

Asemakaavaehdotuksen selostus



Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Horsbäck Torpet

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan kaupunginosan 13 korttelit 116-122 sekä katualueita, suojaviher- ja energiahuollon alueita sekä maa- ja metsätalous-alueita.

Asemakaavan muutos koskee 13. kaupunginosan asemakaavan osalle kyliä Grop ja Västanby korttelia 102 sekä Langansböle Laulupuu asemakaavan katualueita.

Kaavan laatija

Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero

7730

Vireilletulo

Kuulutus 7.5.2015

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituslautakunta 22.4.2015 § 62, Kaupunginhallitus 18.5.2015 § 247

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 27.1.2016 § 4

Hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 25.05.2016 § 62

Kaupunginhallitus 30.5.2016 § xx

Kaupunginvaltuusto 6.6.2016 § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren keskustan itäpuolella Hangontien (vt 25) tuntumassa. Laadittava asemakaava laajentaa nykyistä Horsbäckin työpaikka-aluetta etelään. Alueen pinta-ala on 40,3 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Horsbäck Torpet.

Asemakaavoituksen tarkoituksena on osoittaa yritystontteja teollisuus- ja varastorakennuksille. Tavoitteena on mahdollistaa myös keskisuurten ja suurten toimijoiden sijoittuminen alueelle. Kaavassa varaudutaan sähkönkulutuksen huomattavaan lisääntymiseen osoittamalla alueelle paikka sähköasemalle.

Asemakaavalla muutetaan lähimpänä Langansbölen asuinaluetta sijaitsevan korttelin 102 voimassa olevaa asemakaavaa siten, että korttelin rakennusoikeus sekä pääkäyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T) pysyy samana, mutta kaavamääräyksellä kiellään ympäristöhäiriötä aiheuttavan toiminnan sijoittuminen alueelle TY-kaavamerkinnällä. Langansböle Laulupuu asemakaavaan kuuluvaa Västanbyntien katualuetta levennetään vähäisesti vastaamaan Horsbäckin asemakaavoihin kuuluvaa Västanbyntien katualuetta.

Kaavassa tullaan osoittamaan tarvittavat virkistysyhteydet. Myös lähialueen ekologiset käytävät huomioidaan kaavoituksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

#

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Maanomistus.....	18
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset	18
3.3	Muut kaavaa koskevat selvitykset.....	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Lähtöaineiston antamat tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.2	Maakunta- ja yleiskaavallinen tarkastelu	23
5.3	Kaavan vaikutukset.....	23
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan	23
5.3.2	Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön	
5.3.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	24
5.3.4	Vaikutukset liikenteeseen.....	25
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Seurantalomake
2. Ote luontoselvityksestä, Faunatica Oy 2014
3. Ote arkeologisesta selvityksestä, Vesa Laulumaa 2014
4. Ote lepakkoselvityksestä (esiselvitys), BatHouse 2016
5. Ote kunnallistekniikan yleissuunnitelmasta, Finnmap-infra 2016
6. Ote vt 25 toimivuustarkastelusta Horsbäckintien ja Ekeröntien liittymissä, FCG 2016
7. Pienennös kaavaehdotuksesta sekä kaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Raasepori uudistuu ja kasvaa. Raaseporin strategia 2014-2017.

Luonto- ja maaperäselvitykset

- Raaseporin Horsbäck-Kärribyn luontoselvitykset 2014. Faunatica Oy
- Alustava alueellinen maaperätutkimus kaavoitusta varten, Raasepori, Horsbäck. Vesta-Geo Oy 2015.
- Esiselvitys Horsbäckin kaava-alueen soveltuvuudesta lepakoille. BatHouse 2016

Arkeologia

- Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 1b (Horsbäck-Kärriby) 13. - 19.6.2013. Vesa Laulumaa, Museovirasto.

Rakennettu ympäristö

- Raasepori, Horsbäckin ja Kärribyn rakennusinventointi. Alustava raportti 3.11.2015. Arkkitehtitoimisto Kristiina Karlsson

Maisemaselvityksiä

- Missä maat on mainioimmat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt. E 114 - 2012
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan. Uudenmaan paikkatietoaineistot. Uudenmaan liiton julkaisuja E 113-2011.

Liikenneselvitykset ja -suunnitelmat

- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 2014. ELY-keskus.
- Valtatien 25 kehittämisselvitys välille Tammisaari-Karjaa. Uudenmaan ELY-keskus 2011.
- Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma. Raaseporin kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus, 2010.
- Hirvieläimet ja liikenneturvallisuus Uudenmaan tiepiirissä 2007. Tiehallinto, 2008.
- Vt25 toimivuustarkastelut Horsbäckintien ja Ekeröntien liittymissä. FCG 2016.

Kunnallistekniset suunnitelmat

- Horsbäckin kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Finnmap-Infra 2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty Raaseporin kaupungin aloitteesta. Se sisältyy kaupunginvaltuuston 23.3.2015, § 25 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Hanke on ollut aiemmin mukana kaavoitusohjelmassa nimellä Kärribyn asemakaava.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 22.4.2015 § 62, ja kaupunginhallituksessa 18.5.2015 § 247. Kaavahanke on kuulutettu vireille 7.5.2015.

Kaava-alueelle on vireillä osayleiskaavan laatiminen nimellä Horsbäck-Kärriby. Asemakaava-suunnittelua viedään eteenpäin rinnakkain osayleiskaavahankkeen kanssa.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 08.02.-11.03.2016. Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen kaava-asiakirjoja on täydennetty seuraavilla selvityksillä:

- Lepakkoselvitys (esiselvitys), BatHouse 2016
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelma, sisältäen hulevesitarkastelun, Finnmap Infra Oy, 2016
- Vt25 toimivuustarkastelu Horsbäckintien ja Ekeröntien liittymässä, FCG Oy 2016.

Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen sekä laadittujen selvitysten perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiseksi katsottavat muutokset:

- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty teksti, että rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen paineellisen pohjaveden esiintyminen,
- Korttelin 120 tonttien 1 ja 2 rajalle on lisätty rasite avo-ojalle ja Gropintien ja Kuljettajankujan katualueita on levennetty.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla laajennetaan nykyistä Horsbäckin työpaikka-aluetta etelään. Kaavalla muodostetaan seitsemän uutta korttelia (116-122) ja asemakaavaa muutetaan yhden korttelin (102) osalta. Tonttijako on osoitettu ohjeellisena.

Esitetyn tonttijaon mukaan kaava-alueelle voidaan muodostaa 29 teollisuus- ja varastorakennusten tonttia siten, että uloimmilla tonteilla toiminta ei saa aiheuttaa erityistä ympäristöhäiriötä (TY). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 91 000 k-m². Asemakaava laajentaa nykyistä Horsbäckin Hangontien eteläpuolista työpaikka-aluetta noin kolmanneksella. Kaavan mahdollistamien uusien työpaikkojen määräksi arvioidaan enimmillään noin 400.

Asemakaavassa varaudutaan suuren yksittäisen teollisuustoimijan sijoittumiseen alueelle sekä merkittävään sähkönkulutuksen lisääntymiseen osoittamalla kortteliin 116 noin 8 ha:n suuruinen tontti sekä alue sähkökeskukselle.

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella kulkevat maakunnallisesti merkittävät ekologiset käytävät osoitetaan suojaviheralueiksi, joilla metsä tulee hoitaa siten, että eläinten liikkumisedellytykset turvataan.

Kevytliikenneyhteys alueelle Tammisaaren suunnasta kulkee Langansbölen asuinalueen kautta. Kaupungin pitkän tähtäimen tavoitteen mukaisesti kaavassa varaudutaan nopean pyöräilyn mahdollistavan kevytliikenneväylän toteuttamiseen Tammisaaren ja Karjaan välille varaamalla sille tila Västanbyntien katualueelle.

Linja-autoliikenteen johtaminen kaava-alueelle on mahdollista Västanbyntietä sekä Horsbäckintietä pitkin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki vastaa asemakaavan toteuttamisesta.

Katuyhteys Hangontieltä (VT 25) suunnittelualueelle kulkee Horsbäckintietä pitkin. Vuonna 2014 laaditussa ja kaavan laatimisajankohtana (2016) hyväksymiskäsittelyssä olevassa tiesuunnitelmassa risteystä esitetään parannettavaksi siten, että Horsbäckintien ja Ekeröntien liittymäalue kanavoidaan ja porrastusväliä pidennetään siirtämällä Ekeröntietä itään. Päätöksiä suunnitelman toteuttamisajankohdasta ei toistaiseksi ole. Toukokuussa 2016 laaditun toimivuustarkastelun (FCG Oy) perusteella asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää muutosta liikenteen toimivuuteen nykyisillä liittymäjärjestelyillä. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei siten edellytä tiesuunnitelman mukaisten liittymäjärjestelyjen toteuttamista.

Asemakaavassa osoitettu sähköasema tulee ajankohtaiseksi vain, mikäli alueelle sijoittuu tavanomaista merkittävästi enemmän sähköä kuluttava toimija, kuten esimerkiksi datakeskus.

Alueella saattaa esiintyä paineellista pohjavettä, mikä tulee ottaa huomioon aluetta toteutettaessa.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton. Horsbäckin ja Langansbölen yhdistävän Västanbyntien varrella on jäänteitä paikalla aiemmin sijanneesta asuinrakennuksen pihapiiristä. Lisäksi alueen keski-osassa sijaitsee Tammissaaren Energian varastointialue sekä viljelty peltoalue, joka jatkuu etelään kaava-alueen ulkopuolelle. Muutoin alue on pääosin talousmetsänä hoidettua havu- ja lehtimetsää. Osin maa on kosteaa ja paikoin voimakkaasti ojitettua.



Kuva 2. Kaava-alueen koillisosa.



Kuva 3. Kaava-alue Gropintien ja Kärrbynkadun kulmauksesta etelään.



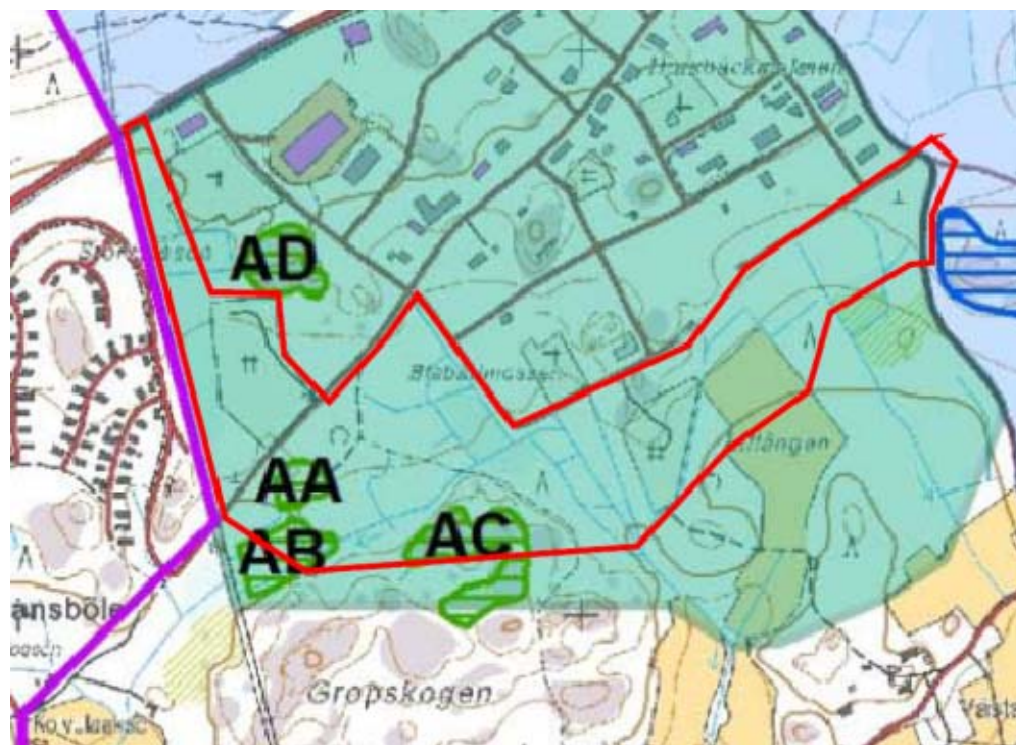
Kuva 4. Varastointialue kaava-alueen eteläpuolelta kuvattuna.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristö suunnittelualueella on pääosin erityyppistä metsää. Laaditun luontoselvityksen (Faunatica 2014) Gropskogenin kallioalueella on metsälain mukaisia vähäpuustoisia kallioita. Muutoin metsät ovat pääosin kuusi- ja mäntyvaltaisia talousmetsiä, jotka ovat tyypiltään lehtomaista kangasta tai erilaisia turvekankaita. Alue on intensiivisesti hoidettua.

