



**RASEBORG
RAASEPORI**

**Meltolan osayleiskaava,
(tiesuunnitelma Valtatie 25) kaava 7680**

Kaavaselostus

Selostus koskee 5.10.2011 päivättyä osayleiskaavakarttaa



5.10.2011

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

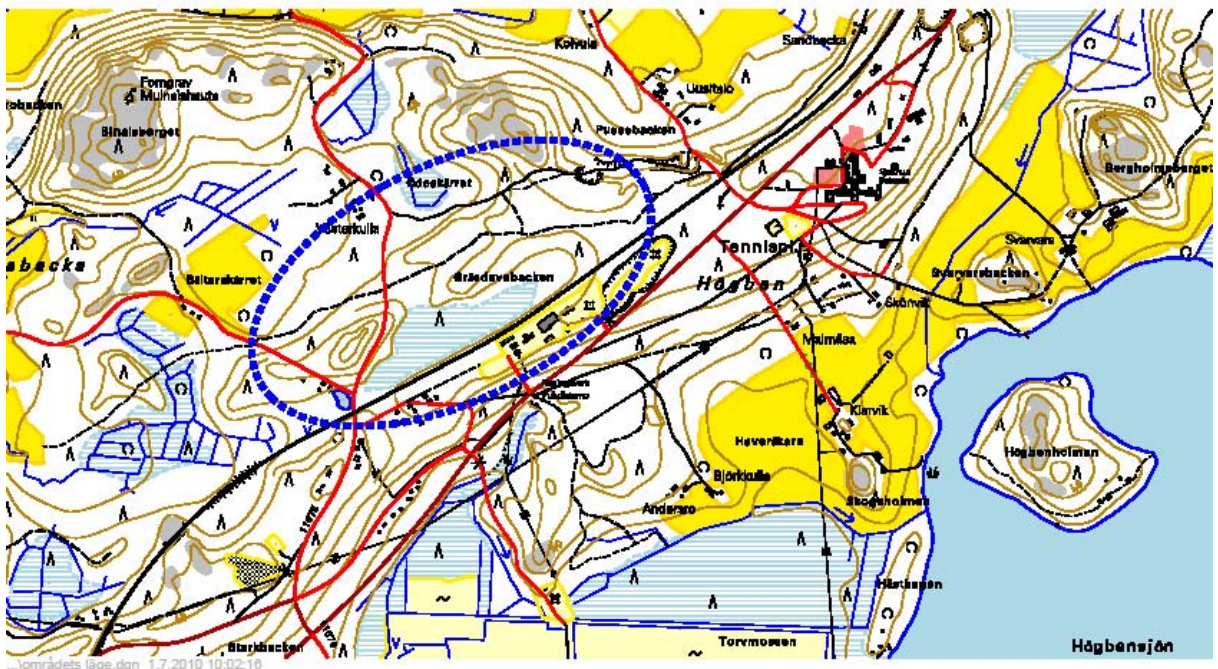
1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan muutos koskee kiinteistöt 710-645-6-2, 710-645-6-26, 710-645-6-7 ja 710-645-6-1 Sannäsin kylässä ja kiinteistöt 710-637-1-24, 710-637-1-16 ja 710-637-1-1 Mjölballstadin kylässä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Meltolassa valtatie 25 pohjoispuolella, noin 8 km Karjaan keskustasta ja noin 7 km Mustion keskustasta.

Alue käsittää etelässä Hanko-Hyvinkää rautatiealueen, lännessä Mangårdintien nykyisen reitin, sekä pohjoisessa ja idässä maa- ja metsävaltaisia alueita.





5.10.2011

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto

Kaavan nimi on "Meltolan osayleiskaava" (tiesuunnitelma Valtatie 25).

Muutettava osayleiskaava:

Mustionjokilaakson osayleiskaava, hyväksytty 11.12.2006.

