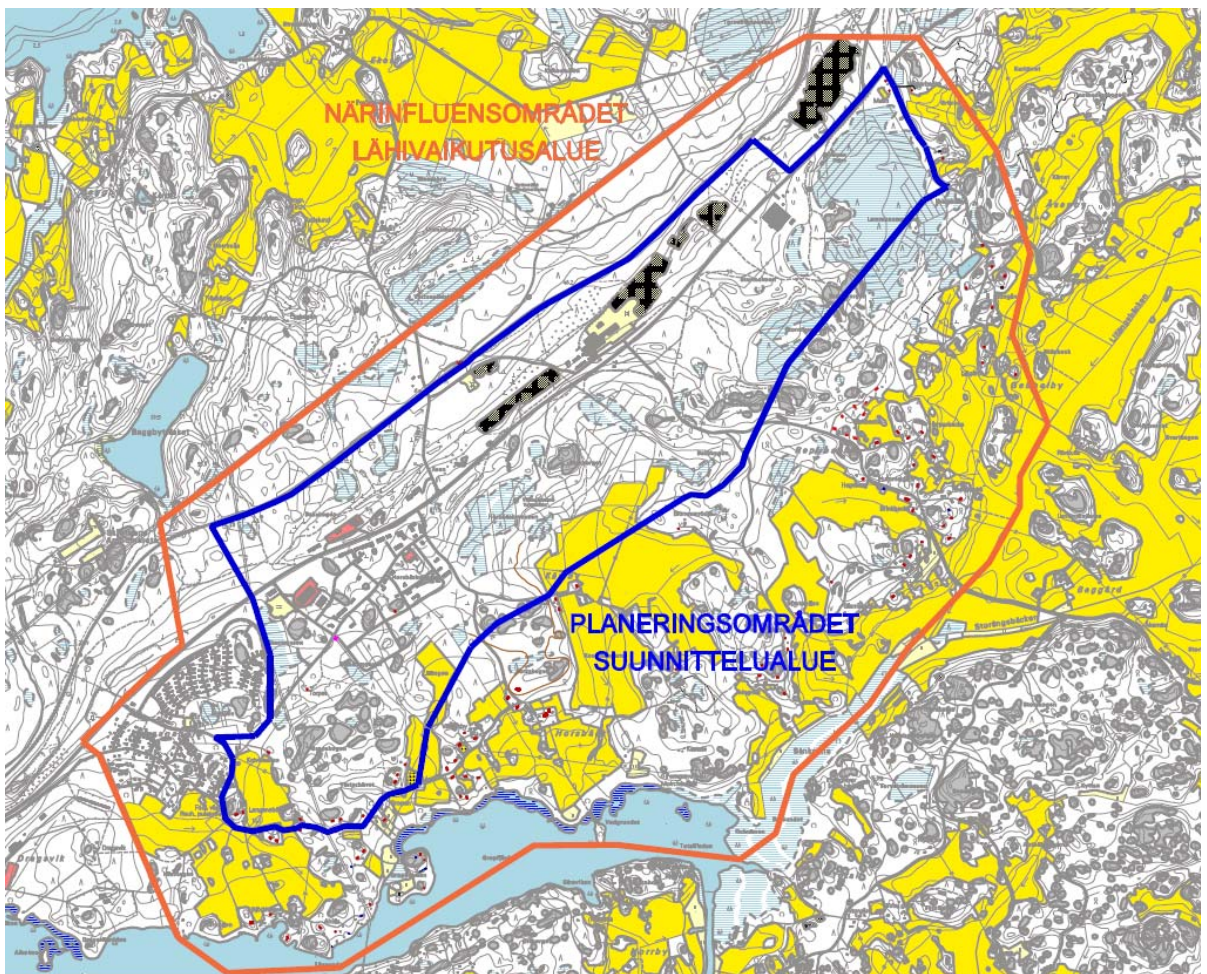




**RASEBORG  
RAASEPORI**

## Horsbäck-Kärby osayleiskaava

Maankäyttö- rakennuslain 62§:n ja 63§:n mukainen  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Kuva 1. Suunnittelualue ja lähivaikutusalue.

Päiväys 25.3.2015



25.3.2015



25.3.2015

## 1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvittävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelun tarve