Esiin nousevia, paikallisesti merkittäväksi luokiteltuja luontoarvoja löytyy asemakaava-alueen lounaiskulmasta, missä on hiljattain puretun talon pihapiirissä viljelyperäistä kasvillisuutta (kohde AA kuva 4). Alueelta on havaittu poimuvatukkaa, kartioakankaalia, haavayrttiä, mäkimeiramia ja jättipalsamia. Ei-luonnonvaraisina näiden kasviesiintymien suojelemiseksi ei kuitenkaan selvityksen mukaan ole erityistä velvoitetta. Kaava-alueen eteläosassa kallioalueella on metsälakikohde.

Raportin mukaan kaavoituksen ongelmakohdat liittyvät ekologisten yhteyksien säilyttämiseen alueella.



Luontotyyppikohteiden arvoluokat

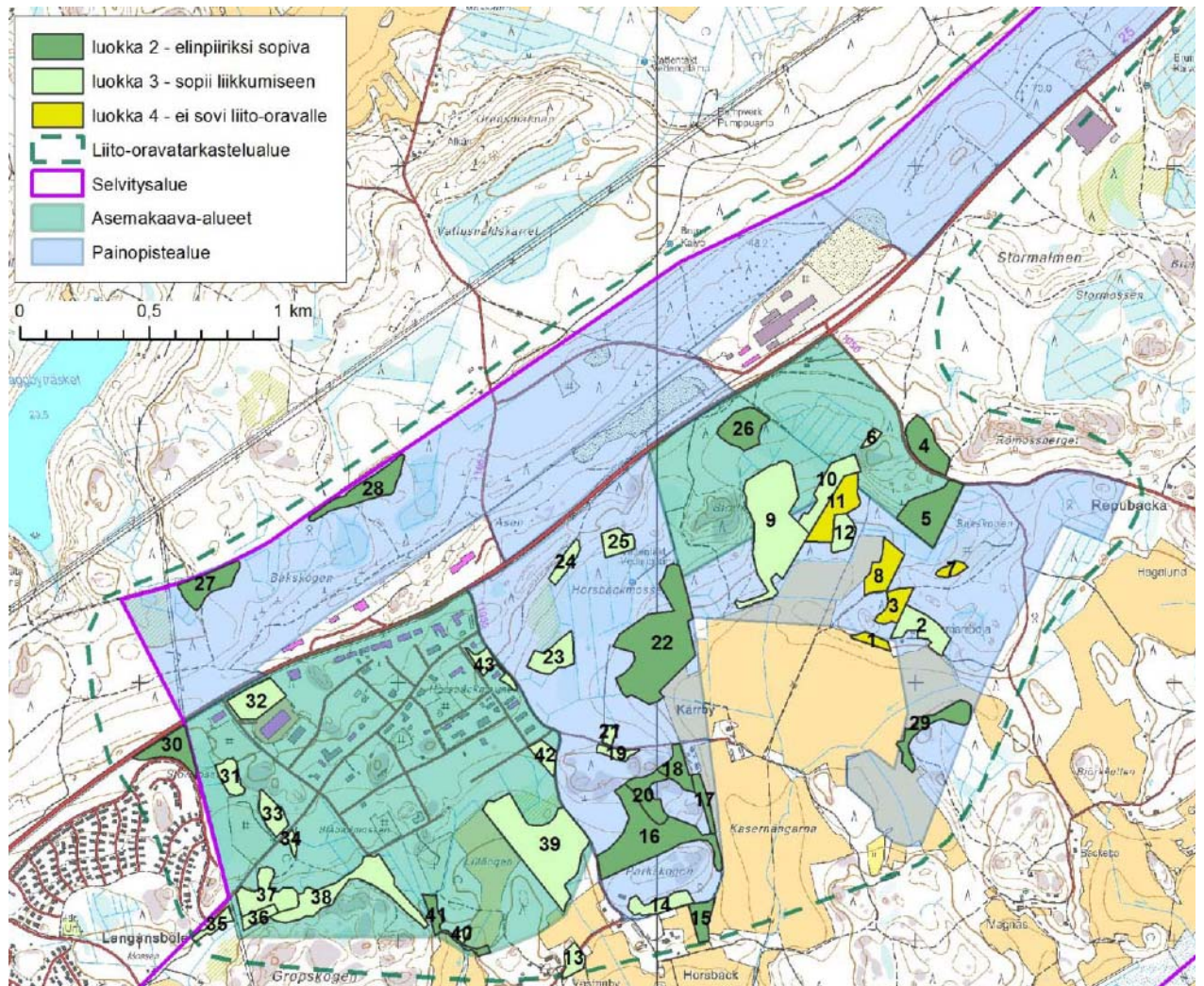
	I
	II
	III
	Selvitysalue
	Asemakaava-alueet
	OYK painopistealue

AA	—	Muut kasvillisuudeltaan monipuoliset alueet	III	—	0,6	Runsaasti mieleinkiintoisia viljelyperäisiä kasvilajeja
AB	—	Monimuotoisuudelle tärkeät alueet	III	— (ruohokorpimuuttuma)	1,3	Voimakkaasti ojitettu mutta silti arvokas
AC	ML	Kalliot	III	—	2,1	

Kuva 5. Ote Luontotyyppikohteet Horsbäckin alueella. Näistä AA, AB ja AC sijoittuvat osin tai kokonaan kaava-alueelle.

Liito-oravat

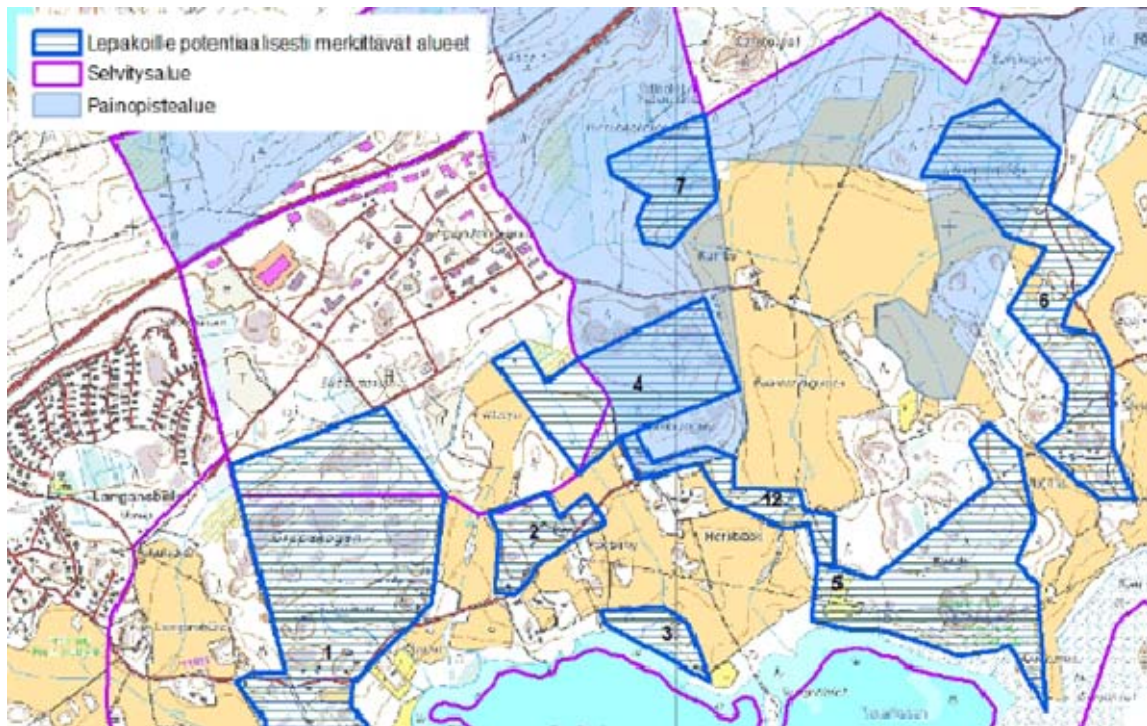
Liito-oraville sopivia elinympäristöjä on arvioitu kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella (Faunatica Oy 2014). Asemakaava-alueelta ei ole havaittu liito-oravan elinpiiriä sopivia alueita. Liikkumiseen soveltuvista alueista kuviot 34, 38, 39 ja 42 sijaitsevat suunnittelualueella.



Kuva 6. Ilmakuvatarkastelun perusteella rajatut liito-oravan elinympäristöksi mahdollisesti soveltuvat kuviot, jotka kartoitettiin luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen yhteydessä.

Lepakot

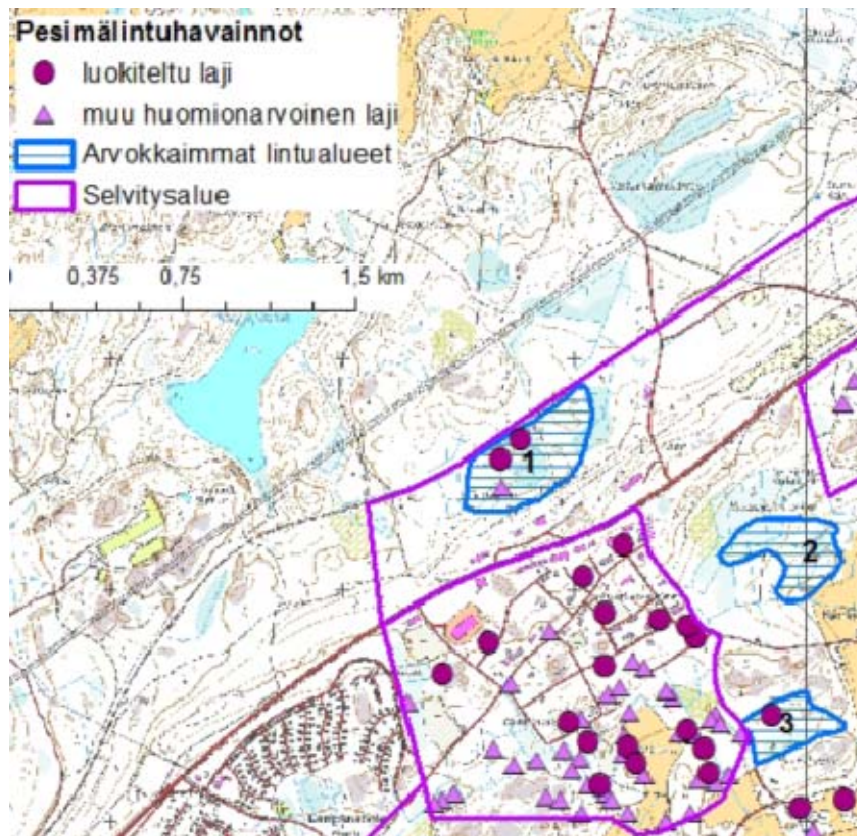
Alueelle laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy 2014) mukaan kaava-alueen eteläosaan ulottuu kaksi lepakoille potentiaalisesti merkittävää aluetta, ks. kuva 6. Kaavan alueelle ulottuville osille on laadittu tarkempi selvitys toukokuussa 2016. Selvitys on luonteeltaan esiselvitys ja sen tulokset on esitetty kaavan liitteessä nro 4. Selvityksen mukaan parhaiten lepakoille soveltuvat alueet, joilla lepakolle tärkeitä ominaisuuksia suositellaan säästettäväksi kaavoituksessa, sijaitsevat vain vähäisessä määrin kaava-alueella ja kokonaisuudessaan korttelialueiksi osoitettujen alueiden ulkopuolella.



Kuva 7. Lepakoille potentiaalisesti merkittävät alueet.

Linnusto

Alueelle on laadittu linnustoselvitys keväällä-kesällä 2014 (Faunatica Oy) Horsbäck-Kärby osayleiskaavahankkeeseen liittyen. Arvioidulla tulevilla asemakaava-alueilla linnustoselvitys laadittiin muuta aluetta tarkemmin. Horsbäckin alueella, jotka selvitysvaiheessa arvioitiin mahdollisiksi asemakaava-alueiksi (vaaleanpunainen rajaus), rakentaminen ei aiheuta merkittäviä haittavaikutuksia linnustolle.

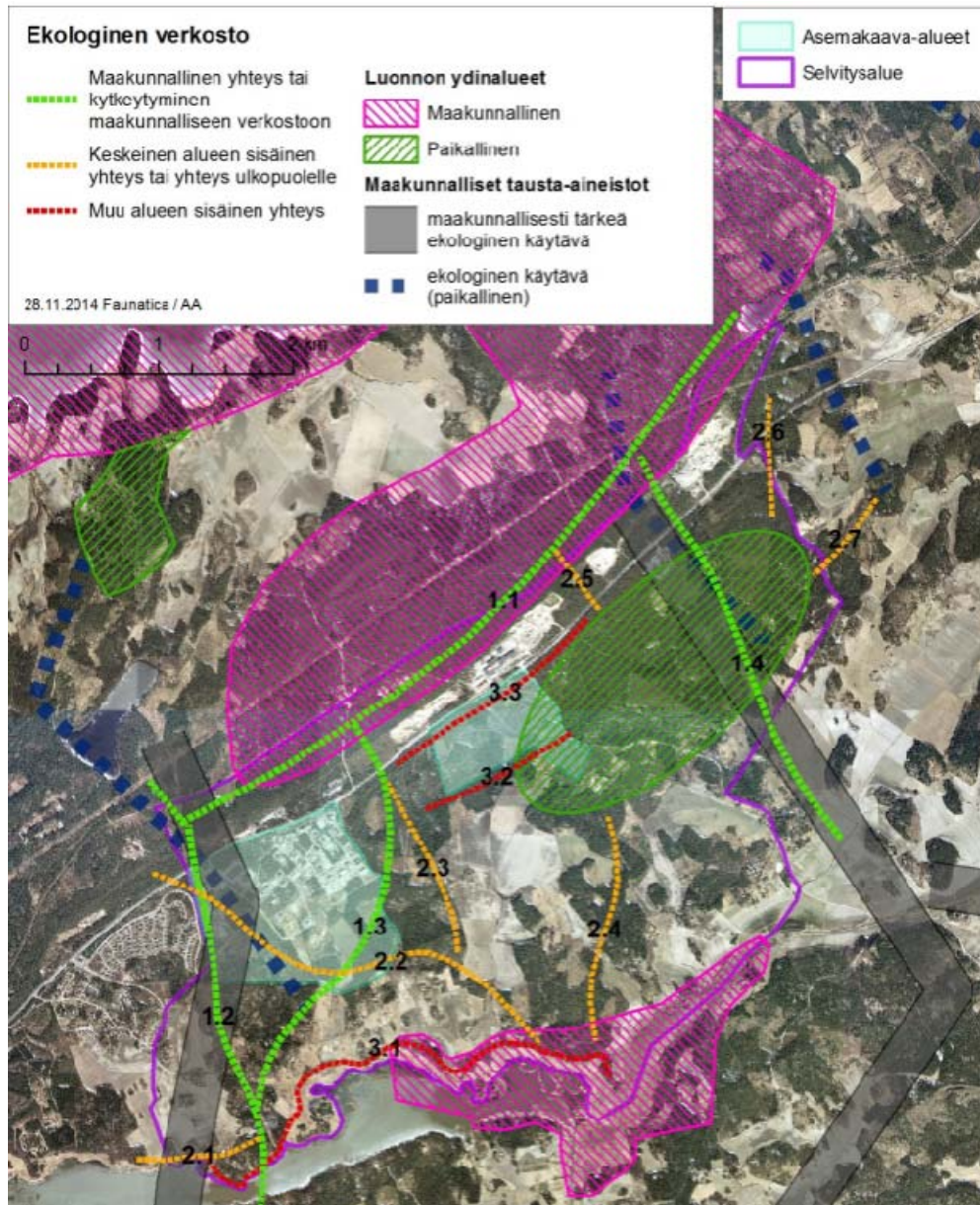


Kuva 8. Luokiteltujen ja muiden huomionarvoisten lajien havainnot pesimäkaudella 2014.

Viitasammakolle tai saukolle potentiaalisia alueita ei luontoselvityksessä (Faunatica Oy 2014) löydetty. Selvityksen mukaan myös kirjoverkkoperhosen (*Euphydryas maturna*) esiintyminen selvitysalueella on hyvin epätodennäköistä, eikä lajin elinympäristöjä tämän vuoksi selvitetty.

Ekologiset yhteydet

Suunnittelualueeseen osin kuuluu ja sitä osin sivuaa pohjois–eteläsuunnassa kulkevia maakunnallisesti merkittäviä ekologisia yhteyksiä. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitseva voimalinjaan rajautuva alue, joka sijaitsee kahden asemakaava-alueen välissä, kuuluu osana tärkeään, maakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuun ekologiseen käytävään.



Kuva 9. Ekologiset yhteydet alueella (Faunatica 2014).

Maaperä ja topografia

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) julkaiseman maaperäkartan (1:20 000 / 1:50 000) mukaan kaava-alue on pääasiassa hiekkavaltaista reunamuodostumaa (RHkM, vihreä rasteri). Pieneltä osin alueen keskiosassa esiintyy hiekkamoreenia (Mr, ruskea rasteri) ja kalliomaata (Ka, punainen rasteri). Länsiosassa esiintyy pienehkö alue, jossa pintamaalajina on saraturvetta ja (Ct) pohjamaalajina Hiekka (Hk).



Kuva 11. Ote Gruppjård-Dragsvik osayleiskaavan liitemateriaalista. Torpet-kaava-alueen likimääräinen raja-
 jaus yhtenäisellä punaisella viivalla.



Kuva 12. Västanbyn ja Horsbäckin kulttuurimaisemaa kuvan alaosassa. Yläosassa Horsbäckin nykyinen
 työpaikka-alue sekä kaava-alue sen alapuolella.



Kuva 13. Taustalla suunnittelualueeseen osin kuuluva Lillängenin peltoalue.

Muinaismuistot

Alueelle on laadittu arkeologiset selvitykset vuonna 2013 (Vesa Laulumaa, Museovirasto) sekä vuonna 2004 (Miikka Haimila, Museovirasto). Selvityksissä alueella ei havaittu muinaismuistoja.

Ote selvityksestä on selostuksen liitteenä nro 3.

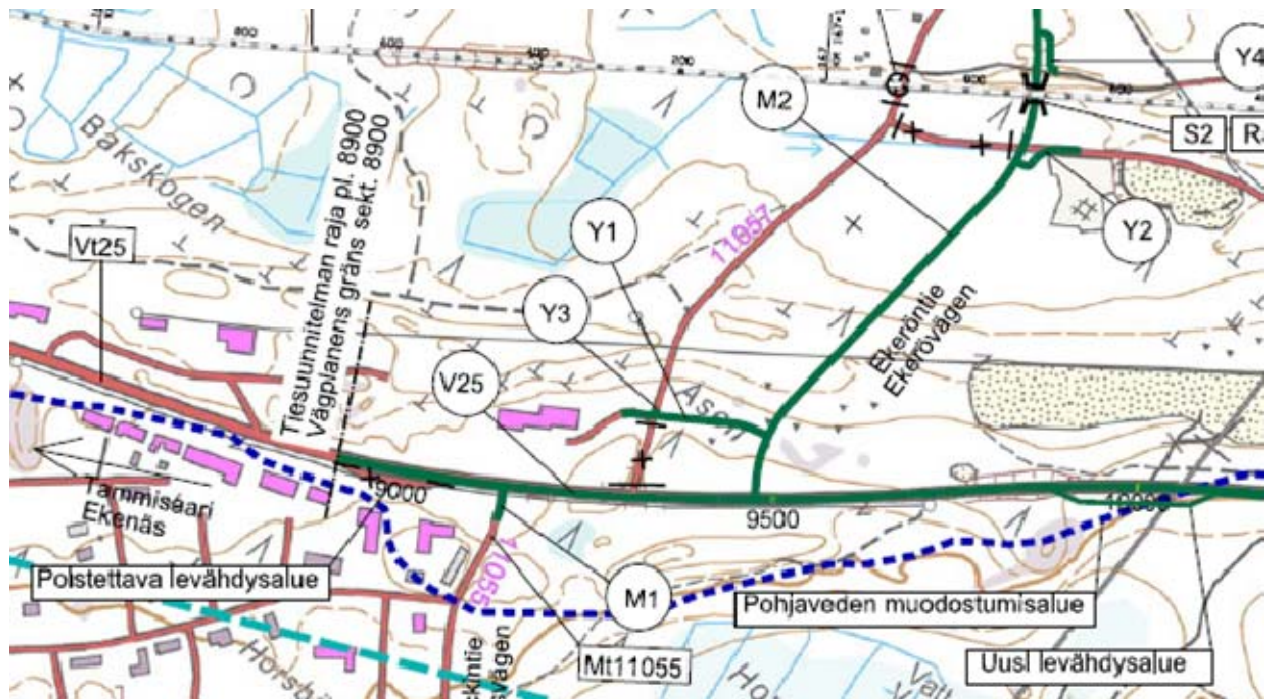
3.1.4 Liikenneväylät ja joukkoliikenne

Liikenneverkko

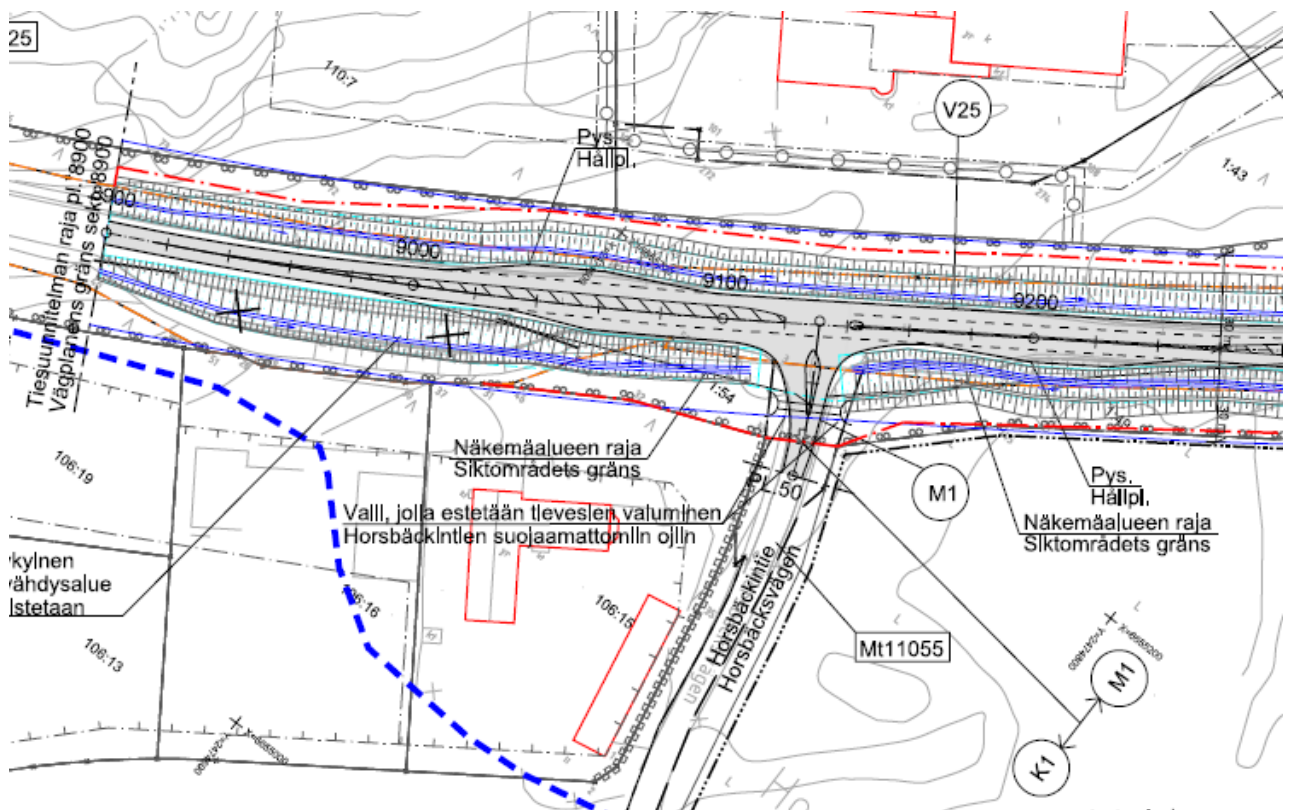
Katuyhteys Hangontieltä (VT 25) suunnittelualueelle on Horsbäckintietä pitkin. Vuonna 2014 laaditussa tiesuunnitelmassa risteystä esitetään parannettavaksi siten, että Horsbäckintien ja Ekeröntien liittymäalue kanavoidaan ja porrastusväliä pidennetään siirtämällä Ekeröntietä itään. Nykyinen levähdysalue Horsbäckintien risteuksen länsipuolelta poistetaan ja uusi rakennetaan kauemmaksi risteysalueesta itään. Päätöksiä suunnitelman toteuttamisajankohdasta ei toistaiseksi ole.

Tiesuunnitelmassa Horsbäckintien liittymän mitoitus perustuu nykyiseen maankäyttöön. Uudelleen 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti risteuksen tuntumaan on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä 50 000 k-m². Vireillä olevassa Horsbäck-Kärby osayleiskaavahankkeessa tullaan selvittämään liittymäratkaisun riittävyys ja mahdolliset muutostarpeet mikäli maakuntakaavan mahdollistama vähittäiskaupan suuryksiköiden keskittymä alueelle sijoitetaan.