Kaavan tavoite on luoda edellytykset sille että valtatie 25 osuudella Meltola-Mustio voidaan suoristaa, leventää ja varustaa keskikaiteella. Tie rakennetaan pääosin 2+2 kaistaiseksi. Hanko-Hyvinkää radalta poistetaan viisi tasoristeystä ja korvataan rautatiesillalla. Mangårdintie saa uuden reitin ja yksityisteiden liittymät korvataan uusilla yksityistiejärjestelyillä. Tieosuus saa pohjavesisuojaus ja tievalaistuksen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2 LÄHTÖKOHDAT	3
2.1 Suunnittelualan olosuhteet	3
2.1.1 Ympäristökuvaus	3
2.1.2 Maanomistus	3
2.2 Suunnittelutilanne	3
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	3
Maakuntakaava	3
Yleiskaava	5
Rakennusjärjestys	5
2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut	5
3 TAVOITTEET	6
3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet	6
3.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	6
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	6
4.1.1 Mitoitus	6
4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset	6
4.3 Kaavan vaikutukset	7
4.4 Toteuttaminen ja ajoitus	7
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
5.1 Asemakaavan muutoksen tarve	8
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8



5.10.2011

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö 8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osayleiskaavamuutos

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualan olosuhteet

2.1.1 Ympäristökuvaus

Yleiskuvaus

Alue sijaitsee Meltolassa Kuusakoski Oyn pohjoispuolella ja rajautuu siten, että kaava-alueen sisäpuolelle jää etelässä Hanko-Hyvinkää rautatiealue, lännessä Mangårdintien nykyinen linjaus, sekä pohjoisessa että idässä maa- ja metsävaltaisia alueita.

Luonnonympäristö

Alue on pääosin metsämaata ja tärkeä pohjavesialue.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole asutusta.

Kaava-alueen pohjoispuolella, missä Mangårdintien suunniteltu linjaus yhtyy olemassa olevan tien kanssa, on kolme omakotitaloa. Alueen läpi kulkee kaupungin vesijohto Meltolan vedenottamolta.

2.1.2 Maanomistus

Alue on osittain valtion, kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

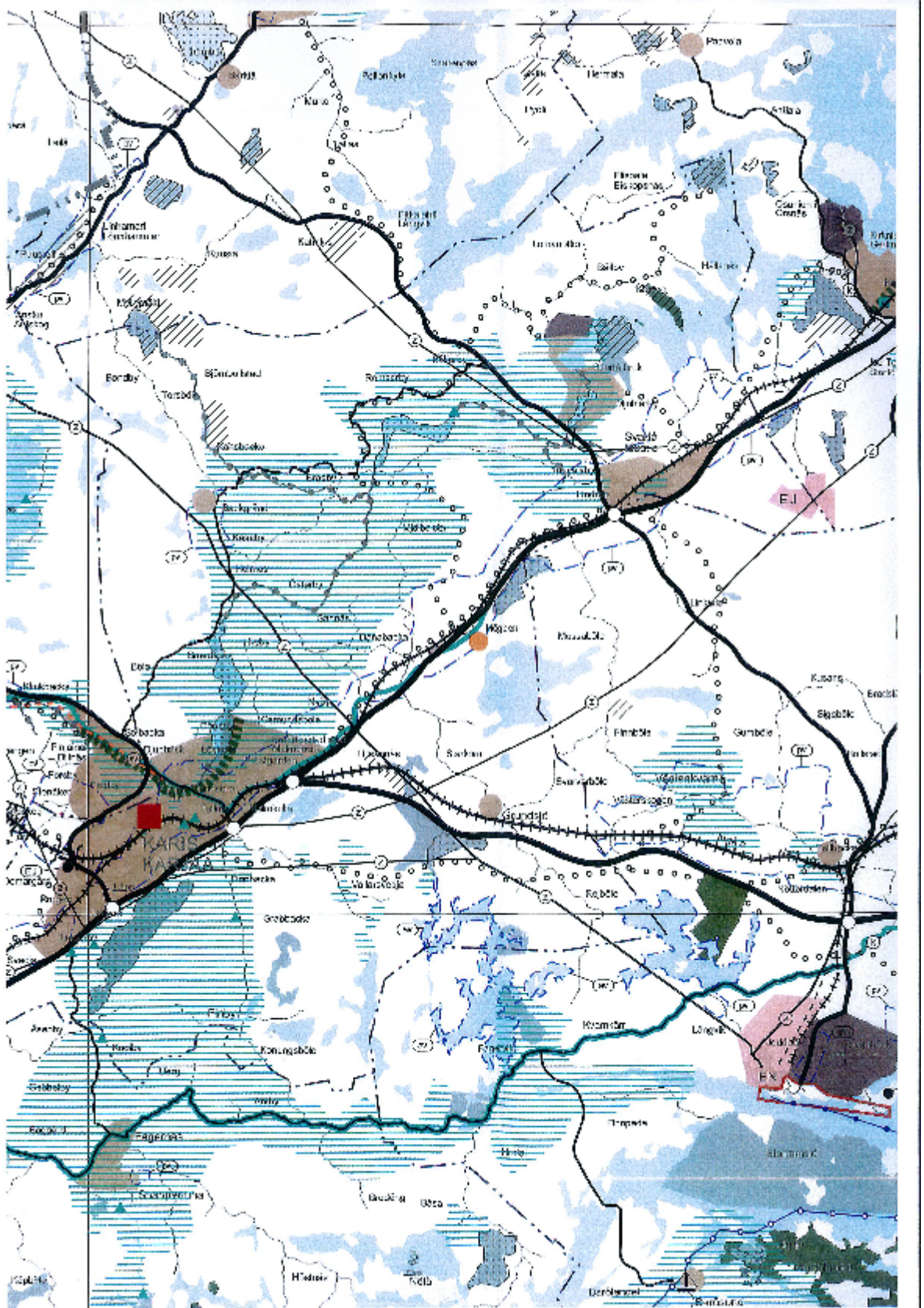
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006 ja sen mukaan alueen läpi on varaus ohjeelliselle ulkoilureitille.



