä sekä luonnonsuojelun roolia suunnittelussa.



- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentteja varten Uudenmaan ELY-keskukseen.

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Aloitteentekijöiden tavoitteena on, että kaavamuutoksessa otetaan huomioon nykyiset toiminnot ja että alueen kehittämismahdollisuudet laennetaan mm. monipuolisen toimintaprofiilin ja tarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen mitoituksen kannalta.

Kaupungin tavoitteena on sopimusalueella selvittää yritystoiminnan mahdollisuudet ja tätä varten osoittaa alueita, jossa selvitetään liikennetarkaisuja, rakennettavuutta, mahdollisia saastuneita alueita, ympäristöarvoja ja mahdollisia muita tekijöitä koskevia kysymyksiä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava käsittää seuraavat varaukset

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
- Venesatamakortteleita (LV). Buffertialue venesatamakortteleiden ulkopuolella sisältyy kaavaan vesialueena (W).
- Suojaviheralue (EV).
- Katualue (Västerbyn rantatie).

Koko kaava-alue on käytännössä ennestään kaavan osoittamiin tarkoituksiin käytössä. Rakenteellisesti kaava ei muuta nykytilannetta muutoin kuin että toiminnoille varataan mahdollisuus laajentua ja kehittämistoimintaan. Alue on jaettu kahteen korttelialuekokonaisuuteen, jotka alueen läpi merelle kulkeva puro jakaa. Puro lähivyöhykkeineen jää luonnontilaan.

Olenneisen kehittämispotentiaalinalueelle antaa suunnitelma sulkea rautatien tasoylikäytävä ja sen kautta liitännä valtatielle 25. Se toteutetaan rakentamalla uusi eritasoliittymä sekä rautatien että valtatie yli nyky paikasta länteen. Itse kaava-alueen sisäinen ratkaisu ei ole riippuvainen liikenneverkon suunnittelusta, koska valittu liitännävaihtoehto voidaan liittää suoraan nykyiseen katualueeseen. Myös laadittavan asemakaavan itäpuolinen ja rautatien eteläpuolella oleva alue saa samalla liitännän eritasoristeykseen. Tämä tapahtuu Västerbyn rantatien kautta, jolla jo voimassa olevassa kaavassa on katualueelinjaus, joka palvelee tätä ratkaisua.

### 5.2. Aluevaraukset

#### *TY-korttelit*

Kahdessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelissa ympäristö asettaa erityisvaatimuksia toiminnan laatuun. Se tarkoittaa nollatoleranssia pintavesien päästöjen osalta ja että kaikki jätevedet tulee johtaa kaupungin jätevesipuhdistamoon. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöön merkittäviä haju- tai meluhaittoja tai muuta vastaavanlaista haittaa.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 50 % tonttien pinta-alasta. Rakennusoikeuden määrä on harkittu ajatellen mm. tarpeeseen rakentaa suuria talvisäilytystiloja veneitä varten. Säilytystilat edustavat passiivista maankäyttöä esimerkiksi vähemmällä liikennetarpeella kuin muulla teollisella toiminnalla. Korttelin 9351 tontille 1 ei tarkoitus osoittaa yhtä suurta osaa säilytystilaa kuin muille TY-korttelialueille ja sillä on tämän takia pienempi tehokkuusluku ( $e=0,3$ ).

Kaava-alueen rakennusoikeus ja pinta-alat ilmenevät seuraavasti taulukosta.

Merkintä	Kortteli	Tontti	Tontti-ala, m2	e	Kerrosaluku, m2
TY	9351	1	5870	0,3	1761
TY	9351	2	33220	0,5	16610
TY	9351	3	7370	0,5	3685
TY	9352	1	4378	0,5	2189
TY	9352	2	9614	0,5	4807
<b>Yhteensä</b>					<b>29552</b>
LV	9353	1	4380		300
LV	9353	2	30600		500
LV	9354	1	4577		500
<b>Yhteensä</b>					<b>1300</b>
W					3240

Ennen kuin rakennuslupa myönnetään, on selvitettävä rakennuksen käyttötarkoituksen ja ympäristön turvallisuuden kannalta tarkoituksenmukaisessa laajuudessa maaperän mahdollinen saastuminen paikalla, jota lupa tarkoittaa.