Nyt kyseessä olevan hankkeen, olevan työpaikka-alueen laajennuksen, ei arvioida aiheuttavan sellaisia liikennemäärän muutoksia, joilla olisi vaikutusta tiesuunnitelman mukaisen ratkaisun riittävyyteen, ks. kohta 5.3.4.



Kuva 14. Ote tiesuunnitelman (2014) yleiskartasta.



Kuva 15. Ote tiesuunnitelman (2014) suunnitelmakartasta plv 8900-9700.

Kevytliikenneväylät

Kevytliikenneyhteys Tammisaaren keskustasta ulottuu nykyisin Langansbölen asuinalueelle Västanbyntien risteykseen noin 0,5 km:n etäisyydelle kaava-alueesta. Västanbyntien alkupäässä voimassa olevassa asemakaavassa (1018-73) on varauduttu kevytliikenneväylän rakentamiseen Västanbyntien varrelle.

Horsbäck-Kärby osayleiskaavatyön yhteydessä laaditaan suunnitelma tavoitteelliseksi kevytliikenneverkostoksi. Nyt kyseessä olevassa kaavahankkeessa varaudutaan ajoradasta välikaistalla

erotetun kevytliikenneväylän rakentamiseen Västanbyntien katualueelle. Muilla katualueilla va-
raudutaan vähintään ajoradasta korotetun kevytliikenneväylän rakentamiseen.

Joukkoliikenne

Linja-autoliikenne Tammisaaresta Karjaan keskusta välillä kulkee Hangontietä (VT25). Lähimmät
pysäkit sijaitsevat Horsbäckintien (itäisen) liittymän molemmin puolin, ks. kuva 15.

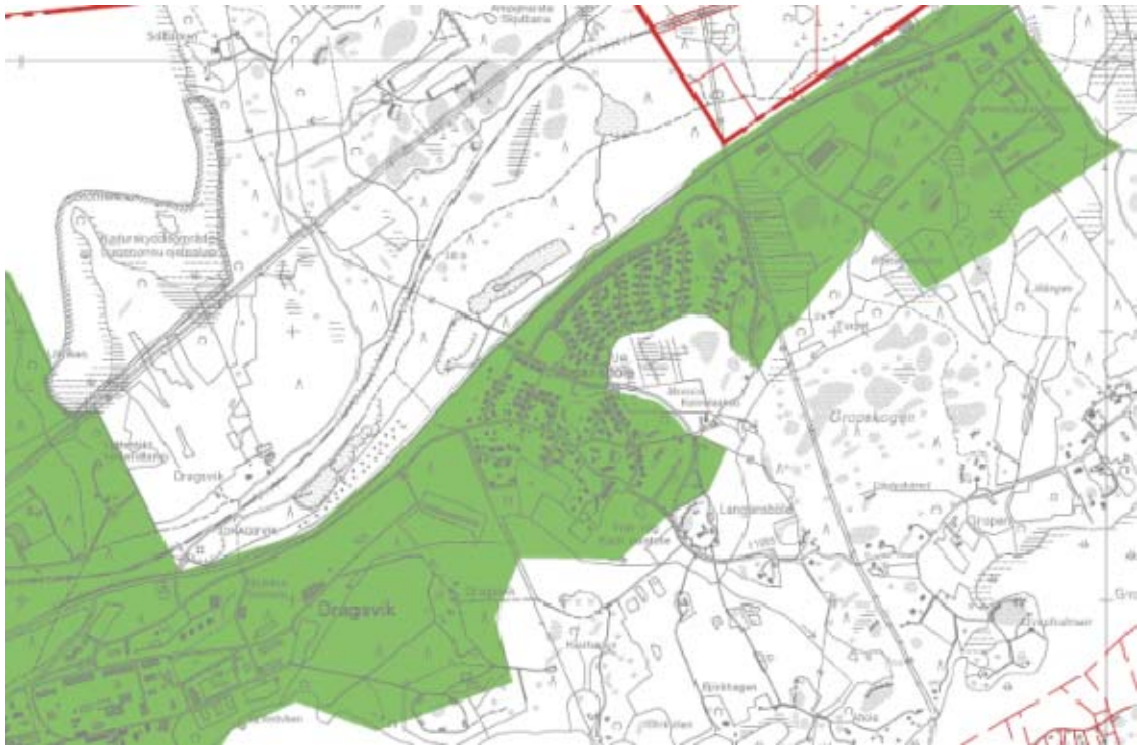
3.1.5 Häiriöalueet

Pilaantuneet maa-alueet

Ympäristöhallinnon ylläpitämän pilaantuneiden maa-alueiden MATTI-rekisterissä ei ole merkintö-
jä nyt kyseessä olevalta suunnittelualueelta.

3.1.6 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueeseen rajautuvat Horsbäckin ja Langansbölen asemakaava-alueet on liitetty kun-
nalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan ennen asemakaavan
hyväksymiskäsittelyä.



Kuva 16. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue.

3.1.7 Palvelut

Horsbäckin nykyisillä asemakaava-alueilla sijaitsee kaupallisia palveluja yhteensä noin 16.000 k-
m² (Santasalo 2012), joka sisältää autokauppa- ja huoltamotoimintaa, tilaa vaativaa kauppaa, ra-
vintolatoimintaa, palveluyrityksiä ja tavaratalokauppa Alueella ei sijaitse päivittäistavarakauppaa
eikä julkisia palveluja.

3.1.8 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualue on rakentamaton.

3.1.9 Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa suunnittelualueen maa-alasta noin 25 ha. Loput 15 ha ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 17. Kaupungin omistamat maa-alueet (tilanne 24.5.2016, vihreällä).

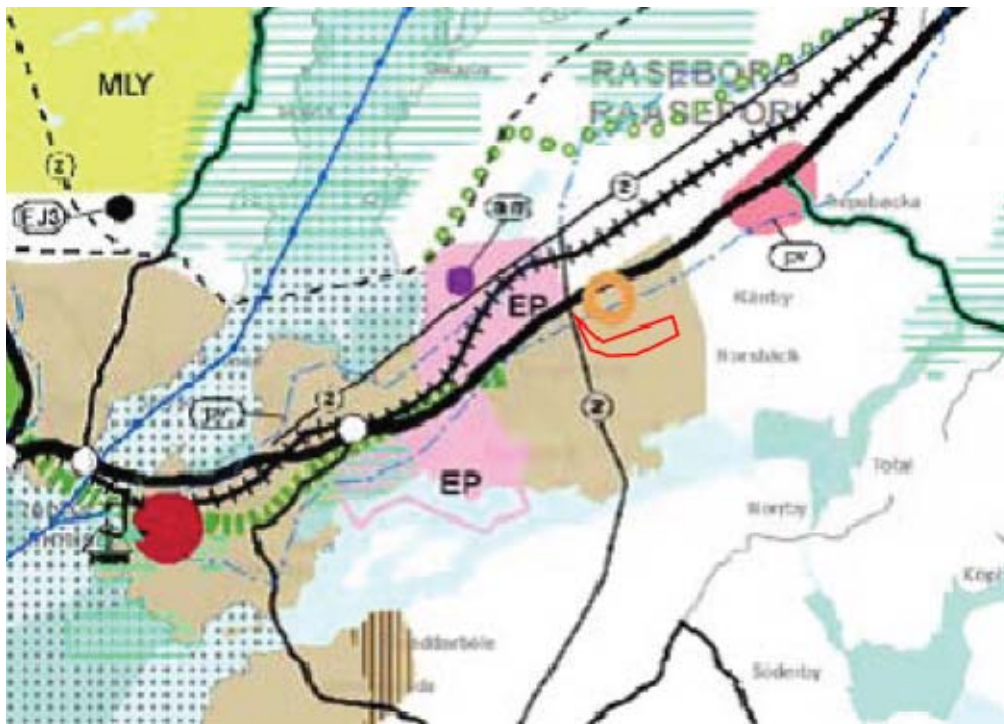
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

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.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

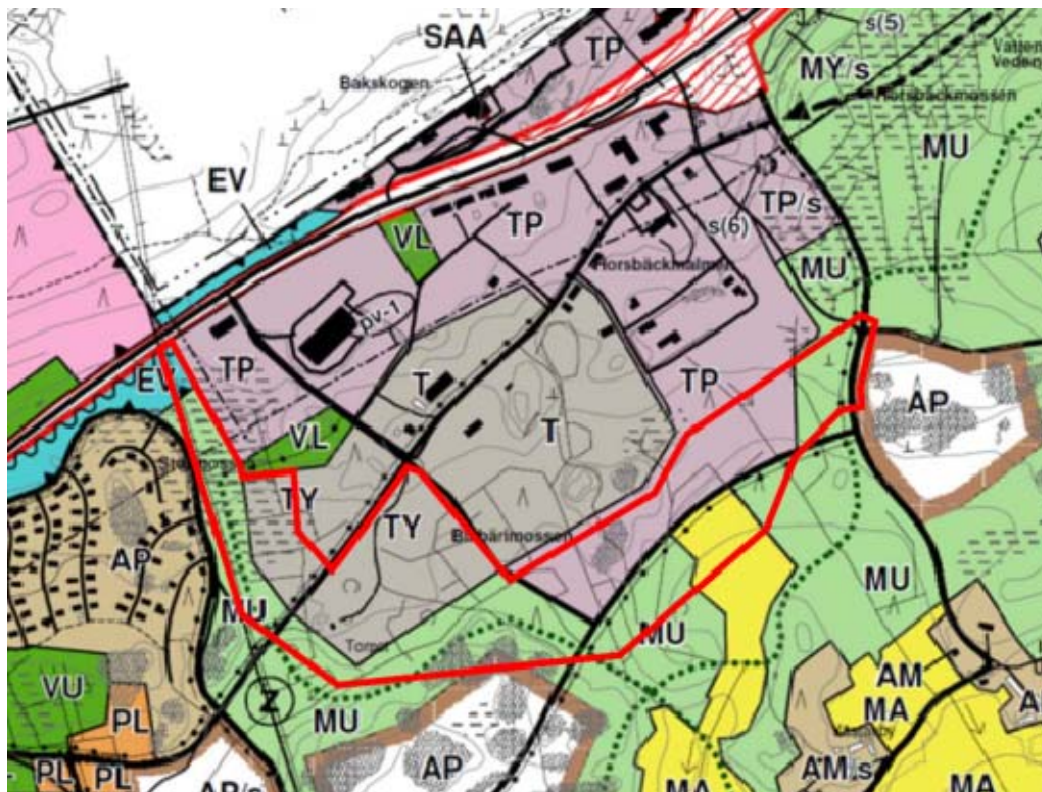


Kuva 18. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. (vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014).

Luonnos ja ehdotus 4. vaihemaakuntakaavaksi

Maakuntahallitus päätti 8.12.2014 asettaa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan nähtäville. Hankkeen aikataulutavoitteena on kaavan hyväksyminen vuoden 2016 loppuun mennessä. Vaihekaavaluonnoksessa ei kaava-alueelle voimalinjaan rajautuvan kiilan pohjoiskärjen pohja-vesialuetta lukuun ottamatta ole osoitettu aluevarauksia.

Alustava kaavaehdotus 4. vaihemaakuntakaavaksi on tullut viranomaislausunnolle. Nyt kyseessä olevan kaava-alueen osalta muutoksia luonnosvaiheesta ei ole esitetty.



Kuva 19. Ote Gropfjärd-Dragsvik osaleiskaavasta (oikeusvaikutukseton).

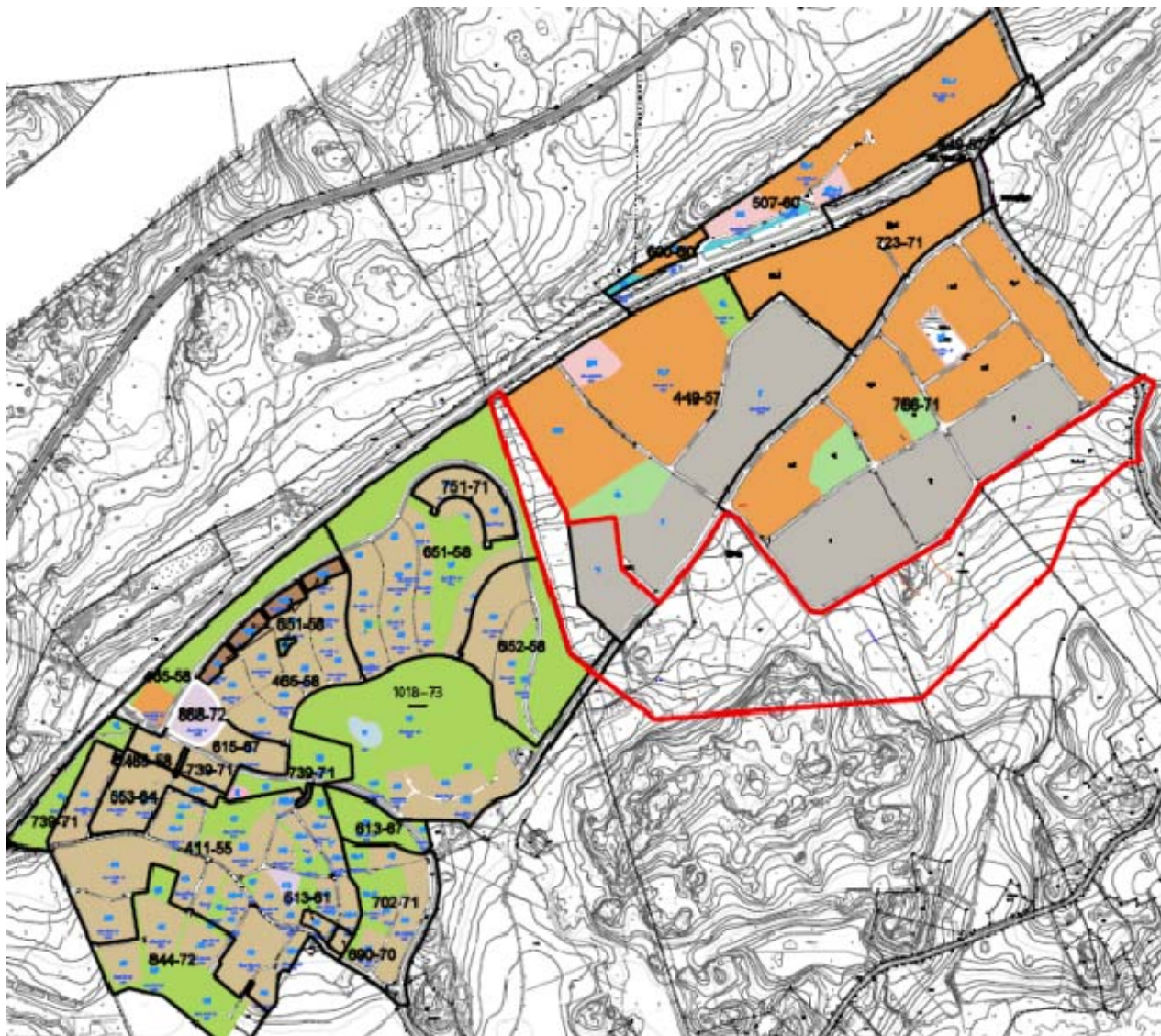
Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu oikeusvaikutuksettoman Gropfjärd-Dragsvik -osayleiskaavaan. Tammi-saaren kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 27.3.2006. Suunnittelualueen läheisyyteen osayleiskaavassa osoitetut uudet tieyhteydet tai pientaloaluevaraukset (AP) eivät ole toteutuneet. Maasto-olosuhteen kyseisillä alueilla ovat hyvin haasteellisia.

Lähialueen asemakaavat

Horsbäckin työpaikka-alue, johon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa, 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.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Langansbölen asemakaavoitettuun asuinalueeseen. Lähimmät asemakaavat on vahvistettu/ hyväksytty vuosina 1990 (651-58) ja 1995 (652-58) ja 2002 (751-71, kaupunginhallituksen hyväksymä).



Kuva 20. Lähialueella voimassa olevat asemakaavat.

Rakennusjärjestys

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

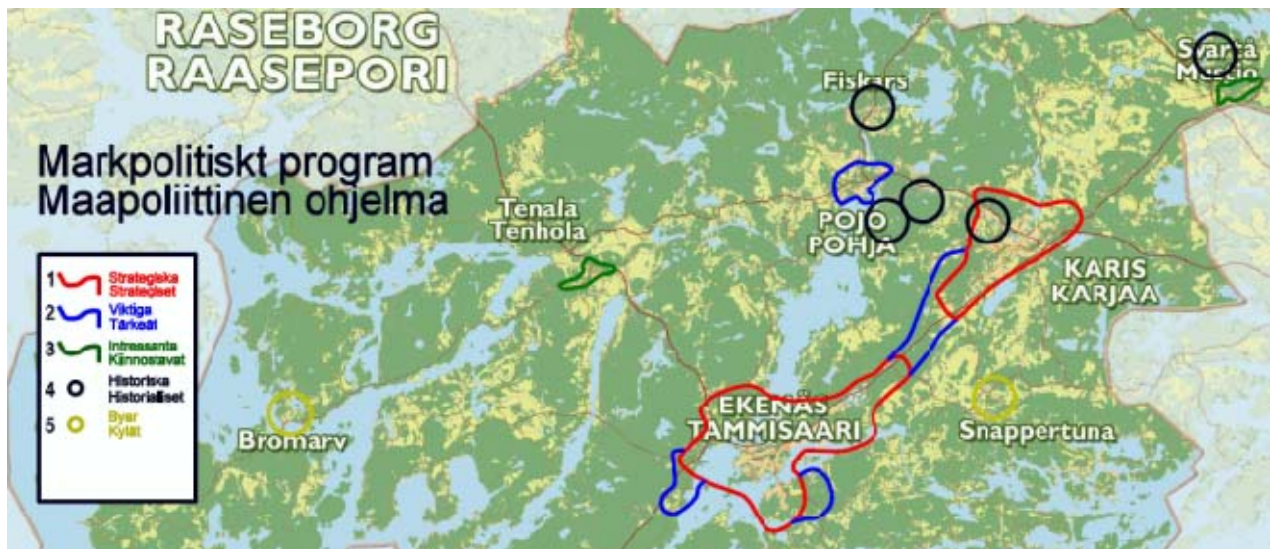
Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskarttaa, jota on ajantasaistettu osayleiskaavoitusta varten.

3.3 Muut kaavaa koskevat selvitykset

3.3.1 Raaseporin kaupungin maapoliittinen ohjelma

Kunnanvaltuuston 23.3.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan Horsbäck sisältäen kyseisen kaava-alueen kuuluu strategisesti tärkeisiin kehitettäviin alueisiin.



Kuva 21. Ote maapoliittisesta ohjelmasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Kaupunki on käynnistänyt kaavahankkeen yritystonttien tuottamiseksi Horsbäckin nykyiseen työpaikka-alueeseen tukeutuen kaupungin strategian ja maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke sisältyy kaupunginvaltuuston 23.3.2015, § 25 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Hanke on ollut aiemmin mukana kaavoitus-ohjelmassa nimellä Kärrbyn asemakaava.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 22.4.2015 § 62, ja kaupunginhallituksessa 18.5.2015 § 247. Kaavahanke on kuulutettu vireille 7.5.2015.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumisen ja yhteistyön järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavahankkeesta ei tulla järjestämään asukastilaisuuksia ehdotuksen nähtävillä olon aikana. Osallisille varataan mahdollisuus tulla tapaamaan kaavoittajaa erikseen sovittavina ajankohtina. Alueen yksityisten maanomistajien kanssa on järjestetty tiedotus- ja neuvottelutilaisuuksia.

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi. Uudenmaan ELY-keskusta on tiedotettu hankkeesta lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaehdotuksesta on pyydetty asianomaisten viranomaisten lausunnot. ELY-keskuksen kanssa järjestettiin kaavaehdotuksesta annettua lausuntoa koskenut työneuvottelu 11.5.2016.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa yritystoiminnalle korttelialueita, joihin voidaan joustavasti sijoittaa sekä pieniä että suuria toimijoita. Suunnittelussa huomioidaan ekologiset yhteystarpeet sekä muut luontoarvot. Kaavaa laaditaan rinnakkain vireillä olevan Horsbäck-Kärby osayleiskaavahankkeen kanssa.

4.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Yhdyskuntatekniikan toimialan strategia 2014-2017

Toimialan strategiassa maankäytön suunnittelun tavoitteeksi asetetaan kyseistä kaavahanketta koskien, että "Raaseporin alue tarjoaa hyvät toimintaedellytykset yritystoiminnalle hyvien liikenneyhteyksien varrelle luontevasti sijoittuvilla liike- ja teollisuustonteilla. Aktiivisella maankäyttöpölytiikalla ja kaavoituksella luodaan edellytyksiä muutolle ja kaupungin kasvulle. Kaavoitus tapahtuu ensi kädessä omalla maalla."

Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma

Raaseporin kaupungin liikenneturvallisuussuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupungin ja ELY-keskuksen kanssa vuonna 2010. Suunnitelman keskeisimmät maankäytön suunnittelua koskevat tavoitteet ovat seuraavat:

- yhdyskuntarakenne tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöä
- kaikissa liikenteen ja maankäytön suunnitelmissa arvioidaan vaikutukset kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöedellytyksiin sekä liikenneturvallisuuteen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Paikoin haasteellisten pohjaolosuhteiden vuoksi korttelialueiden rajauksesta laadittiin useita vaihtoehtoja. Ekologisen käytävän ja muiden luonto- ja maisema-arvojen vuoksi korttelialueiksi käytettävä alue on rajallinen, ja näin ollen kaavaehdotuksessa mukaan korttelialueisiin otettiin myös rakentamisolosuhteiltaan heikompia alueita.

Nykyiseltä työpaikka-alueelta virtaa suunnittelualueelle merkittävä määrä hulevesiä. Näiden johtamiseksi ja hallitsemiseksi on mietitty vaihtoehtoja. Kaavaehdotuksessa päädyttiin osoittamaan rasiiteita avo-ojille. Hulevesiselvitys on laadittu kunnallisteknisten yleissuunnitelmien yhteydessä keväällä 2016 ja sen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on muodostettu siten, että se yhdistää voimassa olevat Langansbölen asemakaavat 652-58 ja 651-58 Horsbäckin asemakaava-alueisiin. Asuin- ja työpaikka-alueiden väliin on osoitettu suojaviheralue, jossa kulkee ekologinen käytävä. Alueen eteläosassa kaava-alue on rajattu siten, että työpaikka-alueen eteläpuolella kulkevan ekologisen käytävän suojaksi mahdollistetaan riittävä puusto.

Asemakaavalla muodostetaan viisi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelia, joissa toiminta ei saa aiheuttaa erityistä ympäristöhäiriötä (TY), sekä kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelia (T), joissa toiminnalle asetettavat vaatimukset ovat lievempiä. Asemakaavalla muutetaan voimassa olevaan asemakaavaan osalle kyliä Gropin ja Västanbyn (449-57) sijoittuva T- kortteli-alue TY-korttelialueeksi. Kortteli sijaitsee lähinnä Langansbölen asuinalueella. Tonttijako on osoitettu ohjeellisena.

5.2 Maakunta- ja yleiskaavallinen tarkastelu

Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ratkaisu noudattaa pääpiirteissään vuonna 2006 hyväksytyyn oikeusvaikutuksettoman Gropfjärd-Dragsvik –osayleiskaavan periaatteita.

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Maakuntakaavan taustaselvitysten mukaan kaava-alueen läpi kulkee maakunnallinen ekologinen käytävä (UL 2007). Ekologiset yhteystarpeet on huomioitu kaavoituksessa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava tukeutuu nykyiseen Horsbäckin työpaikka-alueeseen laajentaen sitä reilulla neljänneksellä, noin 23 hehtaarilla uutta korttelialuetta. Toimenpide on maakuntakaavan mukainen ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uusia merkittäviä liikenneinvestointeja.

Kaupunkikuva

Asemakaavassa määrätään tonttien varastointiin käytettävät osat aidattava umpinaisella aidalla. Lisäksi määrätään, että rakennusten ja aitausten tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota asemakaava-alueen rajautumiseen etelään avautuvaa maaseutumaisemaan määräämällä rakennusten sijoittumisesta ja värityksestä.

5.3.2 Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön

Sähköasemalla on suurehkona teknisenä rakennelmana maisemavaikutuksia. Langansbölen asuinalueeseen nähden asema sekä sen päälinjalle yhdistävä uusi johtokäytävä sijoittuvat kuitenkin päälinjan toiselle puolelle, jolloin näkymä itse asuinalueelta ei merkittävästi muuttune. Sähköasema on sijoitettu korttelialueen 116 sisään sekä jo olevan teollisuuskorttelin 102 tuntu-

maan, jolloin maisemavaikutusten arvioidaan jäävän kohtuullisiksi koko työpaikka-alueen toteuttamiseen nähden.

Kaava-alueen uloimmat korttelialueet rajautuvat Horsbäckintien pohjoispuolen maa- ja metsätalousmaisemaan. Työpaikka-alueen ja maaseutumaiseman rajapintaan on asemakaavassa kiinnitetty erityistä huomiota. Uloimmilla korttelialueilla rakentamiselle on asetettu erityisiä vaatimuksia sijoittelun ja värityksen suhteen. Kortteleissa 118 ja 120 rakennukset on määrätty rakennettavaksi katulinjaan kiinni, jolloin tontin eteläosaan sijoittuvat piha-alueen muodostavat välittävän vyöhykkeen maaseutumaisemaan. Rakennusten julkisivujen ja kattojen väritys on määrätty tummaksi. Lisäksi kaikilla korttelialueilla varastointiin käytettävät piha-alueet on määrätty aidattavaksi umpinaisella aidalla. Korttelialueen 118 ja 120 suojaksi on osoitettu suojaviheralue, jonka istutuksista on määrätty yleismääräyksissä.

Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella kulkeva maakunnallisesti merkittävä ekologinen käytävä (Faunatica Oy 2014) on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että käytävän alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jossa puuston hoidosta on määrätty siten, että eläinten liikkuminen on mahdollista.

Alueelle laaditun luontoselvityksen (Faunatica Oy 2014) mukaan kaava-alueen eteläosaan ulottuu kaksi lepakoille potentiaalisesti merkittävää aluetta, ks. kohta 3.1.2. Alueet ovat laajoja ja vain pieni osa ulottuu kaava-alueelle. Asemakaavassa ne sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), korttelin 116 tontilla 2 ja korttelissa 118 vähäiseltä osin tontilla 2. Lepakoiden esiintymistä alueella selvitetään tarkemmin myöhemmin keväällä.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia pohjavesialueeseen. Valumasuunta kaava-alueelta on etelään pohjavesialueelta pois.

5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Alueen toteuttamisella ei oleteta olevan terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä merkittäviä vaikutuksia kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Langansbölen tai Horsbäckintien varren asukkaille. Sähköasema sijoittuu lähimmillään noin 200 metrin etäisyydelle Langansbölen asuintonteista, joten turvaetäisyys sähköaseman ja uuden voimalinja-alueen aiheuttaman säteilyn varalta on riittävä.

Liikenteen määrä Horsbäckintiellä lisääntyy jonkin verran, mutta suhteessa jo toteutettuun sekä lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamaan lisärakentamiseen nyt kyseessä olevan asemakaavahankkeen tuoma lisäys ei ole merkittävä.

Langansbölestä nykyisen työpaikka-alueen läpi kulkevaa Västanbyntietä käytetään jonkin verran ulkoiluun. Västanbyntien katualue ei kuulu nyt käsiteltävään kaava-alueeseen, mutta sen mitoitus voimassa olevissa asemakaavoissa mahdollistaa kevytliikenneväylän rakentamisen kadun varrelle. Vireillä olevassa Horsbäck-Kärby-osayleiskaavahankkeessa selvitetään Västanbyntien osuutta Tammisaaren ja Karjaan välisen pitkän kevytliikenneyhteyden osana.

Vaikutukset viihtyisyyteen

Vaikutuksia Langansbölen asukkaiden lähiympäristön viihtyisyyteen on pyritty lieventämään määrämällä korttelin 116 lounaisreunalle istutettava / luonnonvaraisena säilytettävä alue. Västanbyntien pohjoispuolella työpaikka-alueen ja voimajohdon välinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi, ja puuston hoidolle on annettu määräyksiä. Myös kaava-alueen eteläosa Horsbäckintien maaseutumaiseman suuntaan on osoitettu suojaviheralueeksi istutusmääräyksineen.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen, kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöedellytyksiin sekä liikenneturvallisuuteen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla muodostettavat uudet korttelialueet laajentavat nykyistä valtatie 25 eteläpuolista työpaikka-alueita (80 ha, noin 226 000 k-m²) noin kolmanneksella. Uusi alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille, eikä alueelle sijoitu kauppaa tai muita palveluja, jotka aiheuttaisivat asiakasliikennettä, kuten jo toteutuneella alueella. Tällöin liikenteen määrän arvioidaan lisääntyvän vähemmän kuin neljänneksellä.

Rakennusoikeutta on osoitettu 91 000 k-m² teollisuus- ja varastorakennuksille pääsääntöisesti tonttitehokkuudella 0,4. Kyseinen tonttitehokkuus T- ja TY-korttelialueilla on suuri. Nykyisen Horsbäckin työpaikka-alueen rakennuskannan perusteella oletetaan osoitetusta rakennusoikeudesta toteutuvan puolet tai enintään kaksi kolmasosaa. Toteutuvaksi kerrosalaksi arvioidaan siten 45 000-68 000 k-m². Työpaikkoja T- ja TY-korttelialueilla arvioidaan muodostuvan 1 työpaikka / 150-200 k-m². Enimmillään muodostuvien työpaikkojen määrä olisi siten 220-450. Työpaikkojen määrästä nykyisellä Horsbäckin työpaikka-alueella ei ole tietoa. Suurin osa työpaikkaliikenteestä tulee tapahtumaan yksityisautoilla.

Nykyisen Hangontien eteläpuolisen työpaikka-alueen asemakaavojen mahdollistamasta kerrosalasta 226 000 k-m² on toteutunut noin 53 600, josta 38 500 k-m² KL-1 ja KLT-korttelialueille ja 15 100 k-m² T-korttelialueille. Hangontien pohjoispuolella rakennettua kerrosalaa on noin 7000 k-m².

Keväällä 2016 laaditun toimivuustarkastelun (FCG OY, selostuksen liite 6) perusteella Horsbäckin alueen liikenne voi jopa kaksinkertaistua nykyisestä ilman merkittävää muutosta vt 25:n Horsbäckintien liittymän liikenteelliseen toimivuuteen. On hyvin todennäköistä, että uuden asemakaava-alueen tuottama liikennemäärän kasvu on huomattavasti pienempi, koska maankäytön toteuduttua kokonaisuudessaan kasvaisi työpaikka-alueen ala 226 000 kerrosneliömetristä 317 000 kerrosneliömetriin. Horsbäckin alueen nykyisen maankäytön toteutumisen (rakennuskannan) perusteella on arvioitu, että rakennusoikeudesta toteutuisi korkeintaan kaksi kolmasosaa, joka vähentäisi liikennemääräsuhteesta entisestään.

Vuonna 2014 laaditussa tiesuunnitelmassa Horsbäckintien liittymän mitoitus perustuu nykyiseen maankäyttöön. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti risteyskunnan tuntumaan on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä 50 000 k-m². Vireillä olevassa Horsbäck-Kärby osayleiskaavahankkeessa tullaan selvittämään liittymäratkaisun riittävyys ja mahdolliset muutostarpeet mikäli maakuntakaavan mahdollistama vähittäiskaupan suuryksiköiden keskittymä alueelle sijoitetaan.

Vaikutukset kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöedellytyksiin sekä liikenneturvallisuuteen

Lyhin reitti kaava-alueelta linja-autopysäkeille Horsbäckintien ja vt 25:n risteykseen kulkee Horsbäckintien tai Västanbyntien kautta. Västanbyntie ja Horsbäckintie eivät kuulu nyt kyseessä olevaan kaava-alueeseen, mutta katujen mitoitus voimassa olevissa asemakaavoissa mahdollistaa kevytliikenneväylän rakentamisen. Myös joukkoliikenneyhteys suunnittelualueelle on mahdollista ohjata Västanbyntien kautta.

Vireillä olevassa Horsbäck-Kärby-osayleiskaavahankkeessa selvitetään Västanbyntien osuutta Tammisaaren ja Karjaan välisen pitkän kevytliikenneyhteyden osana. Nopea pyörätie Tammisaaren ja Karjaan välillä edistäisi pyöräilyn edellytyksiä työmatkaliikenteessä merkittävästi. Nykytilanteessa alueelle kulkee kevytliikenneyhteys Tammisaaren suunnasta Langansbölen asuinalueen ja Västanbyntien kautta.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki pyrkii hankkimaan rakentamiseen osoitettavat alueet omistukseensa. Kaupungin omistussuus koko kaava-alueesta on jo kaavan hyväksymisajankohtana (5-6/2016) huomattava, noin 25 ha (koko kaava-alue 40 ha). Kaupunki rakentaa kunnallistekniikan ja myy tai vuokraa tontit vakiintuneiden ja maapoliittisessa ohjelmassa päätettyjen periaatteiden mukaisesti.

Metsätalouden harjoittaminen on edelleen pienessä määrin mahdollista, joskaan alue laajuudessaan ei ole merkittävä.

Kaavan toteuttaminen tuo alueelle arviolta 200-400 työpaikkaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Raaseporin kaupunki vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on laadittu katujen yleissuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma. Suunnitelmat toimivat pohjana kaavan hyväksymisen jälkeen laadittaville katurakennussuunnitelmille.

Sähköaseman toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi vain, mikäli alueelle sijoittuu tavanomaista merkittävästi enemmän sähköä kuluttava toimija, kuten datakeskus.

ELY-keskus on kaavalausuntonsa yhteydessä muistuttanut, että alueen eteläosan liejusaviesiintymä saattaa sisältää sulfiittisavea. GTK:n maaperäkartan mukaan liejusaviesiintymä ulottuu vähäisesti korttelin 118 tonttien 1 ja 2 eteläosaan rakennusalan ulkopuolelle. Sulfiittisaven esiintyminen on syytä selvittää, mikäli rakennusalan ulkopuolelle suunnitellaan kiinteitä rakenteita.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos esittää lausunnossaan kaavan toteuttamisessa huomioitavaksi seuraavaa:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- Rakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla on mahdollista operoida vähintään rakennuksen kolmelta sivulta.
- Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.05.2016
Kaavan nimi	Horsbäck Torpet asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.05.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7730
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,5793	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	37,2644
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3149

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,6449	92,8	91304	0,24		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	23,5680	62,6	91104	0,39		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	6,6217	17,6	200	0,00		
S yhteensä						
M yhteensä	7,4552	19,8				
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

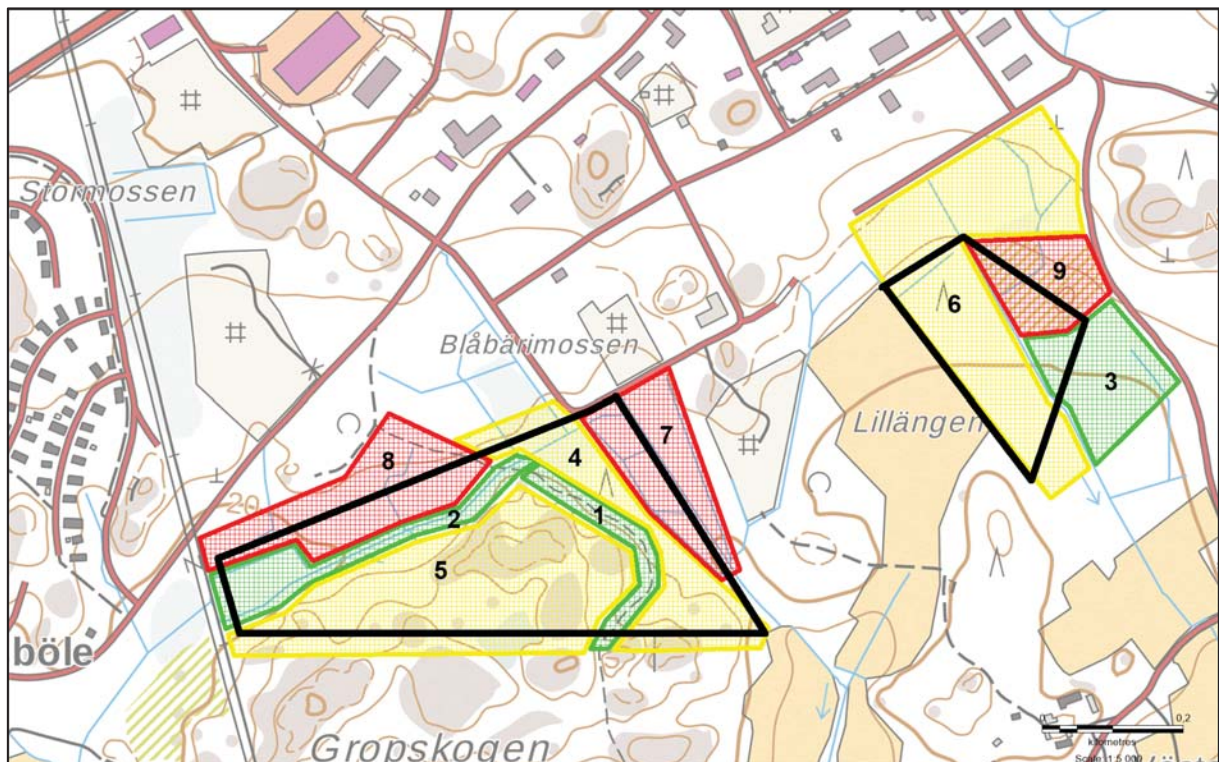
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,6449	92,8	91304	0,24		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	23,5680	62,6	91104	0,39		
T	5,1865	22,0	20746	0,40		
TY	18,3815	78,0	70358	0,38		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	6,6217	17,6	200	0,00		
EN	0,6617	10,0	200	0,03		
EV	5,9600	90,0				
S yhteensä						
M yhteensä	7,4552	19,8				
M	7,4552	100,0				
W yhteensä						

Rekognosering i fält

Inför detta utlåtande gick undertecknad igenom områdena i fält under dagtid 12.5.2016. Områdena har inte besökts eller karterats på kvällen/natten, d.v.s. under fladdermössens aktiva tid.