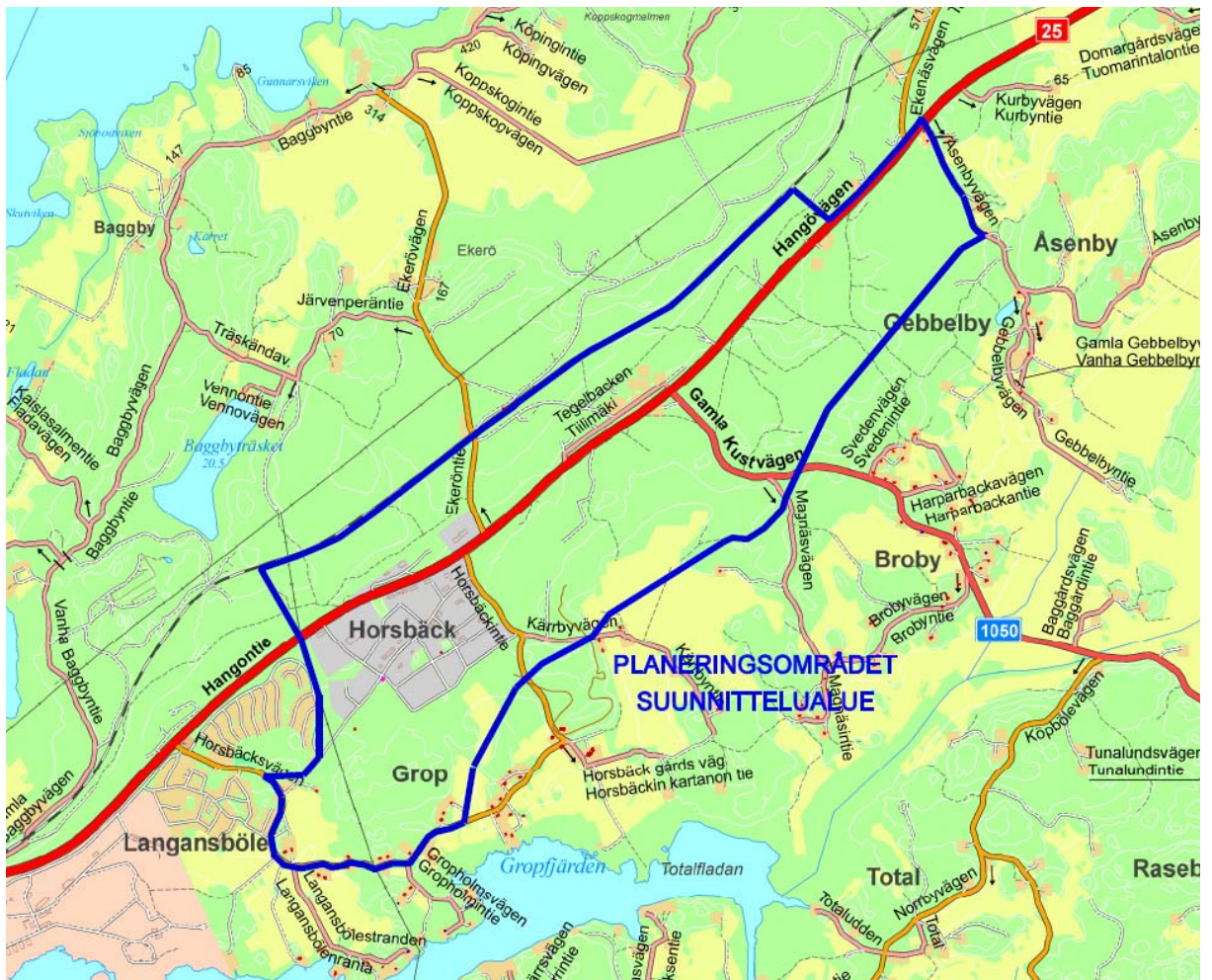
Horsbäck-Kärby osayleiskaavahanke käynnistetään Raaseporin kaupungin aloitteesta. Hanke on mukana kaupunginhallituksen 13.1.2014 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa, jossa se on osoitettu yhdeksi ohjelman kärkihankkeista. Osayleiskaavan tarkoituksena on osoittaa uusia työpaikka-alueita ensisijaisesti kaupungin omistamalle maalle.

Raaseporin strategian 2014-2017 mukaan kaupungin tavoitteena on vahvistaa elinvoimaisuutta luomalla paremmat toimintaedellytykset yrityksille hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Horsbäck on toinen yritystoiminnan painopistealueista. Kaupunki on aktiivisesti hankkinut maata Horsbäckin ja Tiilimäen alueilta tonttituotantoa varten.

Luonnos maapoliittiseksi ohjelmaksi valmistui syksyllä 2014 ja se hyväksyttäneen kevään 2015 aikana. Ohjelmaluonnoksen mukaan strategisesti tärkeitä alueita, sekä tiivistettäviä että laajenemisalueita, ovat Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueiden lisäksi Karjaan ja Tammisaaren välillä kulkevan vt 25:n ja rautatien lähialueet.

Valtatien 25 kehittämiseksi välillä Horsbäckintie - Åsenbyntie on laadittu tiesuunnitelma. Valtatietä parannetaan rakentamalla keskikaide sekä 2+2 ohituskaistat n. 2,5 km pituiselle tieosalle välille Vanha Rannikkotie - Tammisaarentie. Ohituskaistaosuudelta poistetaan kaikki liittymät ja ne korvataan uusilla rinnakkaistiejärjestelyillä vt 25:n molemmin puolin. Liittymä pohjoiselle rinnakkaistielle tulee Tammisaarentieltä. Åsenbyntien liittymä poistetaan ja yhteys eteläiselle rinnakkaistielle rakennetaan Malmin alikulun kautta. Ekeröntietä siirretään itään päin ja vanhan Ekeröntien tasoristeys korvataan alikulkuksilla. Horsbäckintien, Tiilimäentien ja vanhan Rannikkoetien liittymiä parannetaan.

25.3.2015



Kuva 2. Suunnittelualan sijainti opaskartalla.

### 3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustan itäpuolella Hangontien (vt 25) varrella. Se alkaa Langansbölen asuinalueen itäpuolelta ja päättyy Gebbelbyhyn Åsenbyntielle. Pohjoisessa / lounaassa aluetta rajaa Hanko-Hyvinkää-rautatie. Etelässä / kaakossa suunnittelualue rajautuu siten, että Gropfjärdenin ranta, sekä sen poukamasta jatkuvat laajat maatalousalueet jäävät kaava-alueen ulkopuolelle. Suunnittelualan pinta-ala on noin 800 ha.

Rakennuskanta muodostuu pääosin Horsbäckin ja Tiilimäen työpaikka-alueiden teollisuus-, toimitila- ja myymälärakennuksista. Suunnittelualueella tai sen lähialueella sijaitsee lisäksi kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti merkittävät kartanoympäristöt Langansböle, Grop, Horsbäck ja Kärrby. Arkeologisia muinaismuistoja, pääosin hiilimiiluja, sijoittuu runsaasti Gebbelbyn kylään alueen itäisiin osiin. Langansbölessä sijaitsee keskiaikainen kyläpaikka sekä pronssikautinen hautapaikka.

Suunnittelualue on suurelta osin elinkeinotoiminnan muovaama. Alueen itäosaa hallitsee Horsbäckin työpaikka-alue. Vanhan Rannikotien risteyksessä sijaitsee edellä mainittu Tiilimäen laaja tehdasalue. Valtatien 25 pohjoispuolella on runsaasti sekä käytössä olevia että käytöstä poistuneita hiekkakuoppia. Talousmetsät ovat voimakkaasti ojitettuja. Suunnittelualan etelä- ja kaakkoispuolelle jää laa-



25.3.2015

jat maatalousalueet. Haja-asutusalueelle suunnittelualueella tai sen lähialueella ei kohdistu merkittävää painetta asuinrakentamiseen.

#### Luonnonympäristö

Luonnonympäristö Horsbäckin ja Kärrbyn alue valtatie 25 varrella on pääosin erityyppistä metsää. Alueen pohjoisosassa kulkee ensimmäisen Salpausselän harju, jossa metsät ovat kuivaa mäntykangasta. Muutoin metsät ovat pääosin rehevääkasvuisia kuusi- ja sekametsiä. Alueen itäosassa Åsenbyntien tuntumassa on laaja Lammansmossenin suoalue. Eteläosassa Gropfjärdenin lahden tuntumassa on Gropskogenin merkittävä kallioalue.

Suunnittelualue sijoittuu suurelta osin pohjavesialueelle. Maaperä on hiekkavaltaista (Hk). Valtatie 25 molemmin puolin sijaitsee jääkauden muovaamia hiekka- ja moreenimuodostumia. Merkittävimmät luontoarvot alueella ovat kuivilla hiekkamailla kasvavien lajien, kuten hietaneilikan, esiintymät. Ne sijoittuvat ensisijaisesti valtatie 25 ja junaradan penkkoihin. Esiintymillä joilla on maakunnallista tai jopa valtakunnallista merkitystä.

Suunnittelualueen läpi pohjois–eteläsuunnassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteyskäytävä. Maakunnallisesti arvokkaita luonnon ydinalueita on välittömästi sekä suunnittelualueen pohjois- että eteläpuolella. Lisäksi suunnittelualueen itäosassa on paikallisesti arvokas luonnon ydinalue. Alueen pohjoisreunaa pitkin kulkee lisäksi maakunnallinen yhteystarve luonnon ydinalueella Salpausselän suuntaisesti.

#### **4. Tavoitteet**

Tavoitteena on osoittaa uusia asemakaavoitettavia työpaikka-alueita pienteollisuudelle, muulle yritystoiminnalle sekä tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Voimassa oleva maakuntakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden keskittämisen sijoittamisen Horsbäckin alueelle.

Kaavassa on tarkoitus edistää joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien kehittymistä ja hyvien liikenneyhteyksien muodostumista sekä Tammisaaren että Karjaan keskustojen suuntiin. Kaavassa tullaan osoittamaan ekologinen verkosto sekä muut arvokkaat luontoalueet.

Osayleiskaava tullaan laatimaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaisesti. Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

#### **5. Suunnittelun lähtökohdat**

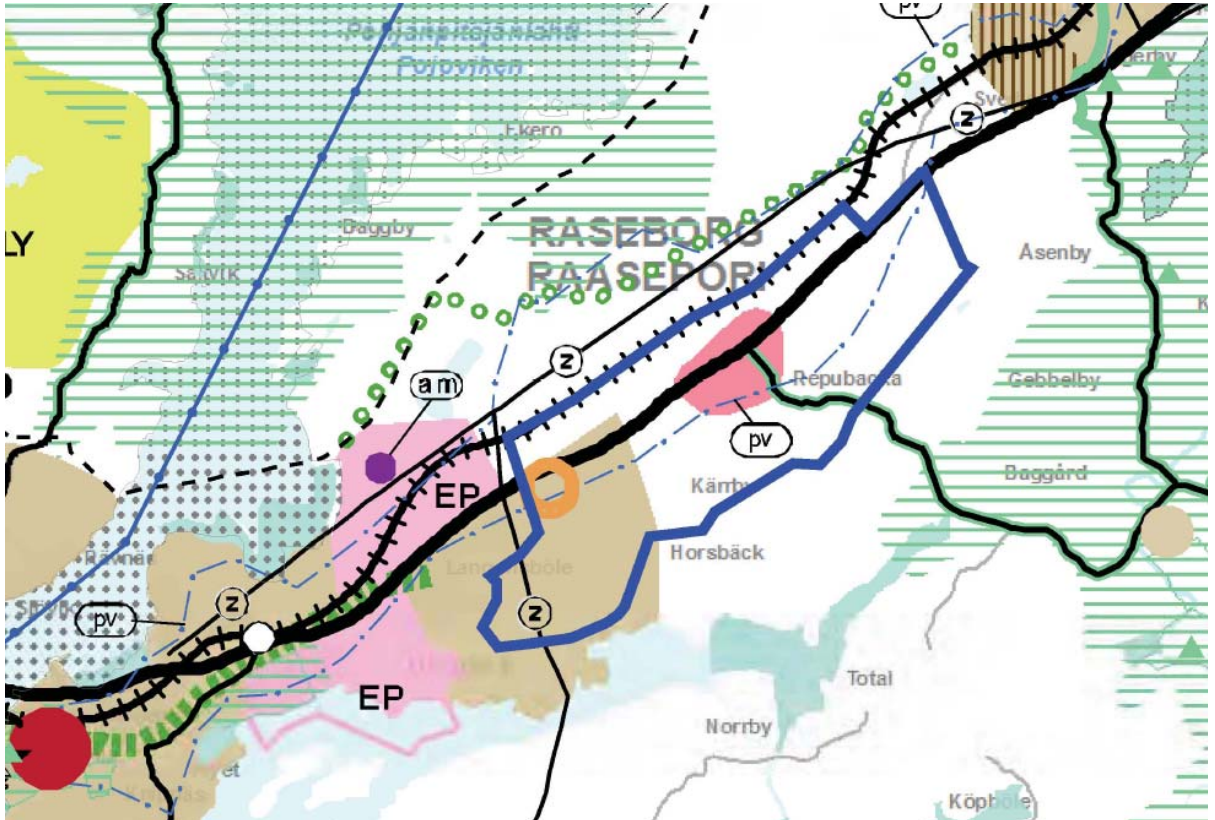
##### Uudenmaan maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Voimassa olevat 1. ja 3. vaihemaakuntakaavat (vahvistettu 2010 ja 2012) eivät sisällä varauksia suunnittelualueelle.

Vahvistetuissa maakuntakaavoissa Langansbölen ja Horsbäckin alueet valtatieltä 25 mereen on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alueen länsirajalle Horsbäckin teollisuusalueen ja Langansbölen asuinalueen väliin on osoitettu 400 kW:n voimalinja. Valtatie 25 ja radan käytävä (harju) on pohjavesialuetta (pv). Vanha Rannikkotie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Tie yhdistyy suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuvaan laajaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen. Vanhan rannikkotien risteysseen Tiilitehtaan alueelle on osoitettu työpaikka-alue.

25.3.2015

Horsbäckiin on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö, joka sallii enintään 50.000 k-m<sup>2</sup> suuruisen keskittymän. Kaavamääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa osoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö. Alueelle ei saa sijoittaa merkitykseltään seudullista päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö on kaavamääräyksen mukaan Raaseporissa yli 5 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön merkityksen laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen perusteella.



Kuva xx. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

#### Luonnos 4. vaihemaakuntakaavaksi

maakuntahallitus päätti 8.12.2014 asettaa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan nähtäville. hankkeen aikataulutavoitteena on kaavan hyväksyminen vuoden 2016 loppuun mennessä. Vaihekaavaluonnoksessa kaava-alueelle sijoittuu pohjavesialuetta (pv) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo).



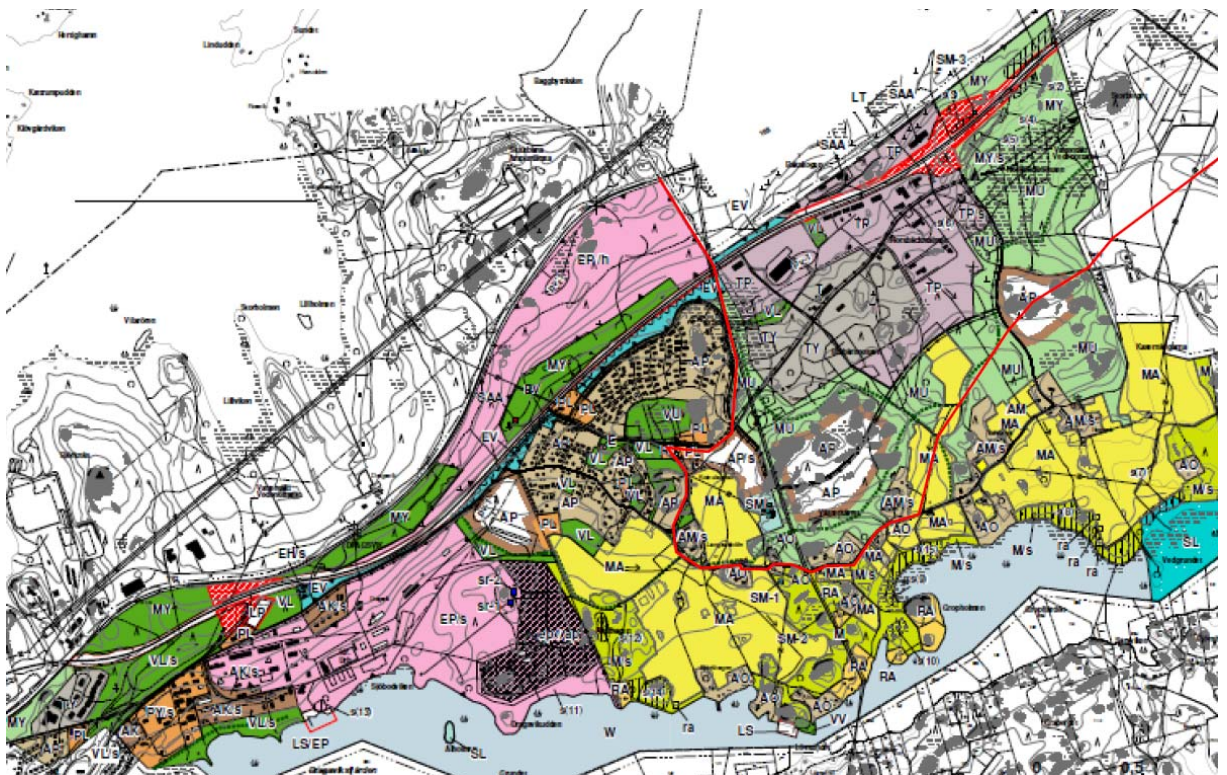
25.3.2015



Kuva 4. Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen rajausta punaisella.

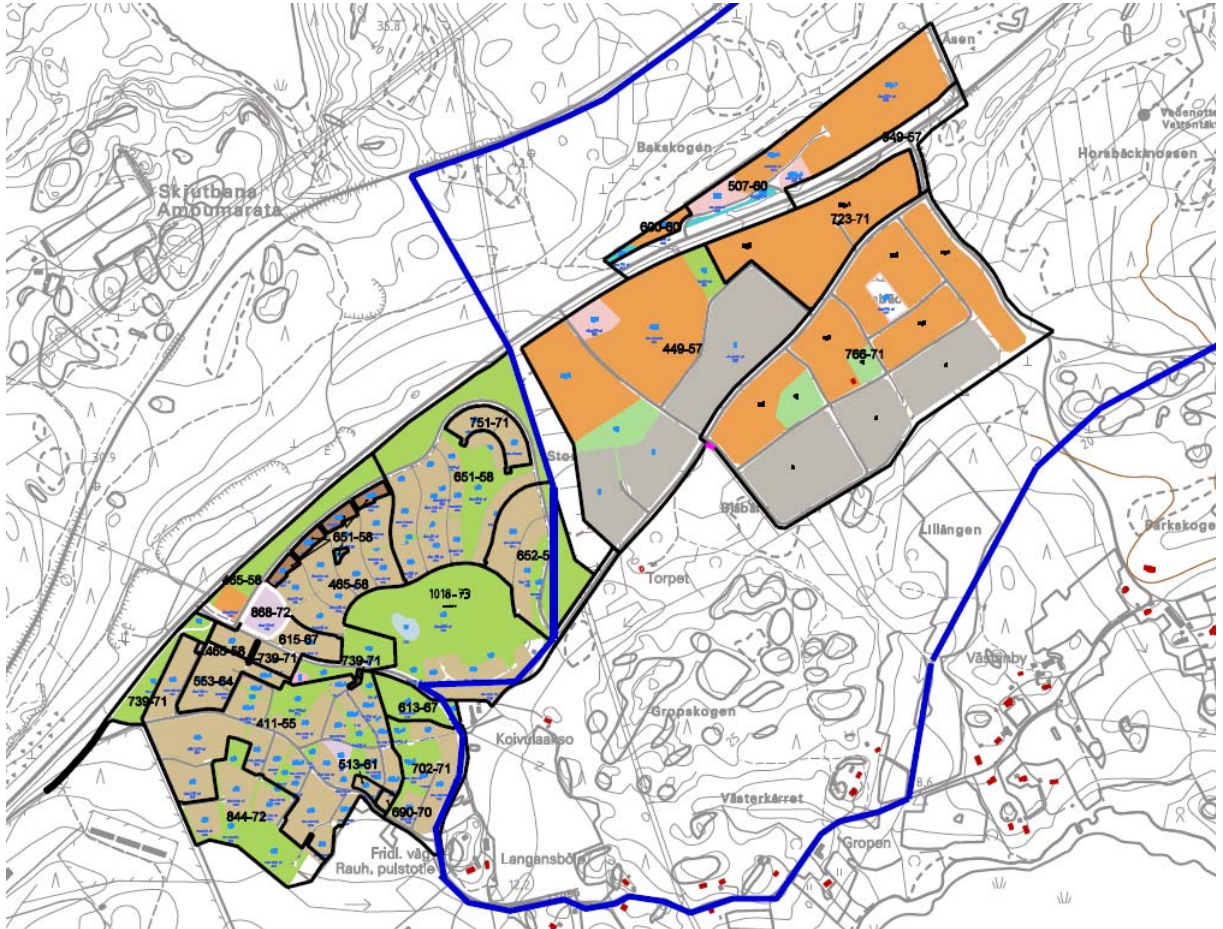
#### Yleiskaava

Suunnittelualan läntisin osa kuuluu oikeusvaikutuksettomalla Taajama-alueen 2011 Gropfjärd-Dragsvik -osayleiskaavan alueeseen. Tammisaaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 27.3.2006. Horsbäck-Kärbyn osayleiskaavahankkeen alueelle sijoittuu toteutumattomia pientalo-aluevarauksia (AP) sekä tieyhteyksiä. Maasto-olosuhteen kyseisillä alueilla ovat hyvin haasteellisia.



Kuva 5. Ote Gropfjärd-Dragsvik osaleiskaavasta. Kaava-alueen rajausta punaisella.

25.3.2015



Kuva 6. Voimassa olevat asemakaavat.

### Asemakaavat

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.

### Rakennusjärjestys

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

### Rakennuskielto

Osayleiskaavan alueelle tullaan ehdottamaan MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa ja 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta. Raaseporin kaupunginvaltuusto tekee päätöksen niiden asettamisesta. Rakennuskielto ei koski asemakaavoitettuja alueita.

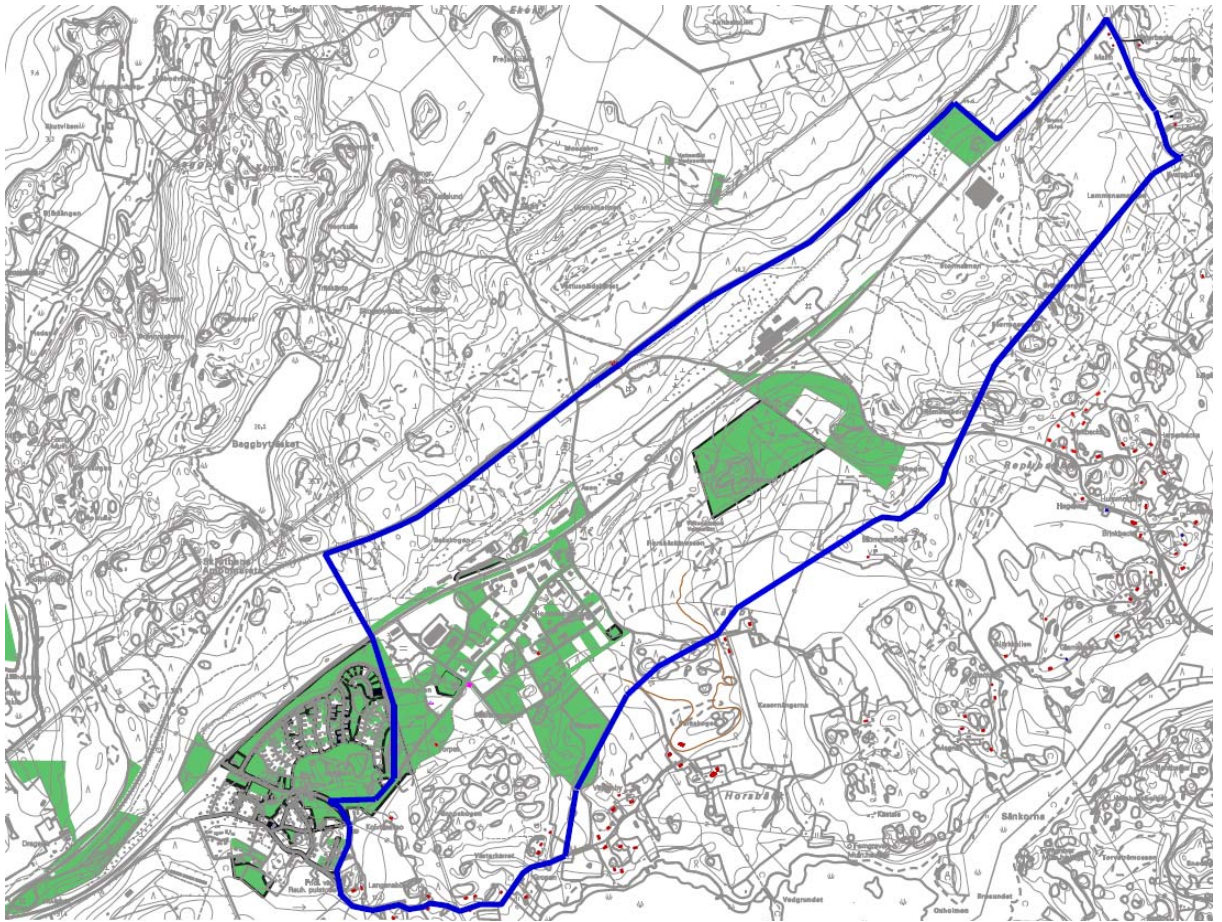
### Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa suunnittelualueella asemakaavoittamatonta maa-aluetta noin 80 ha. Valtion omistamia rata- ja maantietalueita lukuun ottamatta alue on muutoin yksityisessä omistuksessa.



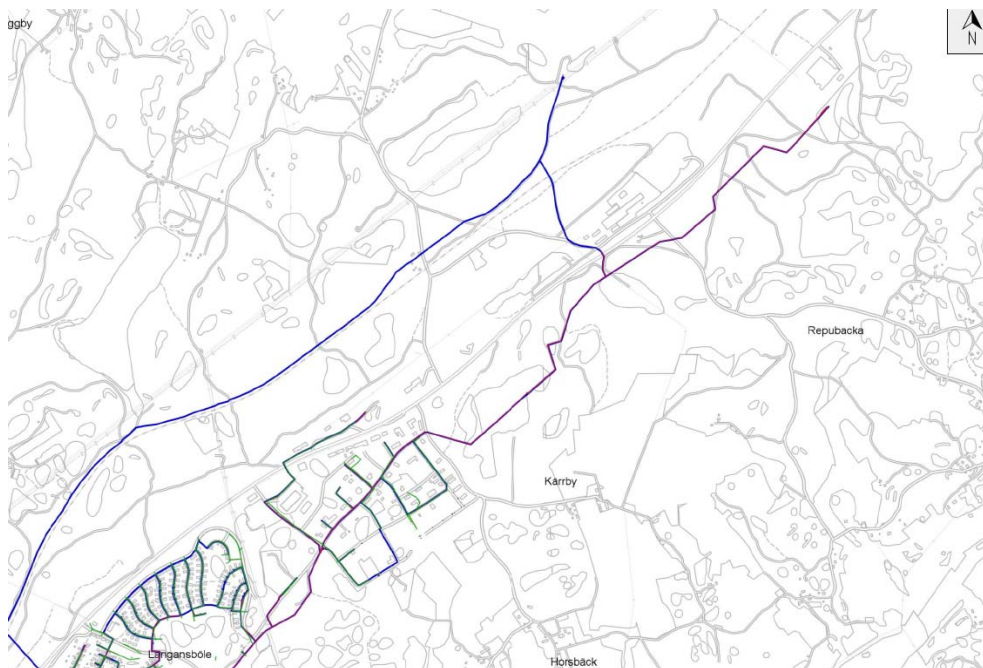


25.3.2015



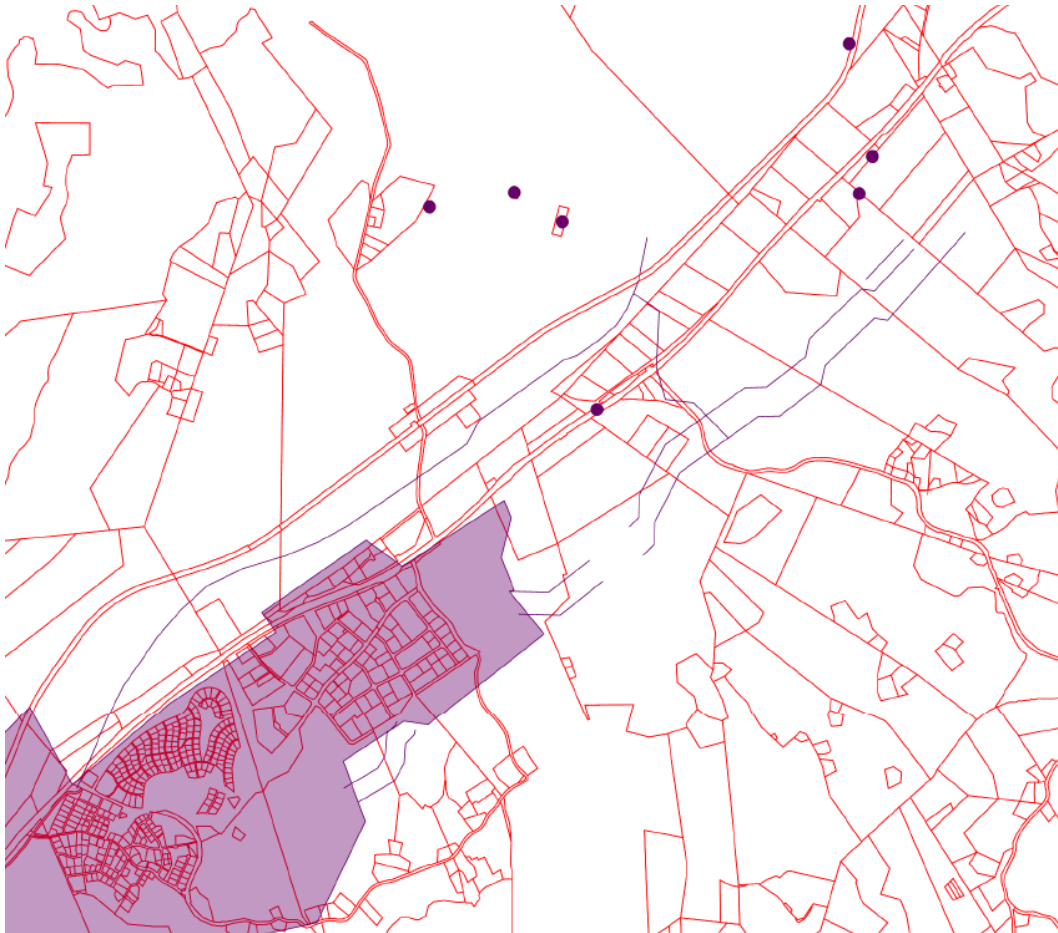
Kuva 7. Kaava-alueen rajaus sinisellä ja kaupungin omistamat maa-alueet vihreällä.

### Kunnallistekniikka



Kuva 10. Nykyinen vesihuoltoverkosto. Runkovesijohdot (sinisellä) ja siirtovesiviemärit (lila).

25.3.2015



Kuva 11. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue (lila rasteri), uusvedenottamot (sininen pallo).

## 6. Muut tehdyt sekä laadittavat selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu aiemmin maankäytön ja liikenteen selvityksiä ja suunnitelmia, joista Horsbäck-Kärby osayleiskaavan kannalta tärkeimpiä ovat:

- Raaseporin Horsbäck-Kärbyn luontoselvitykset 2014. Luonnos 2.12.2014, Faunatica Oy
- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1b (Horsbäck-Kärby). Museovirasto, Vesa Laulumaa 2013
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 2014.
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa Meluselvitys (Ramboll, Olli-Matti Luhtinen, 3.12.2009)
- Hanko-Hyvinkää-radnan tasoristeysten turvallisuuden parantaminen. Toimenpideselvitys, Liikennevirasto 2014.

Lisäksi Gropfjärd-Dragsvik osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavia selvityksiä, joita tul-  
laan hyödyntämään Horsbäck-Kärby osayleiskaavan läntisten osien kaavoituksessa.

- Gropfjärd-Dragsvik osayleiskaava-alueen (kaavahanke 2011) arkeologinen inventointi, Museo-  
virasto, Miikka Haimila 2004.
- Luontotyyppiselvitys, Fautatica Oy, 26.7.2004
- Liito-oravaselvitys, Faunatica Oy 26.5.2004.



25.3.2015

Alueen yleiskaavoituksen pohjaksi sekä prosessin aikana tullaan tarpeen mukaan teettämään muita selvityksiä, kuten esimerkiksi:

- rakennus- ja maisemainventointi
- liikenteelliset selvitykset
- kunnallistekniset selvitykset
- kaupan palveluverkon selvitys

## 7. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavan osallisia ovat:

### Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Liikennevirasto (rataosasto)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Museovirasto /arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

### Kaupungin viranomaiset

- ympäristötoimi
- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- yhdyskuntatekninen toimi
- ympäristöterveydenhuolto
- Tammisaaren energia

### Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oyj
- Fingrid Oyj
- CarunaOy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

### Yhdistykset

- Raseborgs Natur och Miljö r.f.
- Raseborgs Företagare r.f.
- Ekenäs företagargille
- Ekenäsnejdens Företagare r.f.
- Karis företagargille

### Maanomistajat ja asukkaat

- alueen maanomistajat
- alueen ja lähialueen asukkaat
- alueen ja lähialueen yrittäjät

## 8. Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan Etelä-Uusimaa-lehdessä (suomeksi) ja Västra Nyland-lehdessä (ruotsiksi).

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainituissa lehdissä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavaluonnos ja -ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Tammisaarella osoitteessa Ystadinkatu 3, 10611 Raasepori. Aineistoihin voi tutustua



25.3.2015

myös kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa sekä kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan **julkisesti**.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä oloaikana on kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaavahankkeesta tullaan järjestämään asukastilaisuuksia luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä olojen aikana. Erilaisia tiedotus- ja neuvottelutilaisuuksia tullaan järjestämään osallisten kanssa kaavoitusprosessin aikana tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen kuluessa.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen

## 9. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on pidetty 25.2.2015 MRL 66 §:n tarkoittama aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Lausunnot pyydetään MRA 28 §:n mukaisesti.

## 10. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Tässä hankkeessa vaikutuksia arvioidaan erityisesti

- pohjaveteen sekä muihin luontoarvoihin, kuten ekologiin käytäviin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- kaupan palveluverkkoon
- kaupungin talouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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



25.3.2015

## 11. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu

Päätös kaavoituksen vireille tulosta - kuulutus Osallistumis- ja arviointisuunnitelma - kaavoituslautakunnalle tiedoksi - asetetaan nähtäville	talvi-kevät 2015
Kaavaluonnoksen laatiminen - kaupunginhallitus hyväksyy luonnoksen nähtäville	kevät - kesä 2015 syksy 2015
Kaavaehdotuksen laatiminen -kaupunginhallitus asettaa ehdotuksen nähtäville	syksy-talvi 2015-16 kevät 2016
Osayleiskaavan hyväksyminen	2016
Kaavan toteutus (asemakaavat)	2015-25

## 12. Yhteystiedot ja palautteet

Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA  
puh. 019 289 3846  
sähköposti: aija.aunio(at)raasepori.fi

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA  
puh. 019 289 3843  
sähköposti: simon.store(at)raasepori.fi

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus enne kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elina Kurjenkatu 11  
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.