#### *LV-korttelit*

Rannanläheisiä toimintoja varten kaava-alueelle on varattu korttelialueita merkinnällä venesatama. Alueiden rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Vesialueena säilytettävä osa on osoitettu kaavaan. Rakennusoikeus saadaan käyttää rajoituksitta maa-alueella, koska eräiden toimintojen rakennusten ja rakennelmien rakentaminen saattaa edellyttää rakentamista laiturin reunalle asti. Osaan satamaa voidaan myös rakentaa polttoaineen jakeluasema. Tämä on tulevaisuudessa tärkeää osin alueen toimintoja varten itsessään sekä sen takia, ettei Tammisaaren keskustan polttoainejakelu ruuhkauta ja varaa tilaa, jota tarvitaan muita matkailullisia aktiviteetteja varten.

#### *EV-alueet*

Suojaviheralueen tarkoituksena on suojata alueen läpi valuva puro. Alue on säilytettävä luonnontilassa.

*W/nat-alueet* on sisällytetty kaavaan buffertialueeksi satamatoimintojen ja Stadsfjärdenin välissä.

### **5.3. Kaavan vaikutukset**

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Ei vaikutusta.

#### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Koko kaava-alue puroa lähivyöhykkeineen lukuun ottamatta on täytetty ja/tai ruopattu 1970-luvulla tai myöhemmin. Tietoja alueen jonkin osan saastumisesta ei ole.

Kaavamääräyksiin sisältyy määräys mahdollisten saastuneiden alueiden selvittämisestä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa rakennusluvan yhteydessä.

Korttelialueen pintavedet suodatetaan itse korttelialueella tai suojaviheralueella eivätkä niiden sallita valuvan ojan kautta mereen.

Maaperän tila tulee tarkistaa ennen rakentamista ja muita kaivutoimenpiteitä. Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa viimeistään rakentamisen tai muiden kaivuutoimenpiteiden yhteydessä.

Jätevedet on liitettävä kaupungin jätevesijärjestelmään. Alueen hulevedet on suodatus- tai muulla vastaavalla menetelmällä puhdistettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa vesistölle. Määräys koskee myös rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyä.

### ***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Koko kaava-alueen maa-alue puoroa lähivyöhykkeeseen (EV) lukuun ottamatta on täyttömaata eikä sillä ole suojeluarvoa. EV-alue on määrätty säilytettäväksi luonnontilassa. Tehdyn vesiselvityksen mukaan kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia vesialueisiin, jotka vaarantuisivat Natura 2000 alueen arvoja.

Kaava-alueen länsipuolella olevan Hagalundin aluetta vastaan on suojavyöhyke, jossa on tiheä metsikkö pitkin n. 100 metrin pituisella matkalla korttelin 9351 tonttia 1 vastaan. Alueen luontotyypit ei arvioida vaarantuvan kaavasta.

### ***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Kaava-alue sijoittuu kahden keskeisen liikenneväylän eteläpuolelle. Tulevaisuudessa liikenne alueelle tulee jossain määrin lisääntymään. Liikenneverkon kehittämissuunnitelmat ottavat huomioon tämän lisäyksen.

Alueen asema yhdyskuntarakenteessa voimistuu ja asemakaava eriyttää alueen lähilyhdyskunnan muista toiminnoista.

### ***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

Maisemakuvassa alue on osa rakennettua teollisuusaluetta. Alueen luonne ei muutu kielteisessä suhteessa kaavan toteutuessa. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

## **5.4. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.2.

## **5.5. Nimistö**

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

### **6.2. Toteutus ja sen ajoitus**

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Ennen lisärakennusoikeuden toteuttamista alueella on varmistettava, että liittymisolosuhteet valtiatiellä 25 täyttävät lisääntyvän liikenteen liikenneturvallisuuden vaatimukset.

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaavat kiinteistönomistajat.

Raasepori 15.4.2024

Sten Öhman

Kaavakonsultti

## **YHTEYSTIEDOT**

### **Raaseporin kaupunki stad**

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Puh. 019- 289 3840

[niclas.skog@raasepori.fi](mailto:niclas.skog@raasepori.fi)

### **Kaavakonsultti**

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 2530464

[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite**

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)





Raseborgs stad  
VÄSTERBY-SJÖÅNG  
Detaljplan och detaljplaneändring av plan 212-32, berör  
kvarteren 901 och 902, båtbyggen, samhällstekniskt  
område och bättn i stadsdel 9.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvarteren 9351-9354  
samt skyddsgrönområde och vattenområde.

Raaseporin kaupunki  
VÄSTERBY-SJÖÅNG  
Asemakaava ja asemakaavan 212-32 muutos, koskee  
kortteilla 901 ja 902, veneveistamoaluetta, kunnallisteknista  
aluetta ja venesatamaa kaupunginosassa 9.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosassa 9 korttelet 9351-9354  
sekä suojaviheralue ja vesialue.



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader,  
där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet.

Kvartersområde för bättn. På området får uppföras byggnader och  
konstruktioner, som betjänar dess huvudanvändningsändamål

Skyddsgrönområde, som bör bevaras i naturtillstånd.

Vattenområde, som ingår i Natura 2000 nätverket..

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kvartersnummer.

Tomtnummer.

Exploateringstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i  
byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Del av bättnskvarter, som bör bevaras som vattenområde  
och där det får placeras båtbyggor.

Område, där det får placeras distributionsstation för bränsle.

Gatuområde.

Namn på gata.

Område, som hör till Natura 2000 nätverket.

Riktgivande körförbindelse.

Byggnadsyta, där man får placera bostadsutrymmen.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Av TY-kvarterets eller kvartersdelens helhetsbyggrätt får 200 m<sup>2</sup> våningsyta  
användas för boende med en bostad som betjänar kvarterets användningsändamål.  
Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen betydande  
lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet. Funktionerna  
på TY-området får inte förorsaka bullerolägenheter som överskrider direktivvärdena  
(dagtid kl 7-22 LAeq 55 dB eller nattid kl 22-7 LAeq 50 dB) eller i övrigt störande  
bullerolägenheter.  
Jordmånens tillstånd bör kontrolleras före byggande eller andra grävningstätigheter.  
Eventuell nedsmutsad jordmån bör rengöras senast i anslutning till byggande  
eller andra grävningstätigheter.  
Avloppsvattnet bör anslutas till stadens avloppssystem. Områdets dagvatten bör  
genom filtrering eller annan motsvarande metod rengöras så, att det inte förorsakar  
olägenheter för vattenområdet. Bestämmelsen gäller även behandlingen av arbets-  
platsvatten under byggnadsskede.  
Minimiantalet bilplatser utgör:  
- industri och lager 1 bilplats/200 m<sup>2</sup> våningsyta  
Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,0 m (N2000).  
Lägsta byggnadshöjd avser den höjdnivå under vilken inte får  
placeras konstruktioner som kan ta skada av fukt.  
Vid områdets genomförande bör stadens miljöskyddsföreskrifter beaktas.  
Innan tilläggsbyggnadsrätt i planen genomförs på området bör säkerställas  
att anslutningsförhållandena till riksväg 25 fyller kraven på trafiksäkerhet  
som den utökade trafiken förorsakar.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tontinjoon tulee olla erillinen.

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla  
ympäristö asettaa toiminna laadulle erityisiä vaatimuksia.



Venesataman korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia  
ja laitteita, jotka palvelevat sen pääkäyttötarkoitusta.



Luonnontilassa säilytettävä suojaviheralue.



Natura 2000 verkostoon sisältyvä vesialue



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

9351

Korttelinnumero.

2

Tontin numero.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Vesialueena säilytettävä venesatamakorttelin osa, jolle  
saa sijoittaa venelaitureita.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluasema.



Katualue.

Västerby strandväg

Kadun nimi.



Natura 2000 verkostoon kuuluva alue.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoiloja.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-korttelin tai korttelinosan kokonaisrakennusoikeudesta saa 200 kerros-ala-m<sup>2</sup> käyttää  
käyttää korttelin käyttötarkoitusta palvelemaan asumiseen yhtenä asuntona.  
TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää  
haju- tai meluhaittaa tai muuta vastavaa haittaa. TY-alueen toiminnoista ei saa  
aiheuttaa ohjearvojen (päivällä klo 7-22 LAeq 55 dB tai yöllä klo 22-7 LAeq 50 dB)  
ylittävää tai muuten häiritsevää meluhaittaa.  
Maaperän tila tulee tarkistaa ennen rakentamista ja muita kaivutoimenpiteitä.  
Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa viimeistään rakentamisen tai  
muiden kaivutoimenpiteiden yhteydessä.  
Jätevedet on liitettävä kaupungin jätevesijärjestelmään. Alueen hulevedet on suodatus-  
tai muulla vastaavalla menetelmällä puhdistettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa  
vesistöille. Määräys koskee myös rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyä.  
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:  
- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m<sup>2</sup> kerrosalaa  
Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 3,0 m (N2000).  
Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei  
saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.  
Alueen toteuttamisessa on otettava huomioon kaupungin ympäristösuojelumääräykset.  
Ennen lisärakennusoikeuden toteuttamista alueella on varmistettava, että  
liittymisolosuhteet valtiatiellä 25 täyttävät lisäntyvän liikenteen liikenneturvallisuuden  
vaatimukset.

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta			
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS GK24 N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungeodeetti		10.10.2023 PENTTI VILJANMAA	

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges

beslut \_\_\_20\_\_\_ § \_\_\_ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston

pöytäkirjan \_\_\_20\_\_\_, § n \_\_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör  
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Kasittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	20-23	16.10-14.11.2023
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	20-23	27.9.2023 § 155
Offentligen framlagd, utkast/ Julkisesti nähtävillä, luonnos	11-23	20.3-19.4.2023
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	11-23	1.3.2023 § 36
	PLANENS NAMN FÖRSLAG KAAVAN NIMI EHDOTUS	VÄSTERBY-SJÖÄNG DETALJPLANEÄNDRING  VÄSTERBY-SJÖÄNG ASEMAKAAVAMUUTOS  1:1000
Konsult/Konsultti Lantmätare Öhman Maanmittari Öhman	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 15.4.2024
Beredare/Vaimistelijä NS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad avi/Piirtänyt SÖ		Planbeteckning/Kaavalunmus 7809
	RBG/861/10.02.03.01/2021	Ritningsnummer/Piirustusnumero 17-24

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	23.8.2024
Kaavan nimi	Västerby-Sjöäng asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.3.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.2.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7809
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,2988	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,7668
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5320

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	14,2980	99,99	30180	0,21	5,7000	26080
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4500	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,6770	32,7	1100	0,02	0,4990	
E yhteensä	0,3300	2,3				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,2400	22,7				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0	0	0	0



# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>14,2980</b>	<b>99,99</b>	<b>30180</b>	<b>0,21</b>	<b>5,7000</b>	<b>26080</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4500	-1800
Y					-0,4500	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
TY	6,0510	100,0	29080	0,48	5,6510	27880
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,6770	32,7	1100	0,02	0,4990	
Kadut	0,7210	15,4			0,1690	
LV	3,9560	84,6	1100	0,03	0,3300	
E yhteensä	0,3300	2,3				
EV	0,3300	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,2400	22,7				
W	3,2400	100,0				