Utlåtande

Enligt den bedömning som gjordes i fält uppskattades områdenas lämplighet för fladdermöss. Områdena har delats in i tre kategorier enligt deras potentiella lämplighet. Gröna områden är mest lämpliga, gula områden är måttligt lämpliga och röda områden är minst lämpliga för fladdermöss, se karta 2.



Karta 2. De olika delområdenas lämplighet för fladdermöss. Grön = mest lämpligt. Gul = måttligt lämpligt. Röd = minst lämpligt.

Västra området

Delområde 1: Mest lämpligt. Området består av vägen/stigen som går i syd-nordlig riktning genom området jämte träd- och buskvegetationen på båda sidor om vägen. Vägen är en potentiell flygrutt och ett potentiellt jaktområde speciellt för mustasch- och/eller Brandts fladdermöss eftersom dessa arter gärna jagar och förflyttar sig längs

lineära element i miljön. Också nordisk fladdermus utnyttjar dessa lineära element som flygrutt. Viktig karaktär är skyddad och obelyst korridor. Vägen kan bra utnyttjas för rekreation under hela året.

Delområde 2: Mest lämplig. Området består av dikena som går i ost-västlig riktning genom området jämte träd- och buskvegetationen på båda sidor om dikena. Det fuktiga och mörka området kring dikena är ett potentiellt jaktområde speciellt för mustasch- och/eller Brandts fladdermöss eftersom området har stor potential att vara insektrikt. Viktig karaktär är den fuktiga och skyddade miljön som gynnar insekter.

Delområde 4: Måttligt lämpligt. Mustasch- och/eller Brandts fladdermöss torde delvis jaga i området. Björk- och tallplanteringarna i områdets södra del är minst lämplig för fladdermöss.

Delområde 5: Måttligt lämpligt. Mustasch- och/eller Brandts fladdermöss torde delvis jaga i området. Nordisk fladdermus torde jaga speciellt ovanför de öppna bergsknallarna och i gläntorna. Nordisk fladdermus kan dock utnyttja ett bredare spektrum av miljöer och därför har dessa områden fått status "måttligt lämpligt" och inte mest lämpligt".

Delområde 7: Minst lämpligt. Området är öppet, vilket inte är speciellt lämpligt för fladdermöss. Nordisk fladdermus kan dock jaga vid skogsbrynen.

Delområde 8: Minst lämpligt. Området är öppet, vilket inte är speciellt lämpligt för fladdermöss. Nordisk fladdermus kan dock jaga vid skogsbrynen.

Östra området

Delområde 3: Mest lämpligt. Området består av relativt mångsidig skog med en rik och varierande undervegetation. Detta gör att det sannolikt förekommer mera insekter här än inom närområdena. Mustasch- och/eller Brandts fladdermöss torde jaga i området.

Delområde 6: Måttligt lämpligt. Områdets norra del består av gles "välskött" tallskog. Dyliga områden är relativt ljusa och monokulturen av tall gör att det sannolikt inte förekommer särskilt rikligt med insekter. Områdets mellersta del mellan Lillängen om delområde 9 består av rätt tät och "risig" granskog praktiskt taget utan undervegetation. Förekomsten av insekter är sannolikt liten. I områdets sydligaste del finns även inslag av andra trädslag (främst björk och tall), men undervegetationen består nästan enbart av en tät matta av unga granplantor. Förekomsten av insekter är sannolikt liten.

Delområde 9: Minst lämpligt. Området är kalhugget, vilket inte är speciellt lämpligt för fladdermöss. Nordisk fladdermus kan dock jaga vid skogsbrynen.

Rekommendationer

Rekommenderas att speciellt områdena utmärkta med grönt (mest lämpliga för fladdermöss) beaktas vid markplaneringen så att de bevaras på ett sådant sätt att områdenas för fladdermöss viktiga karaktärer bibehålls. Rekommenderas även att dessa områden inte belyses under fladdermössens mest aktiva tid 15.5. – 31.8. Under hösten och vintern kan t.ex. rekreationsstigar belysas. Detta inverkar inte nämnvärt på fladdermössen, eftersom de är mindre aktiva då.

Osäkerhetsfaktorer

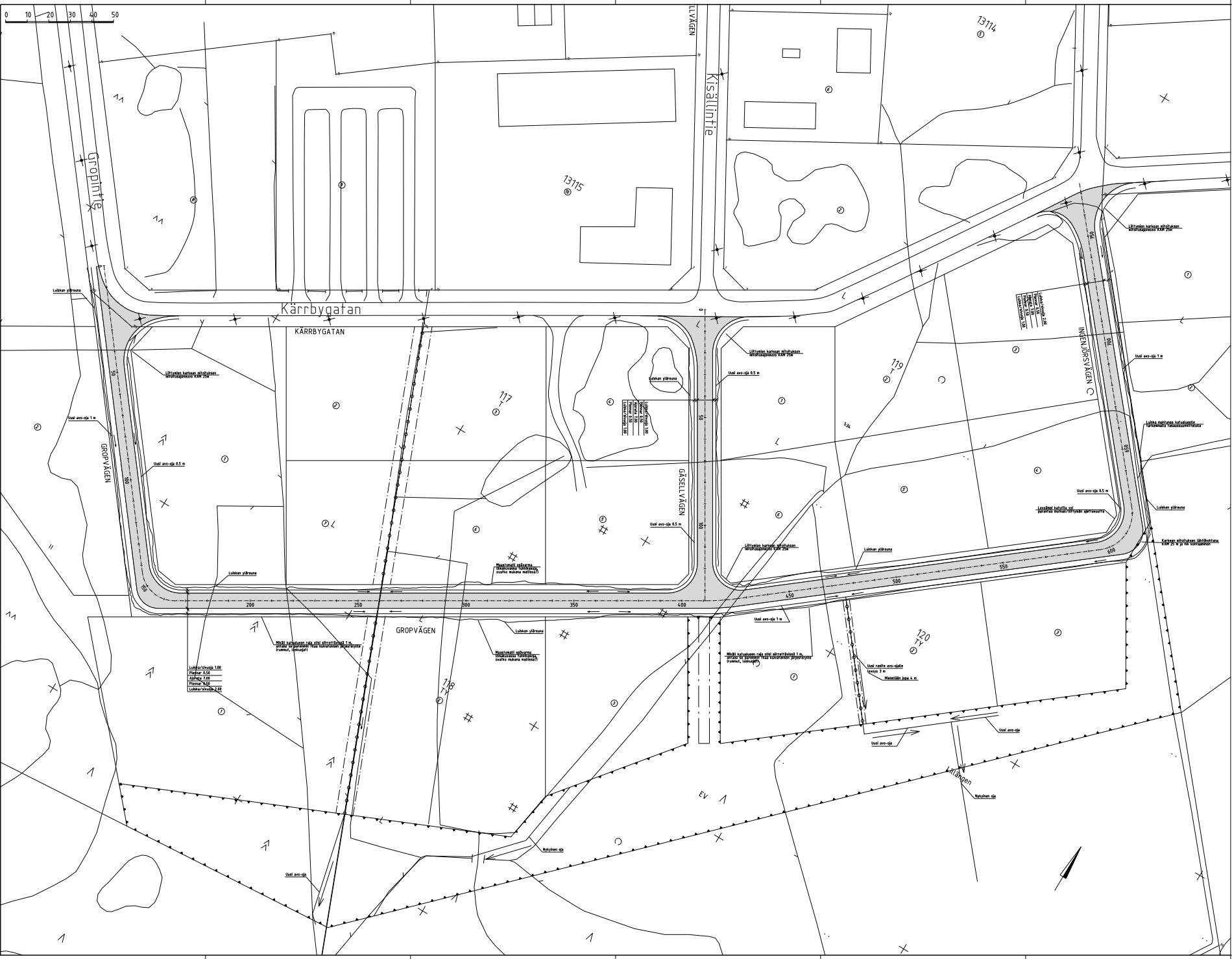
Ingen egentlig fladdermuskartering har gjorts i området, varken av Faunatica år 2014 inför deras naturutredning eller av BatHouse år 2016 inför detta utlåtande. Alla hänvisningar om områdenas lämplighet för fladdermöss baserar sig på uppskattningar av områdenas beskaffenhet och inte på konstaterad förekomst av fladdermöss. Det är därför inte möjligt att göra en konsekvensbedömning av markanvändningens inverkan på fladdermössen, eftersom utgångsläget inte är fastställt.

Esbo den 18.5.2016



FM Nina Hagner-Wahlsten
fladdermussakkunnig
BatHouse (FO-nummer 1847939-8)
www.bathouse.fi

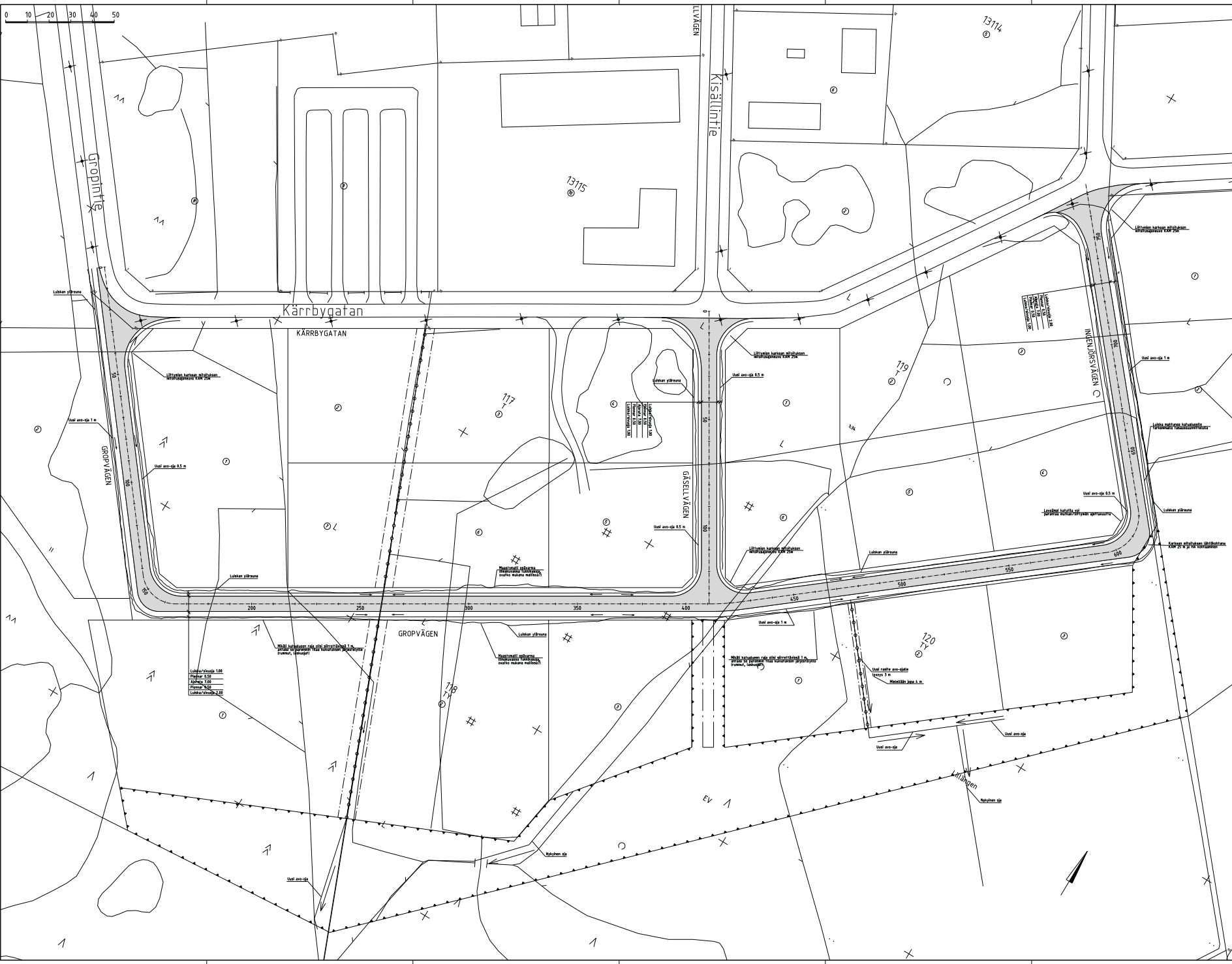




KOMMENTEILLE 20.5.2016

RASEBORG STAD	RAASEBORIN KAUPUNKI		
HORSBÄCK TORPET	13		
HORSBÄCK TORPET KAAVA-ALUE		1:500	ETPIS:0428
HULEVESI- JA KATUTALUKASTELU			1:500
ASEMAPIRUSTUS	50530_12/002		
		5.5.2016	

0 10 20 30 40 50



KOMMENTEILLE 20.5.2016

RAASENORIN STAD	RAASENORIN KAUPUNKI		
HORSBÄCK TORPET	13		
HORSBÄCK TORPET KAAVA-ALUE	MUUVES- JA KATUTILAKAUSTEU	1:500	ETRS-90/2583
ASEMAPIRUSTUS	50530_12/002		
		5.5.2016	

Tuloksien koonti

- Oheisiin taulukoihin on koostettu eri tilanteiden kuormitusasteet, viivytykset sekä jonoutuminen molemmissa liittymissä:

Kuormitusaste &
keskimääräinen viivytyks

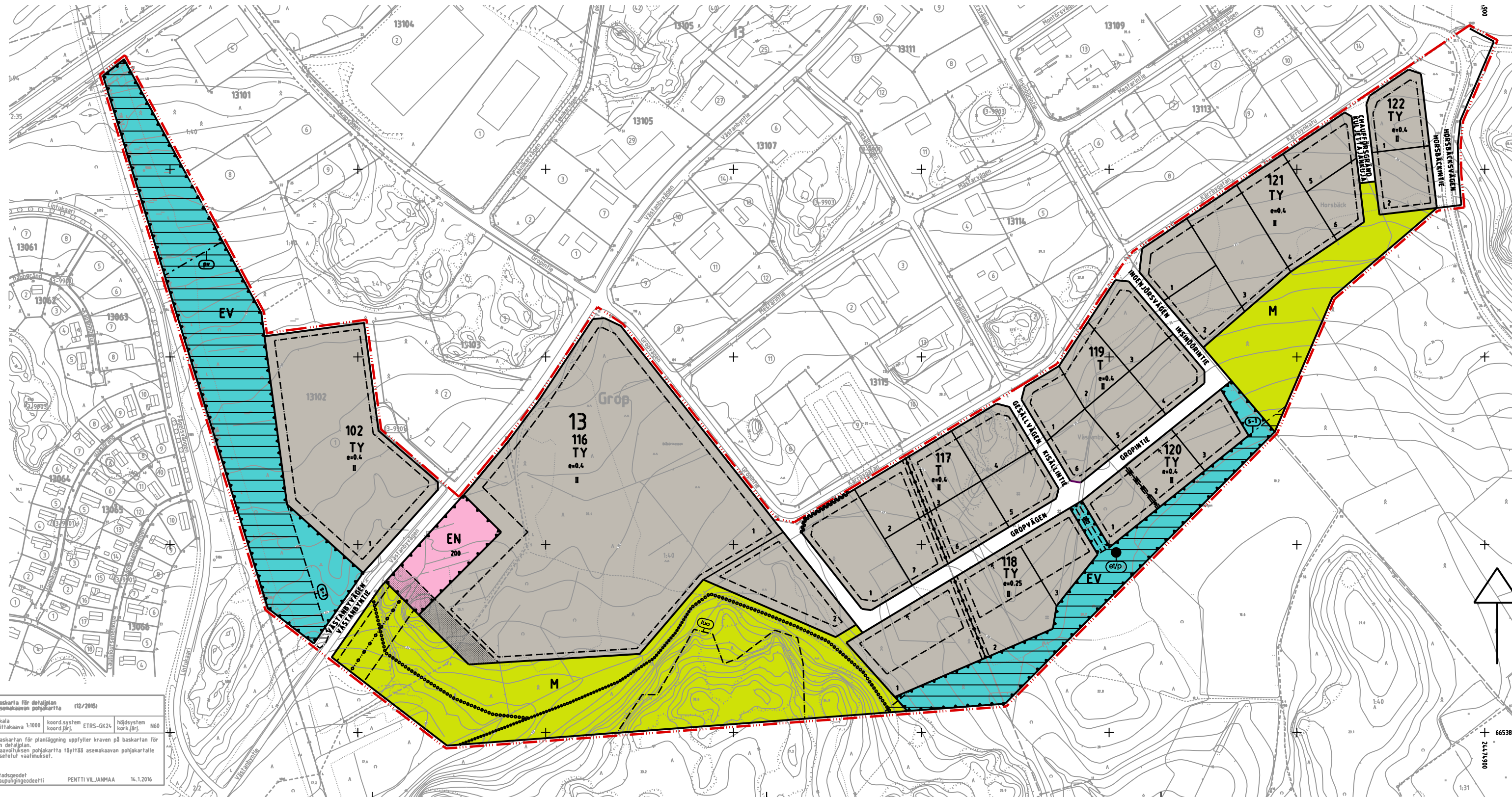
Vt25/Horsbäckintie			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	35,5 % 1,4s/ajon.	48,8 % 2,5s/ajon.	AHT 7-17m IHT 6-22m
Uusi maankäyttö toteutunut (2a)	35,6% 1,7s/ajon.	49,9% 3,0s/ajon.	AHT 6-17m IHT 9-28m
Uusi maankäyttö toteutunut (2b, teoreettinen maksimi)	-	51,5% 3,9s/ajon.	IHT 6-28m
Herkkyystarkastelu - 40% lisäliikennettä 2a-tilanteeseen	-	65,1% 5,6s/ajon.	IHT 7-35m

Vt25/Ekeröntie			
TILANNE	AHT	IHT	MAKSIMIJONOT
Nykytilanne	36,0 % 1,4s/ajon.	45,5 % 1,2s/ajon.	AHT 7-17m IHT 6-22m
Uusi maankäyttö toteutunut (2a)	36,8% 1,1s/ajon.	46,7% 1,6s/ajon.	AHT 6-17m IHT 9-28m
Uusi maankäyttö toteutunut (2b, teoreettinen maksimi)	-	50,3% 1,7s/ajon.	IHT 6-28m
Herkkyystarkastelu - 40% lisäliikennettä 2a-tilanteeseen	-	61,3% 2,6s/ajon.	IHT 7-35m

Tulokset ja johtopäätökset

- Toimivuustarkasteluiden perusteella Horsbäckin alueen liikenne voi jopa kaksinkertaistua nykyisestä (= tilanne 2b) ilman merkittävää muutosta alueen liikenteelliseen toimivuuteen
- On kuitenkin hyvin todennäköistä, että uuden asemakaava-alueen tuottama liikennemäärän kasvu on huomattavasti pienempi (= tilanne 2a), koska maankäytön toteuduttua kokonaisuudessaan kasvaisi työpaikka-alueen ala 226 000k-m² → 317 000k-m²
- Horsbäckin alueen nykyisen maankäytön toteutumisen (rakennuskannan) perusteella on arvioitu, että rakennusoikeudesta toteutuisi korkeintaan kaksi kolmasosaa, joka vähentäisi liikennemäärätuotosta entisestään
- Suurin vaikutus Horsbäckintien ja Ekeröntien liikenteelle on vt25:n läpiajavan liikenteen kasvamisella, joka hankaloittaa väistämismuuttamien suuntien kääntymistä
- Herkkyystarkasteluiden perusteella koko tarkasteltavan alueen liikennemäärät voivat kuitenkin kasvaa noin 40% sen jälkeen kun uusi kaava-alue on toteutunut (= tilanne 3), ennen kuin väistämismuuttamien suuntien keskimääräiset viivytykset kasvavat liikenneturvallisuuden näkökulmasta liian pitkiksi

förminskning / pienennös



Beskrift för detaljplan
Asemakaavan pohjakaartti (12/2015)

skala mittakaava 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem N60
koord.järj. koord.järj. kork.järj.

Beskriften för planläggning uppfyller kraven på beskriften för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakaartti täyttää asemakaavan pohjakaartille asetetut vaatimukset.

stadsgeodet kaupungeingeodetti PENTTI VILJANMÄÄ 14.1.2016

6653800
24273900
1:31

RASEBORGS STAD

HORSBÄCK TORPET

Detaljplan

Med detaljplanen bildas i stadsdel 13 kvarter 116-122 samt gatuområden, skyddsgrönområde, område för energiförsörjning samt jord- och skogsbruksområde.

Detaljplaneändringen berör stadsdel 13, stadsplan för delar av Grop och Västanby byar, kvarter 102 samt gatuområde i detaljplanen för Langansböle Sångfrädet.

RAASEPORIN KAUPUNKI

HORSBÄCK TORPET

Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan kaupunginosan 13 korttelit 116-122 sekä katu-alueita, suojaviher- ja energihuollon alueita sekä maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan muutos koskee 13. kaupungiosan asemakaavan osalle kyliä Grop ja Västanby korttelia 102 sekä Langansböle Laulupuu asemakaavan katualuetta.



SKALA 1 : 2000

MITTAKAAVA 1 : 2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte på närliggande bostadsområden överstiga dagsriktvärdet (kl. 7-22) 55 dB, nattnivåvärdet i gamla bostadsområden (kl. 22-7) 50 dB eller nattnivåvärdet i nya bostadsområden (kl. 22-7) 45 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (LAeq) för buller.

Område för energiförsörjning.
På området får byggas en elstation.

Skyddsgrönområde.

Jord- och skogsbruksområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som skall planteras.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso läheisillä asuinalueilla ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB, yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB vanhoilla asuinalueilla tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB uusilla asuinalueilla.



Energiahuollon alue.
Alueelle saa sijoittaa sähköaseman.



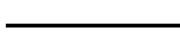
Suojaviheralue.



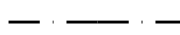
Maa- ja metsätalousalue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

13

Kaupunginosan numero.

102

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

GROPVÄGEN

Kadun nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

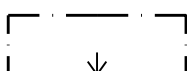
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.






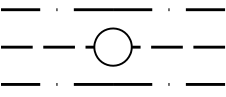
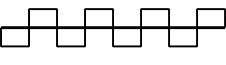
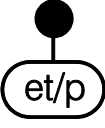
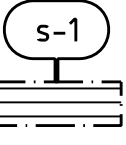
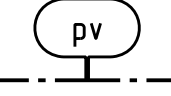
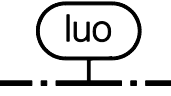
Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

Gata.		Katu.
Friluftsled.		Ulkoilureitti.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
För ledning eller öppet dike reserverad del av område.		Johdolle tai avo-ojalle varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning där man får bygga en pumpstation för avloppsvatten.		Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa jäteveden pumpaamon.
Del av område som utgör del av landskaplig ekologisk korridor. Vid behandling av skogen skall djurens förflyttningmöjligheter tryggas.		Maakunnallisen ekologisen käytävän osana toimiva alueen osa. Metsän käsittelyssä tulee turvata eläinten liikkumismahdollisuus.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

T- och TY- kvarteren:

Högst 25% av den byggda våningsytan på tomten får användas för kontorslokaler och högst 10% för butikslokaler som har anknäytning till det huvudsakliga användningsändamålet.

Avståndet från byggnader till gränsen mot grannens tomt skall vara minst 6 m.

I byggandet skall beaktas möjlig förekomst av artefiskt grundvatten.

De delar av tomten, vilka används som utelager skall förses med 2 m högt tätt stängsel. Byggnader och inhägnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse. Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana eller parkeringsplats, bör planteras eller på annat sätt bringas i vårdat skick.

EV-området:

Ekologisk korridor. Området skall hållas kontinuerligt skogsbevuxet med betoning på viltvänlighet.

Bilplatser:

Minimiantalet bilplatser utgör:

1 bilplats / 40 v-m² kontors- och affärsvåningsyta
1 bilplats / 100 v-m² industrivåningsyta
1 bilplats / 200 v-m² lagerbyggnadsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

T- ja TY- korttelialueet:

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25% käyttää toimistotiloja varten ja enintään 10% pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 6 m.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen paineellisen pohjaveden esiintyminen.

Tonttien varastointiin käytettävät osat on aidattava umpinaisella 2 m korkealla aidalla. Rakennusten ja aitausten tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.

EV-alueet:

Ekologinen käytävä. Alueita tulee hoitaa jatkuvasti puustoisina riistaystävällisyyttä painottaen.

Autopaikat:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:


1 autopaikka / 40 k-m² toimisto- ja liikekerrosalaa
1 autopaikka / 100 k-m² teollisuuskerrosalaa
1 autopaikka / 200 k-m² varastokerrosalaa

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut _____.20___, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen		24-16	25.5.2016
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		2-16	8.2.-11.3.2016
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		2-16	27.1.2016
		HORSBÄCK TORPET FÖRSLAG / EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		planläggningsarkitekt kaavoitusarkkitehti	Daterad/Päiväys
		AIJA AUNIO	25.5.2016
Beredare/Valmistelija AA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		507-2015	7730
			Ritningsnummer/Piirustusnumero
			24-16