5.10.2011

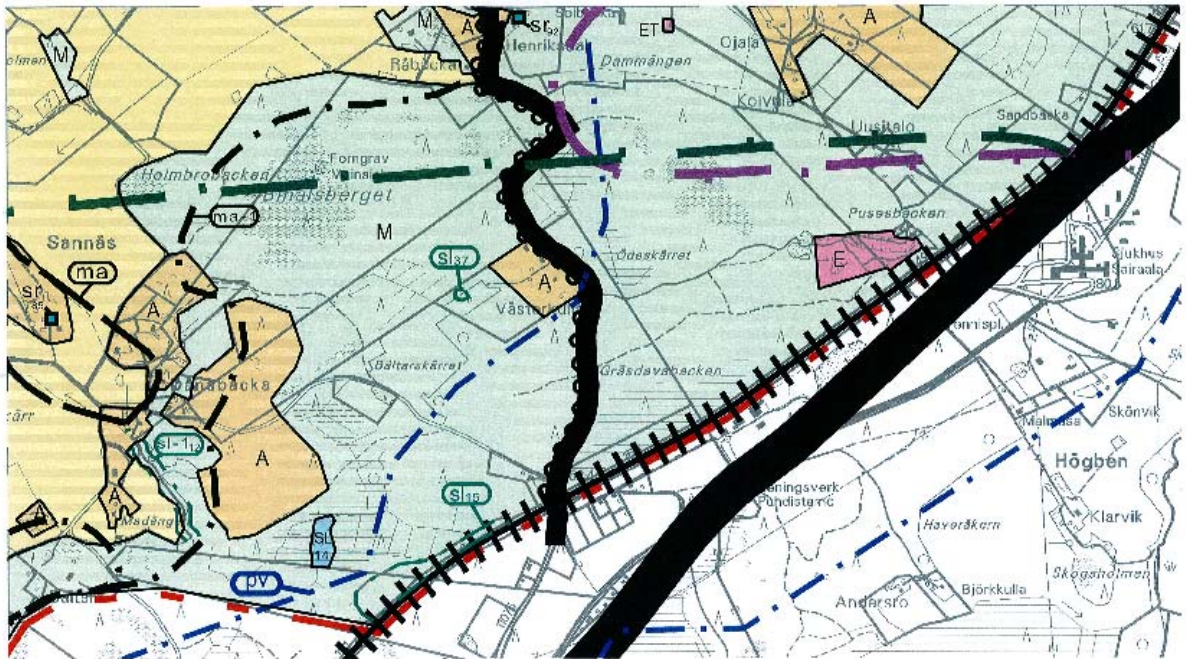




5.10.2011

Yleiskaava

Alueella on voimassa Mustionjokilaakson osayleiskaava, hyväksytty 11.12.2006. Alue on varattu maa- ja metsävaltaiseksi alueeksi **M**, erityisalueeksi **E**, maaseutumaiseksi asuinalueeksi **A**, yhdysradaksi, yhdystieksi sekä ohjeelliseksi ulkoilureitiksi.



Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja on tullut voimaan 19.8.2010.

2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut

Alueen läpi kulkee kaupungin vesijohto Meltolan vedenottamolta.



5.10.2011

3 TAVOITTEET

3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet

3.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uudenmaan maakuntakaavan mukaan kaava-alue on osittain pohjavesialuetta ja alueen läpi on varaus ohjeelliselle ulkoilureitille.

Mustionjokilaakson osayleiskaavan mukaan alue on varattu maa- ja metsävaltaiseksi alueeksi **M**, erityisalueeksi **E**, maaseutumaiseksi asuinalueeksi **A**, yhdysradaksi, yhdystieksi sekä ohjeelliseksi ulkoilureitiksi.

Kaavan tavoitteet

Kaavan tavoite on luoda edellytykset sille että valtatie 25 osuudella Meltola-Mustio suoristetaan, levennetään ja varustetaan keskikaiteella. Tietä rakennetaan pääosin 2+2 kaistaiseksi. Hanko-Hyvinkää radalta poistetaan viisi tasoristeystä ja korvataan rautatiesillalla. Mangårdintie saa uuden linjauksen ja yksityisteiden liittymät korvataan uusilla yksityistiejärjestelyillä. Tieosuus saa pohjavesisuojauksen ja tievalaistuksen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 33,2 ha, josta noin 4 ha on yleisen tien aluetta **LT**, noin 2,5 ha rautatieliikenteen aluetta **LR** ja noin 26,7 ha maa- ja metsävaltaista aluetta **M**.

4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Olennaiset kaavamääräykset

Yleisen tien alue (LT)

Tiealue on merkitty Uudenmaan tiepiirin tiesuunnitelman mukaisesti koskien valtatie 25 parantaminen välillä Meltola-Mustio. Tiesuunnitelman mukaan rakennetaan alikulku Hango-Hyvinkää radan ali.

Rautatieliikenteen alue (LR)

Hango-Hyvinkään rautatiealue on merkitty nykyisen tilanteen mukaan.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)



5.10.2011

Kaavamääräyksen sisältö:

Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan. Alueen rakennusoikeus tulisi ensisijaisesti käyttää saman tilan AP, tai A-alueilla Mustionjokilaakson osayleiskaava-alueella.

Radonhaitta-alue (r)

Kaavamääräyksen sisältö:

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³. Alueen porakaivojen veden mahdollisesti korkea radon pitoisuus on huomioitava. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Rajaus perustuu aineistoon jota on käytetty Mustionjokilaakson osayleiskaavassa.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)

Kaavamääräyksen sisältö:

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kaikki jätevedet on johdettava joko tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä asiallisesti käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava edelleen käsiteltäväksi.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen ELY-keskuksen lausunto.

Ohjeellinen ulkoilureitti

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaava ei vaikuta asuinympäristöön. Vaikutus liikenneturvallisuuteen on myönteinen ja vaikutus luonnonympäristöön ja maisemakuvaan rajoittuu Mangårdintien uuteen linjaukseen. Pohjavesialuetta koskevia määräyksiä tulee noudattaa rakennettaessa Mangårdintietä uuden linjauksen mukaisesti.

4.4 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa kun kaava on saanut lainvoiman.



5.10.2011

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan muutoksen tarve

Tiehallinnon pyynnöstä on Raaseporin kaupunginhallitus 6.9.2010 päättänyt aloittaa Mustionjokilaakson osayleiskaavan muuttamista kyseessä olevalla alueella.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on lähetetty osallisille 21.10.2010.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävänä 21.10.2010 lähtien.

Raasepori 5.10.2011

Kukka-Maaria Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö