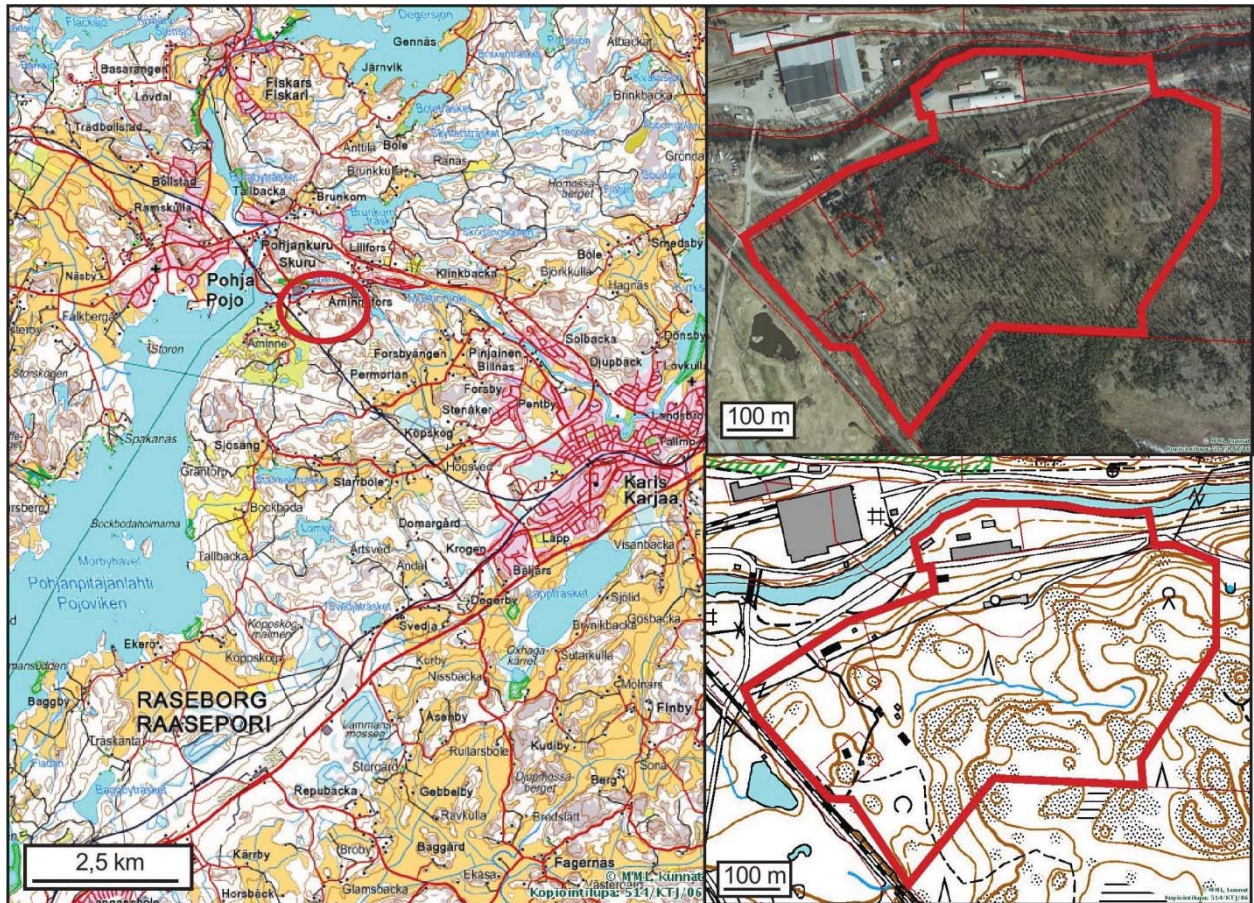


RAASEPORIN KAUPUNKI SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015

Asemakaava koskee Raaseporin kaupungissa Pohjanpitäjänlahden pohjois-/koillis-osassa sijaitsevia tiloja Grönkulla 710-714-1-62, As Oy Munkbacka 710-714-1-2 ja Casa Belavista 710-714-1-3 sekä osaa tiloista Österängen 710-714-1-46, Skogsmark 710-714-1-12, Vedtorget 710-714-1-45, Lesjöfors 710-714-1-65 ja pientä osaa tilasta Åminnefors II 710-714-1-38.

Käsittely:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavoituslautakunta 25.02.2015, §19

Vireilletulo:

Sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014. Alun perin kuulutettu vireille 22.4.2007. Kaavoituksen jatkaminen kuulutettu vireille 12.3.2015

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 21.10.2015, §137

Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Hankenumero:

7707

Piirustusnumero:

50 -15

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaavan nimi

Kaavan tunnistetiedot on esitetty kansilehdellä. Kaavan nimi on Skogsmarkin asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen ja sen länsipuolella olevaan Nordcenterin golfalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa Mustionjoki. Entiseen Pohjan kuntakeskukseen on suunnittelualueen keskiosasta matkaa linnunteitse noin 3 km ja katuja pitkin noin 3,5 km. Pohjanpitäjänlahden perukka ja Pohjankurun satama-alue ovat noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta länsiluoteeseen. Pinjaisten ruukkialue sijaitsee 3,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Karjaan kaupunkikeskukseen on matkaa noin 7 km ja Helsingin keskustaan noin 82 km. Kaava-alueen pinta-ala on hieman vajaa 32 ha. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Suurin osa kaava-alueesta sisältyy Skogsmarkin osayleiskaavaan. Mustionjoen ranta-alue ja teollisuusrakennusten tontti sisältyy Mustionjokilaakson osayleiskaavaan. Molemmat osayleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia. Keskeinen syy asemakaavan laatimiseen Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvän asemakaava-alueen osalla on se, ettei osayleiskaavan perusteella voida myöntää rakennuslupia. Rakennuslupien ehtona on asemakaavan laatiminen. Osayleiskaava osoittaa kuitenkin hyvin kattavasti alueelle suunnitellun maankäytön. Asemakaavaa laadittaessa voidaan tarpeellisilta osin täsmentää ja tarkistaa osayleiskaavan maankäyttöratkaisuja. Mustionjokilaakson osayleiskaavaan kuuluvan teollisuusalueen osalta maanomistajalla on tarve laajentaa tuotantorakennuksia samalla tontilla. Laajentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

1.4 Kaavan vireilletulo

Skogsmarkin asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien ja Raaseporin kaupungin kesken on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset. Sopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.2.2015 § 71. Kaavan vireilletulosta on alun perin kuulutettu 22.4.2007 ja kaavoituksen jatkaminen on kuulutettu vireille 12.3.2015

1.6 Selostuksen sisällysluettelo ja liitteet

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot ja kaavan nimi	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
1.4	Kaavan vireilletulo	1
1.6	Selostuksen sisällysluettelo ja liitteet	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.3	Rakennettu ympäristö	9
3.4	Liikenne, tiet	18
3.5	Maanomistus	19
3.6	Ympäristöhäiriöt	19
3.7	Suunnittelutilanne	20
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.7.2	Uudenmaan maakuntakaava	21
3.7.3	Yleiskaava	22
3.7.4	Asemakaavat	23
3.7.5	Rakennusjärjestys	23
3.7.6	Pohjakartta ja maastotieto	23
3.7.7	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	24
3.8	Maankäytösopimukset	27
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1	Kaavasuunnittelun tarve	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1	Osalliset	27
4.3.2	Vireilletulo	28
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan kokonaisrakenne	29
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Liikenneverkko ja kunnallistekniikka	31
5.1.3	Viheralueet ja virkistysalueet	32
5.1.4	Maisema	32
5.1.5	Palvelut	34
5.2	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	34
5.2.1	Korttelialueet	35
5.2.2	Viher- ja virkistysalueet	39
5.2.3	Eritysalueet ja muut alueet	39
5.2.4	Tonttijako	39

5.2.5	Nimistö.....	39
5.3	Kulttuuriympäristö ja suojelu.....	39
5.3.1	Rakennussuojelu	39
5.3.2	Luonnonsuojelu	39
5.3.3	Kulttuurimaisema.....	40
5.4	Vaikutusten arviointi	40
5.4.1	Maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden huomioon otto kaavassa	40
5.4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.4.3	Suhde valtakunnallisiin kehittämistavoitteisiin.....	41
5.4.4	Suhde maakuntakaavoihin ja osayleiskaavoihin	41
5.4.5	Suhde alueellisiin kehittämistavoitteisiin	42
5.4.6	Vaikutukset Mustionjoen Natura-2000 alueeseen.....	42
5.4.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.4.8	Vaikutukset maisemaan	43
5.4.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	44
5.4.10	Liikenteelliset vaikutukset.....	44
5.4.11	Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin	45
5.5	Ympäristön häiriötekijät	45
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	45
6.2	Toteutus ja ajoitus	45

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1: Kaavan tilastotiedot
- Liite 2: Asemakaavakartta ja määräykset, pienennös
- Liite 3: Havainnekuva, pienennös

Kaavan liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Skogsmarkin osayleiskaavan läntiseen osan (vastaa nyt laadittavan asemakaavan pohjoista osaa) luontoselvitysten tarkistus keväällä 2011: Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen.
- Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen, 6.5.2015. Selvityksen maastotyöt tehtiin 19.-20.4. ja 27.4.2015.
- Skogsmark (S-1 alue) - Skötselplan 2014, Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen, 30.11.2014
- Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys, osana luontoselvitystä 2015, Silvestris Oy.
- Kehityskuvaraportti 2014
- Suunniteltu ja rakennettu kunnallistekniikka, yleissuunnitelmakooste

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista:

- Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002, Susanna Pimenoff
- Luonto- ja ympäristöselvitykset: FL Jari Hietaranta kesä 2007
- Rautatien melumallinnus: KonIns Oy, 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvän asemakaava-alueen osalta (kaavahanke 7707) alue sisältyy Raaseporin kaupunginhallituksen 13.1.2014 § 12 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Asemakaavoitus on osalle aluetta aloitettu jo aikaisemmin, Pohjan kunnan aikana. Asemakaavan laatiminen keskeytettiin samalla, kun Skogsmarkin osayleiskaavan laatiminen käynnistyi.

Skogsmarkin osayleiskaavan saatua lain voiman asemakaavan laatiminen on käynnistetty uudestaan. Ennen asemakaavan varsinaista käynnistämistä Nordcenter-Skogsmark alueen maanomistajat teettivät kehittämissuunnitelman, joka sovittaa yhteen alueelle sijoittuvat kehittämis- ja rakentamishankkeet. Suunnitelma valmistui vuoden 2015 alussa ja sen jälkeen Skogsmarkin asemakaava voitiin viedä eteenpäin. Maanomistajien ja Raaseporin kaupungin kesken on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset. Sopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.2.2015 § 71. Kaavan vireilletulosta on alun perin kuulutettu 22.4.2007 ja kaavoituksen jatkaminen on kuulutettu vireille 12.3.2015

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Skogsmarkin osayleiskaava-alueen suurimman osan omistava yhtiö Oy Åminne Miljö Ab on teettänyt kunnallistekniikan suunnitelmat Munkbackantien ja Munkbackankujan alueelle ja kadut, vesihuolto, katuvalistus ja hulevesijärjestelmät on jo rakennettu osayleiskaavan mukaisesti. Asemakaava laaditaan pääosin voimassa olevien osayleiskaavojen maankäyttöratkaisujen mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue käsittää tilat Grönkulla 710-714-1-62, As Oy Munkbacka 710-714-1-2 ja Casa Belavista 710-714-1-3 sekä osan tiloista Österängen 710-714-1-46, Skogsmark 710-714-1-12, Vedtorget 710-714-1-45, Lesjöfors 710-714-1-65 sekä pienen osan (tiealuetta) tilasta Åminnefors II 710-714-1-38. Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen ja sen länsipuolella olevaan Nordcenterin golfalueeseen. Alueen pohjoispuolella virtaa Mustionjoki.

Kaava-alueen pohjoisosassa itä-länsisuuntaisena kulkeva Valssaamontie muodostaa alueen liikenteellisen selkärangan. Mustionjoen ja Valssaamontien välissä sijaitseva Lesjöforsin teollisuuskiinteistö liittyy välittömästi Valssaamontiehen. Kaava-alueen länsiosaan sijoittuva uusi Munkbackantie on rakennettu vuonna 2014 Skogsmarkin osayleiskaavan mukaisesti ja palvelee myös tulevan asemakaavan länsi-/eteläosan kaikkia tontteja Munkbackantien varressa. Kaavan keski-/koillisosassa sijainnut iso laboratorio-/toimistorakennus on purettu. Rakennukselle johtanut tie tulee palvelemaan osayleiskaavan mukaisesti sisäänajokatuna Valssaamontieltä uusille korttelialueille.

Alueen pohjoisosassa olevalla Lesjöforsin teollisuuskiinteistöllä on rakennettuna iso teollisuusrakennus ja sen pohjoispuolelle sijoittuu toimisto- ja varastorakennuksia. Tehdas on aktiivisessa toiminnassa ja nykyisen tehdashallin jatkeeksi tarvitaankin isohko laajennus (nykyisen tehdashallin itäpäähän).

Kaava-alueen ainoat asuinrakennukset sijoittuvat kaavaan länsiosaan Munkbackantien alkupäähän. Kaksi asuinrakennuksista on merkitty suojeltaviksi (sr) osayleiskaavassa ja näiden lisäksi Munkbackantien varressa on kaksi muuta vanhempaa rakennusta ja kaksi kahden asunnon uutta paritaloa.

Valtaosa kaava-alueesta on rakennettua aluetta (asuntoalueet, teollisuusalue, tiet) ja talousmetsää, jossa vuonna 2010 on tehty kattavat harvennushakkuut. Mustionjoen rantapenkka on luonnontilainen ja luonto-arvoiltaan merkittävä (Mustionjokilaakson osayleiskaavassa suojelualue). Kaava-alueen keskiosassa on myös luontoarvoiltaan muuta ympäristö merkittävämpi alue, joka on Skogsmarkin osayleiskaavassa merkitty suojelualueeksi (S-1).

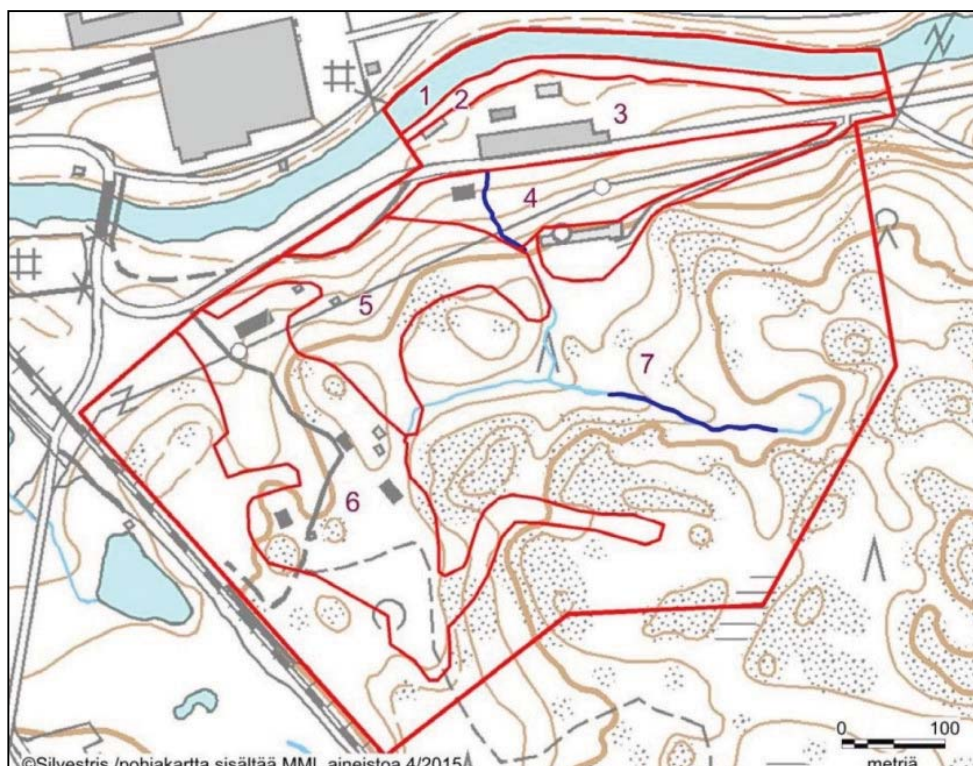
3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kasvillisuus ja eläimistö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Mustionjokilaakson osayleiskaavaa varten on tehty selvitys: Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002, Susanna Pimenoff. Vastaavasti Skogsmarkin alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset osayleiskaavaa varten (Jari Hietaranta 2007) ja (Silvestris Oy 2011). Vuoden 2002 (Pimenof) ja 2007 (Hietaranta) luontoselvitysten ne alueet, jotka sisältyvä Skogsmarkin asemakaava-alueeseen on käyty kokonaisuudessaan läpi ja tarkistettu/ajantasaistettu Silvestris Oy:n laatimissa selvityksissä vuosina 2011 ja 2015 ja S-1 alueen hoitosuunnitelma laatimisen yhteydessä vuonna 2014. Vuosien 2002 ja 2007 selvitykset tode-taankin vain kaavatyön muiden selvitysten luettelossa ja tarkemmin on referoitu vuosien 2011 (osan vuoden 2015 selvitystä), 2014 ja 2015 selvitykset. Aiemmat selvitykset ovat kylläkin olleet vuosien 2011, 2014 ja 2015 selvitysten tausta-aineistoina.

Tuorein luontoselvitys on laadittu keväällä 2015 (Raasepori, Skogsmark – luontoselvitys 2015, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen, 6.5.2015). Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luonnonympäristöä ja luontoarvoja sekä etsiä luonnonsuojelulain 29 §:ssä, metsälain 10 §:ssä tai vesilain 15 §:ssä mainittuja erityiskohteita. Lisäksi kiinnitettiin huomiota em. laeissa mainitsemattomien arvokkaiden elinympäristöjen esiintyvyyteen. Maastossa tarkastettiin ja päivitettiin myös aiempien selvitysten rajaukset ja luonnon nykyinen tila. Alueet, jotka eivät sisältyneet vuoden 2011 luontoselvitykseen, tarkastettiin perusteellisesti. Erityisesti huomioitiin potentiaaliset liito-orava-alueet Mustionjoen rannassa ja myös muut suojelua edellyttävät kohteet ja alueet. Selvitysraportti on kaavan liiteaineistoissa. Vuoden 2015 luontoselvitys kattaa koko Skogsmarkin asemakaava-alueen ja näin ollen vanhempia selvityksiä voidaan pitää enemmänkin taustatietoina.

Ote luontoselvityksestä (kevät 2015) on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1: Luontoselvityksen 2015 osa-aluekartta.

Luontoselvityksen yhteenvedossa ja johtopäätöksissä todetaan seuraavaa:

Alueen arvokkain osa on Mustionjoki (kuvio 1), joka on Natura 2000 –aluetta (Mustionjoen vesialue ei sisälly asemakaavaan). Joella havaittu kuningaskalastajapari on uudessa uhanalaisuusluokituksessa arvioitu äärimmäisen uhanalaiseksi (CR). Lajin vanha pesäpaikka sijaitsee selvitysalueen itäpuolella mutta kaava-alueeseen rajoittuva jokiosuus sisältyy lajin elinpiiriin. Jokirannassa (kuvio 2) pesivät pikkutikka ja harmaapäätikka jotka ovat direktiivilajeja. Tämä ranta toimii kuningaskalastajan saalistusalueena. Tikkojen ja kuningaskalastajan suojelemiseksi rantapuusto tulee jättää ennalleen. Mustionjoen rantapenkki on Mustionjoen osayleiskaavassa esitetty suojelualueeksi (SL5).

Valssaamontien eteläpuolella arvokkain alue on pohjoiseen viettävä lehtorinne (kuvio 5), joka Skogsmarkin osayleiskaavassa on esitetty suojelualueeksi (S-1). Lehdossa pesii palokärki joka on EU:n lintudirektiivin liitteen I laji. Selvitysalueella, kuvioden 4 ja 7 läpi virtaava noro on uomaltaan osittain luonnontilainen. Nämä osuudet edustavat vesilain suojaamaa luontotyyppiä (VL § 2:11).

Alueen muiden osien luontoarvot ovat vähäiset. Kohteet 3 ja 6 ovat rakennettuja alueita.

Skogsmarkin osayleiskaavan S-1 alueelle on laadittu hoitosuunnitelma vuonna 2014. Hoitosuunnitelman mukaan suuret haavat säästetään ruokinta- ja pesimäpuiksi alueella mahdollisesti esiintyville liito-oraville (luontoselvitysten perusteella merkkejä lajista viimeisimpien inventointien aikana ei kuitenkaan ole löydetty alueelta). Lahopuut säilytetään, jotta niistä riippuvaiset lajit (kuten sienet, hyönteiset ja tikat yms.) viihtyvät alueella. Polkujen kohdalta lahopuita voidaan korjata, jos ne saattavat aiheuttaa vaaratilanteita alueella kulkijoille. Kannot tulee kuitenkin säilyttää.

Alueella esiintyy monia lehtipuulajeja ja ne tulee säilyttää. Pähkinäpuita/pensaita tulee suosia/säilyttää, sillä monet alueen lajit ovat joko osittain tai täysin riippuvaisia lajista. Arvokkaista lehtipuista etenkin vaahteraa tulee suosia/säilyttää.

Ote hoitosuunnitelmassa on esitetty kuvassa 2. Suunnitelmassa on annettu suositukset alueittain seuraavasti: alue 1 ja 2: kuusentaimet pois, alue 3: näkyvyyden säilyttäminen raivaamalla aluskasvillisuutta, alue 4: harvennus ja raivaus tarvittaessa, alue 5 ja 6: myöhemmin pähkinäpensaiden ympäryksen harvennus/siistiminen



Kuva 2: Ote Skogsmarkin osayleiskaavan S-1 alueen hoitosuunnitelmasta.

Maisemakuva, korkeussuhteet, maaperä

Suunnittelualue on Valssaamontien alueella ja Mustionjoen ranta-alueilla hyvin tasaista. Muilta osin maasto on topografialtaan kumpuilevaa ja rinteet ovat paikoin jyrkkiä. Etelä-länsiosassa on laaksomainen osuus, jossa on aikoinaan ollut myös peltoaluetta (Munkbackantien alue). Kaavan keskiosassa on kapea itä-länsisuuntainen, osin kanjonimainen metsänotkelma-alue.

Maaston korkotaso vaihtelee tasosta +3 m noin korkeuteen +49 m. Mustionjoen ranta on korkeustasolla noin + 4,2 m. Suunnittelualueen keskiosa on korkeustasolla + 24-29 m. Suunnittelualueen korkein kohta on alueen kaakkoiskulmassa tasolla + 48,8 m. Mustionjoen veden pinta on likimain merenpinnan tasossa.

Maaperältään kaava-alue on (GTK:n karttatiedon mukaan) joen rannassa ja alueen keskiosilla liejusavea, pohjoisosassa hiekkamoreenia ja muualla pääosin kalliomaata ja moreenia.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjoispuolella virtaava Mustionjoki on alueen ainoa vesistökohte. Mustionjoen vesialue ei kuitenkaan sisälly asemakaavaan. Alueella sijaitsee kaksi norouomaa, jotka on selvityksissä esitetty säilytettäväksi. Pohjoisemman norouoman katkaisee vanha ajotie ja ojarumpu. Muita vesistökohteita tai pohjavesialueita kaava-alueelle ei ole. Skogsmarkin osayleiskaavaan merkityt (vanhat) lähteet sijoittuvat asemakaava-alueen koillispuolelle.

3.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja asuminen alueella

Alueen pohjoisosassa olevalla Lesjöforsin teollisuuskiinteistöllä on rakennettuna iso teollisuusrakennus ja sen pohjoispuolelle sijoittuu toimisto- ja varistorakennuksia. Tehdas on aktiivisessa toiminnassa ja nykyisen tehdashallin jatkeeksi tarvitaankin isohko laajennus (1200 ka-m2). Teollisuusrakennusta vastapäätä (eteläpuolella) mäen päällä sijainnut punatiilinen toimisto-/laboratoriorakennus on purettu vuonna 2014

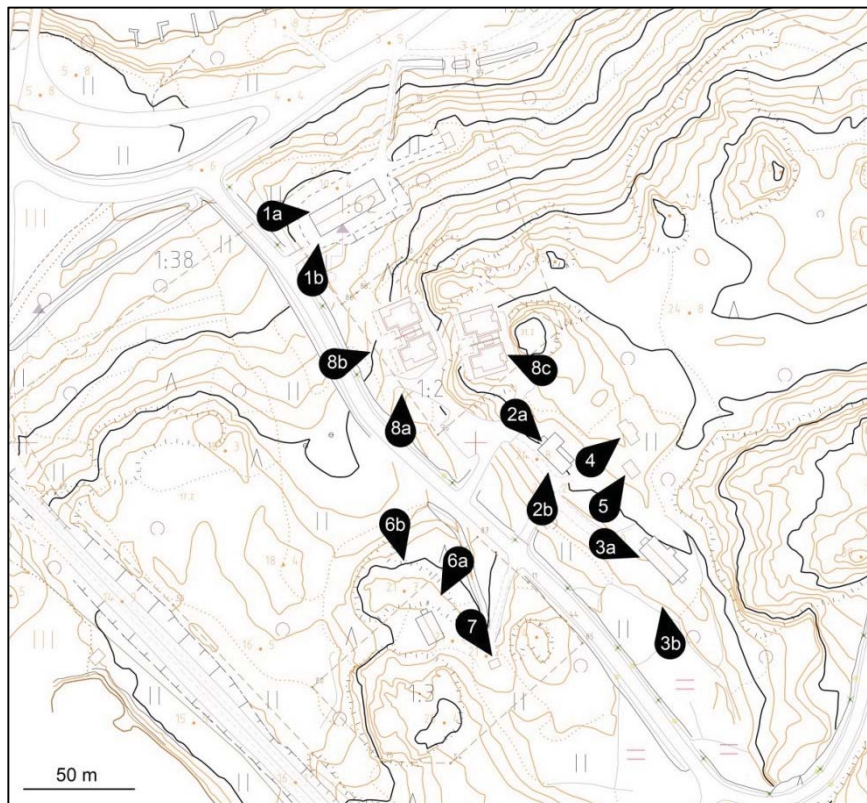


Kuva 3a: Lesjöforsin teollisuushalli idästä. Valssaamontie hallin eteläseinustalla (kuvassa vasemmalla).



Kuva 3b: Lesjöforsin teollisuushalli lännestä. Valssaamontie hallin eteläseinustalla (kuvassa oikealla).

Kaava-alueen ainoat asuinrakennukset sijoittuvat kaavan länsiosaan Munkbackantien alkupäähän. Kaksi asuinrakennuksista on merkitty suojeltaviksi (sr) osayleiskaavassa ja näiden lisäksi Munkbackantien varrella on kaksi muuta vanhempaa rakennusta ja kaksi kahden asunnon uutta paritaloa.



Kuva 4: Kartta nykyisen rakennuskannan sijoittumisesta Munkbackantien varrella (kaava-alueen luoteisosassa). Rakennukset on esitetty kuvissa 5 /1a-8c.

- 1a: Vanha rivitalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.
- 1b: Vanha rivitalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.
- 2a: Vanha pientalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.
- 2b: Vanha pientalo. Merkitty suojeltavaksi (sr) osayleiskaavassa.
- 3a: Vanha rivitalo (paritalo).
- 3b: Vanha rivitalo (paritalo).
- 4: Talousrakennus
- 5: Talousrakennus
- 6a: Vanha pientalo.
- 6b: Vanha pientalo.
- 7: Sauna/talousrakennus
- 8a: Uusia paritaloja.
- 8b: Uusia paritaloja.
- 8c: Uusia paritaloja.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 1a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 1b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 2a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 2b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 3a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 3b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 4.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 5.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:6a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:6b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:7.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa:8a.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 8b.



Kuva 5: Nykyistä rakennuskantaa: 8c.

Munkbackantien alkupään vanha rivitalo on väriltään vaalean punertava ja muut vanhemmat asuin- ja talousrakennukset ovat kaikki punamullan-punaisia. Katot ovat harjakattoja, pääosin mustia paikalla saumattuja peltikattoja (Munkbackantien alkupään rivitalossa on tiili-profiilipeltikatto) ja vuorilaudat ja ikkunoi-

den puitteet ovat valkoisia. Kaikki vanhemmat rakennukset on vastikään maalattu ja väri on yhtenäisen punainen (ks. valokuvat). Munkbackantien alkupään uudet paritalot poikkeavat väriykseltään, massoitte-lultaan ja arkkitehtuuriltaan melkoisesti vanhemmasta rakennuskannasta.

Skogsmarkin osayleiskaavan mukaan asemakaava-alueen länsiosaan on osoitettu AP ja AO alueet, joille voi sijoittua ympärivuotista asumista. Tällä hetkellä asemakaava-alueen asunnot ovat pääosin vapaa-aikakäytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Museoviraston asiantuntijat suorittivat maastokäynnin Skogsmarkin osayleiskaava-alueella syksyllä 2009. Selvityksen mukaan alueella ei ole muinaisjäännöskohteita.

Maakuntakaavassa alueen pohjoisosaan on osoitettu ”maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue” rasterimerkintä. Mustionjokilaakson ja Skogsmarkin osayleiskaavoissa maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen lisäksi alueelle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen merkintä.

Palvelut, työpaikat ja virkistys

Skogsmarkin asemakaava-alueella ei sijaitse palvelutoimintoja, vaan alueella tukeudutaan Nordcenterin Golfkeskuksen sekä Pohjan ja Karjaan keskusten ja Fiskarsin sekä Pinjaisten alueen tarjoamiin palveluihin.

Alueelle on teollisuustyöpaikkoja kaava-alueen pohjoisosassa (Oy Lesjöfors Ab) ja myös Mustionjoen pohjoispuolella olevassa teollisuuskiinteistössä (Etnarör Ab). Nordcenterin alueella työpaikat pohjautuvat golfiin ja ravintolatoimintaan sekä majoituspalveluihin ja loma-asumiseen. Lähimmät laajemmat työpaikakakeskittymät ja palvelut ovat Pohjan kyläkeskuksessa, Fiskarsissa ja Pinjaisissa sekä Karjaan kaupunkikeskuksessa.

Julkisen sektorin työpaikat sijaitsevat pääosin Karjaan ja Tammisaaren kaupunkikeskuksissa.

Lähialueilla on hyvät mahdollisuudet monipuoliseen luontoon ja ympäristöön perustuvaan ulkoiluun ja virkistäytymiseen. Nordcenterin Golfkeskus tarjoaa erinomaiset vapaa-ajanpalvelut kesäaikaan ja Åminnen hiihtomäki mahdollistaa laskettelon talvella. Pohjanpitäjänlahti luo erinomaiset mahdollisuudet veneilyyn, kalastukseen ja muuhun virkistykseen.

3.4 Liikenne, tiet

Kaava-alueen pohjoisosassa itä-länsisuuntaisena kulkeva Valssaamontie muodostaa alueen liikenteellisen rungon, jota kautta kuljetaan Nordcenterin Golfkeskukseen ja Nordcenterin alueen asunnoille, joen pohjoispuolen teollisuusalueelle (Etnarör Ab), venesatama-alueille sekä asemakaava-alueen länsikulmassa oleville omakoti- ja rivitalotonteille. Lesjöforsin teollisuuskiinteistö liittyy välittömästi Valssaamontiehen. Valssaamontie on asvaltoitu ja on yleisessä käytössä, mutta ei ole katualuetta (kun alueella ei ole asemakaavaa).

Mustionjokilaakson osayleiskaavan mukaan kokoojaluokkainen päätie tulisi alueelle Mustionjoen pohjoisrantaan pitkin. Tämä tie/katuyhteys on kuitenkin suljettu ja kaikki liikenne alueelle suuntautuu Valssaamontietä pitkin. Jatkosuunnittelussa Valssaamontien varteen on tarve suunnitella ja varata mahdollisuus kevyenliikenteen tien rakentamiseen (pyöräily ja jalankulku). Nykyisin tiealue on kapeimmillaan Lesjöforsin teollisuushallin kohdalla (kuva 6).



Kuva 6: Valssaamontie Lesjöforsin teollisuushallin kohdalla. Tie kulkee melkein hallin eteläseinustaa hipoen: kuvassa a tie on vasemmalla ja kuvassa b tie on oikealla.

Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen. Skogsmarkin asemakaava-alueen kohdalla rautatie kulkee kalliioleikkauksessa. Kalliioleikkaus on hyvin syvä, etenkin eteläosastaan. Mustionjoen rautatie ylittää siltaa pitkin. Meluvaikutuksia on tarkasteltu kohdassa 3.6.

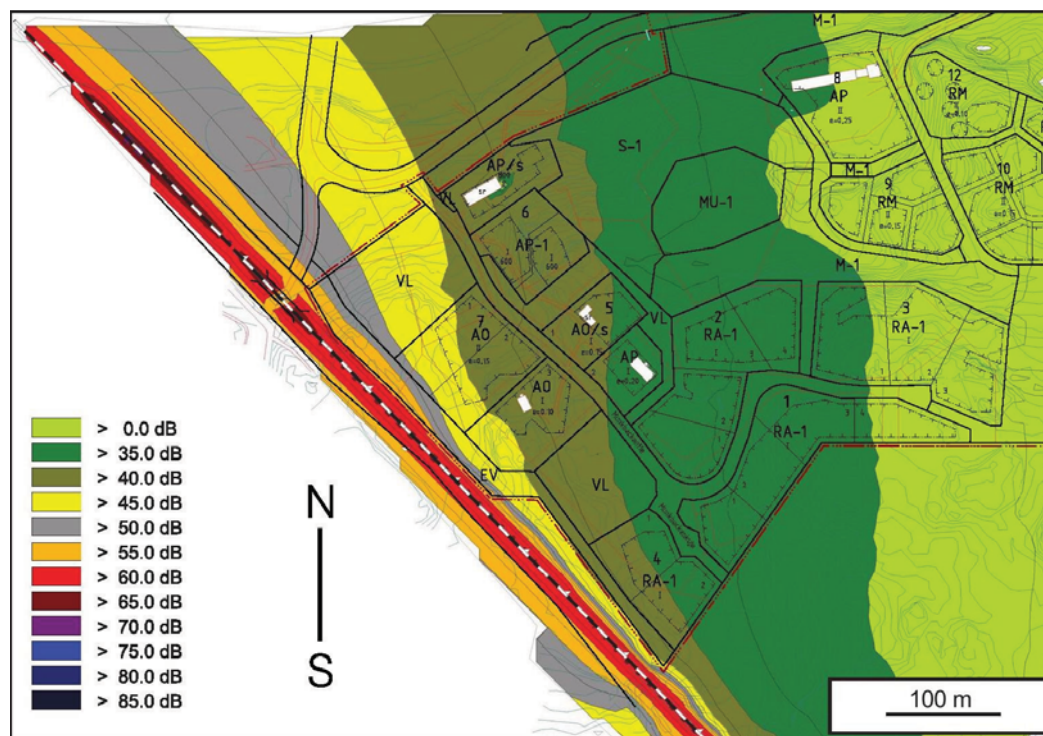
Kaava-alueen länsiosaan sijoittuva uusi Munkbackantie on rakennettu vuonna 2014 Skogsmarkin osayleiskaavan mukaisesti ja palvelee myös tulevan asemakaavan kaikkia tontteja Munkbackantien varressa. Munkbackantien rakentamista varten on laadittu asemakaava-alueen toteuttamista vastaavat kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat katujen, vesi- ja viemäriverkoston, hulevesijärjestelmän ja katuväestönsä rakentamista varten ja kunnallistekniikka on rakennettu näiden suunnitelmien mukaan. Suunnitelmat on käyty läpi kaupungin kunnallistekniikkayksikön ja Raaseporin veden edustajien kanssa. Maanomistaja on omalla kustannuksellaan vastannut kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta. Myös muille asemakaavan rakennettaville alueille tieyhteys on jo suurelta osin valmiina (Valssaamontie ja Laboratoriontien alkuosa). Kaavan liitteellä on yleissuunnitelmakuvaus rakennetuista ja suunnitelluista katu- ja vesihuoltoverkostoista.

3.5 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt ovat kahden tehdasyhtiön (toisen yhtiön omistukseen kuulu vain pieni osa kaavan katualuetta) sekä asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistamia. Yksi tila on muussa yksityisessä omistuksessa. Suurimman osan kaava-alueesta omistaa Fastighets Ab Åminne Miljö.

3.6 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue rajoittuu länsiosastaan Helsinki-Turku rautatiealueeseen. Skogsmarkin asemakaava-alueen kohdalla rautatie kulkee kalliioleikkauksessa. Alueella on tehty meluselvitys (Rautatien melumallinnus: KonIns Oy, 2008). Rautatiealueen kalliioleikkaus on hyvin syvä, etenkin eteläosastaan, joten rautatieliikenteen meluvaikutus Skogsmarkin asemakaava-alueelle on hyvin vähäinen. Rautatie ylittää Mustionjoen siltaa pitkin, joten siltä osin meluvaikutus ulottuu hieman eteläosaa pidemmälle (mutta ei varsinaisesti ulotu asemakaavan asuntoalueille). Skogsmarkin asemakaavassa (ja osayleiskaavassa) asuinrakentaminen sijoittuu siten, ettei häiritsevää melu ulotu rakennuksiin asti. Munkbackantien länsipuolen pohjoisimman uuden asuntoalueen (AP alue, jossa 2 tonttia) osalta rakennuksia ei tule sijoittaa tonttien läntisimpään reunaan, jossa rautatieliikenteen aiheuttama vähäinen melu saattaa olla osin häiritsevää. Kuvassa 7 on ote melumallinnuksesta. Melumallinnusaineisto on esitetty kaavan liitteellä.



Kuva 7: Ote rautatiemelun melumallinnuksesta.

Lesjöforsin teollisuuskiinteistön alueelle on Mustionjoen osayleiskaavassa esitetty ”saa” merkintä. Mustionjokilaakson osayleiskaavaselostuksen mukaan Lesjöforsin kiinteistölle merkitty saa-kohde on kohde numero 12: Oy Lesjöfors Ab, Kierrejousitehdas. Kohde 12 kuuluu riskiluokkaan C: vähäinen riski, kohteella ei ole sijaintinsa takia välitöntä tutkimus- ja kunnostustarvetta maaperän tai pohjaveden suojelun kannalta. Pisteytysmallin luonteesta johtuen luokitus on suuntaa antava. Pisteytyksessä painotettiin pohjaveden pilaantumisriskiä. Lesjöforsin kiinteistöllä ei ole pohjavesialuetta.

Alueella ei ole muita ympäristöhäiriökohteita.

3.7 Suunnittelutilanne

3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelua ohjaavat Raaseporin kaupungin ja osallisten asettamien tavoitteiden, maakuntakaavan ja osayleiskaavan lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000 ja niiden tarkistus 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa ja niiden toteuttamisesta on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, minkälaista alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on. Yleistavoitteet tulee ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maakunnan suunnittelussa, yleiskaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Skogsmarkin osalta Valtakunnalliset alueidenkäytön yleistavoitteet ovat

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Alueella on voimassa tuoreet maakuntakaavat ja osayleiskaavat joten valtakunnalliset alueidenkäytön yleistavoitteet on kattavasti huomioitu jo niissä (ks. kohdat 3.7.2 ja 3.7.3).

Osa valtakunnallisista alueidenkäytön erityistavoitteista liittyy suoraan Skogsmarkin asemakaavan laatimisen. Tavoitteet ja niiden huomioon otto on kuvattu vaikutusten arviointiosiossa.

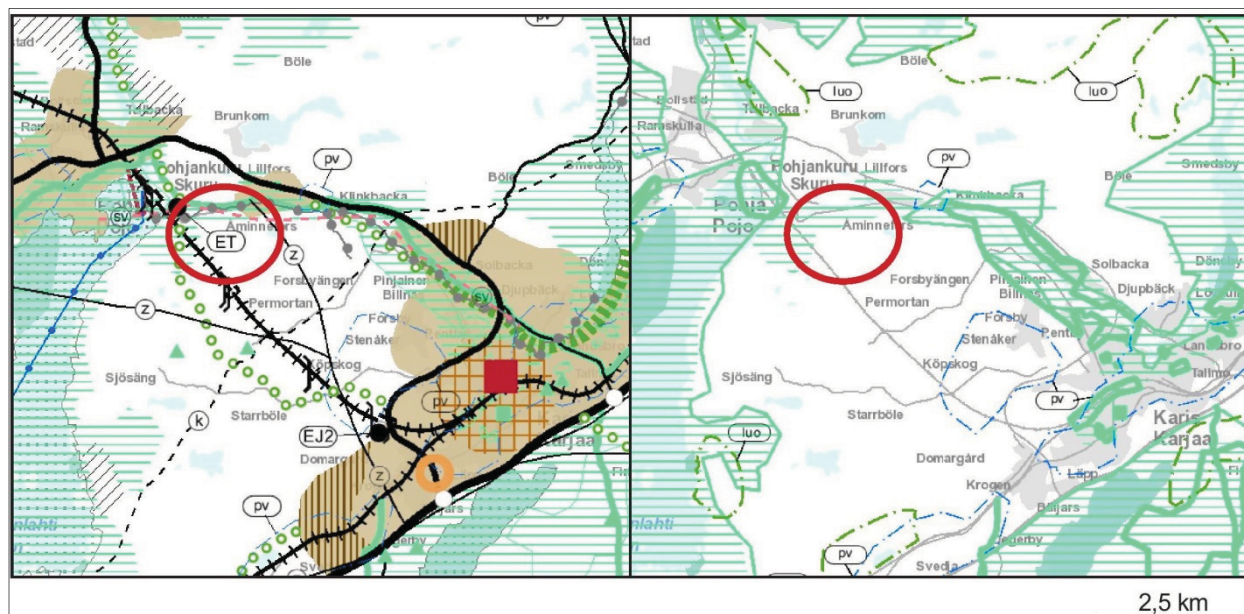
3.7.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006 sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka on vahvistettu 30.10.2014.

Maakuntakaavojen yhdistelmän mukaan asemakaava-alueelle tai asemakaavan vaikutusalueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue (Mustionjoen vesialue).
- Päärata (Helsinki-Turku)
- Siirtoviemärin ohjeellinen linja (Mustionjoen rantavyöhykkeellä).
- 110 kV voimalinja (kaava-alueen itäpuolella).
- Maakunnallinen ulkoilureitti NordCenterin alueella.

Vaihemaakuntakaavan 4. luonnoksessa Skogsmarkin kaava-alueen pohjois- ja luoteisosaan sijoittuu maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue (rajaus on vähän täsmäntynyt Skogsmarkin asemakaava-alueen pohjois- ja luoteisosassa).



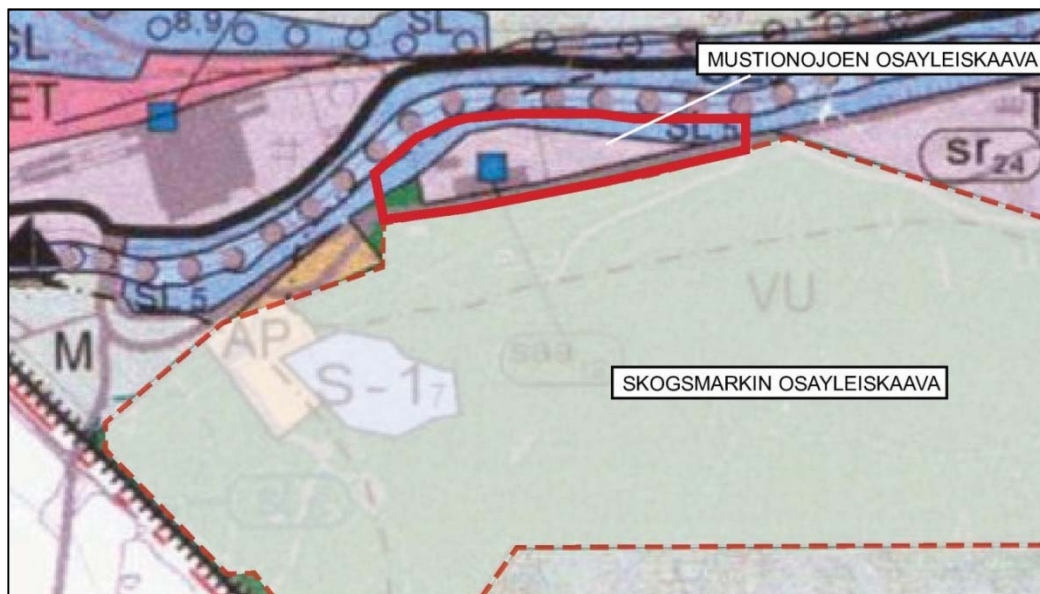
Kuva 8: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä ja vaihemaakuntakaava 4. luonnoksesta.

3.7.3 Yleiskaava

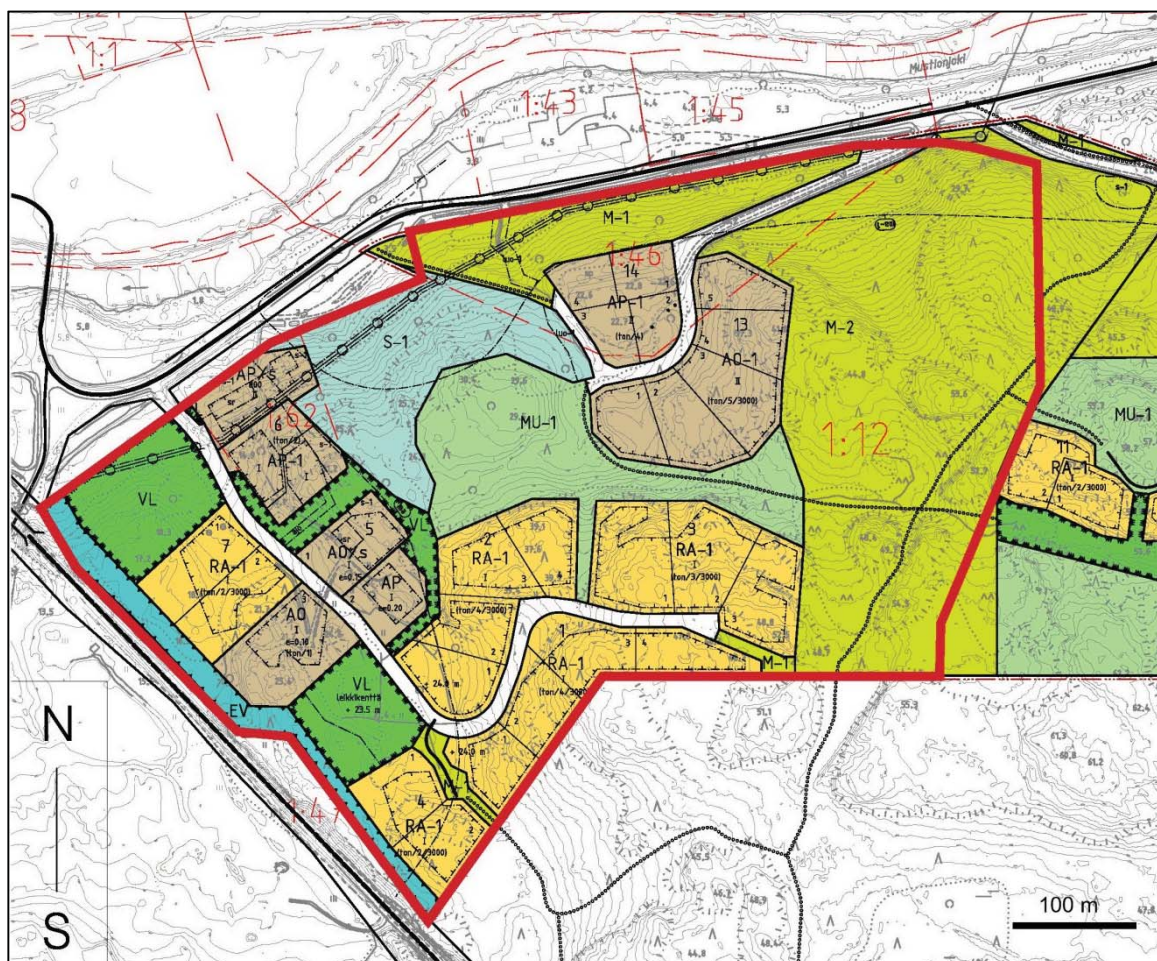
Alueella on voimassa Skogsmarkin ja Mustionjokilaakson osayleiskaavat. 4.6.2012 hyväksytty ja 27.8.2012 voimaan astunut Skogsmarkin osayleiskaava on voimassa pääosalla asemakaava-alueella. Osayleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetut kaava-alueen osat on osoitettu vapaa-ajan asuntojen alueeksi (RA-1, RA-2), pientaloalueeksi (AP) ja erillisten pientalojen alueeksi (AO). Lisäksi on varauksia mm. lähivirkistysalueille (VL), maa- ja metsätaloudelle (MU-1, M-1, M-2), kulkureiteille sekä luonnonsuojelulle (S-1). Osayleiskaavaa ei voi käyttää perusteena rakennus-lupien myöntämiselle RA-1-, RA-2-, AP-1- ja AO- alueilla. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava määrittelee kuitenkin kattavasti alueelle suunnitellun maankäytön. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa.

Pohjan kunnan 12.12.2005 hyväksymä Mustionjokilaakson osayleiskaava (tullut voimaan 10.2.2006) on voimassa Valssaamontien alueella ja sen pohjoispuolisilla asemakaavan osilla. Osayleiskaavassa pääosa alueesta on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T). Alueella on lisäksi merkintä "saa", mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Mustionjoen rantapenkki on osoitettu suojelualueeksi (SL5). Osayleiskaavalla on oikeusvaikutuksia.

Otteet Mustionjokilaakson ja Skogsmarkin osayleiskaavoista on esitetty kuvissa 8 ja 9.



Kuva 9a: Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta.



Kuva 9b: Ote Skogsmarkin osayleiskaavasta.

3.7.4 Asemakaavat

NordCenterin alueella on voimassa asemakaava. Alueelle ei ole voimassa muita asemakaavoja.

3.7.5 Rakennusjärjestys

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

3.7.6 Pohjakartta ja maastotieto

Ennen Skogsmarkin osayleiskaavan laatimista alueelle tehtiin ilmakehuvaus asemakaavan pohjakartan laatimista varten. Ilmakehuvausta varten Skogsmarkin alueella rakennettiin kattava runkopisteverkosto ja pisteet signaloitiin ja mitattiin. Ilmakehuvatulkintaa varten tehtiin pistetihennys ja karttatieto kerättiin ilmakehusta stereodigitointina ja -tulkintana. Aineistojen tarkkuus vastasi 1:1000 mittakaavaista kaavan pohjakartan laatimistarkkuutta.

Skogsmarkin asemakaavan laaditaan mittakaavassa 1:2000. Aiemmin kerätty kartoitustieto on muunnettu kaupungin käyttämään koordinaatistoon: GK24 ja N60. Teknisessä suunnittelussa on hyödynnetty myös maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa sekä laserkeilausaineistosta tuotettuja maastomalleja. Pohjakartta-aineisto on täydennetty uusilla kiinteistötiedoilla ja rakennetun kunnallistekniikan osalta (Munkbackantien kunnallistekniikkaa). Maastomittaukset on tehty viikolla 24 vuonna 2015.

Skogsmarkin asemakaavan pohjakartta on viimeistelty mittakaavassa 1:2000 ja koordinaattijärjestelmissä GK24 ja N60. Aineisto on tuotettu digitaalisena ja kohdekoodattu MicroStation Stella järjestelmään.

3.7.7 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Skogsmarkin alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Alueelta on käytössä seuraavat selvitykset, suunnitelmat ja tausta-aineistot:

- Skogsmarkin osayleiskaavan läntiseen osaan (vastaa nyt laadittavan asemakaavan pohjoista osaa) tehtiin luontoselvitysten tarkistus keväällä 2011. Luontotarkistuksen on tehnyt Esko Vuorinen. Tarkistuksessa todettiin, että liito-oravasta ei löydy viitteitä. Tiilitalon länsipuolen oja tulkittiin noroksi ja sille esitettiin luo -merkintä. Selvittäjä toteaa, että koko alueella on tehty metsänharvennukset vuoden 2010 aikana.
- Raasepori, Skogsmark – luontoselvitys 2015, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen, 6.5.2015. Selvityksen maastotyöt tehtiin 19.–20.4. ja 27.4.2015. Tarkistettiin aiemmat selvitykset.
- Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitys: sisältyy Silvestris oy:n luontoselvitykseen 2015.
- Skogsmarkin osayleiskaavan S-1 alueen hoitosuunnitelma 2015.
- Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva, Loppuraportti, 31.10.2014, Sito
- Lisäksi käytössä ovat alkuvaiheen asemakaavaprosessin ja osayleiskaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset, tarkastelut ja laaditut vaikutusarvioinnit.
 - Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002, Susanna Pimenoff (tiedot on päivitetty vuoden 2015 selvityksissä)
 - Luonto- ja ympäristöselvitykset: FL Jari Hietaranta kesä 2007 (tiedot on päivitetty vuoden 2015 selvityksissä)
- Rautatien melumallinnus: KonIns Oy, 2008
- Museoviraston asiantuntijoiden maastokäynti Skogsmarkin osayleiskaava-alueella syksyllä 2009. Selvityksen mukaan alueella ei ole muinaismuistokohteita.

Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva 2014

Nordcenteriin ja sen lähialueelle on laadittu osan maanomistajien toimesta kehittämissuunnitelma (Nordcenter ja sen lähialueiden kehityskuva – Loppuraportti, 31.10.2014, Sito). Suunnitelma lähti liikkeelle maanomistajien yhteisestä tahtotilasta, joka on alueen kokonaisvaltainen kehittäminen. Uudenmaan ELY-keskus esitti Skogsmarkin osayleiskaavatyön loppuvaiheessa myös kehittämissuunnitelman laatimista.

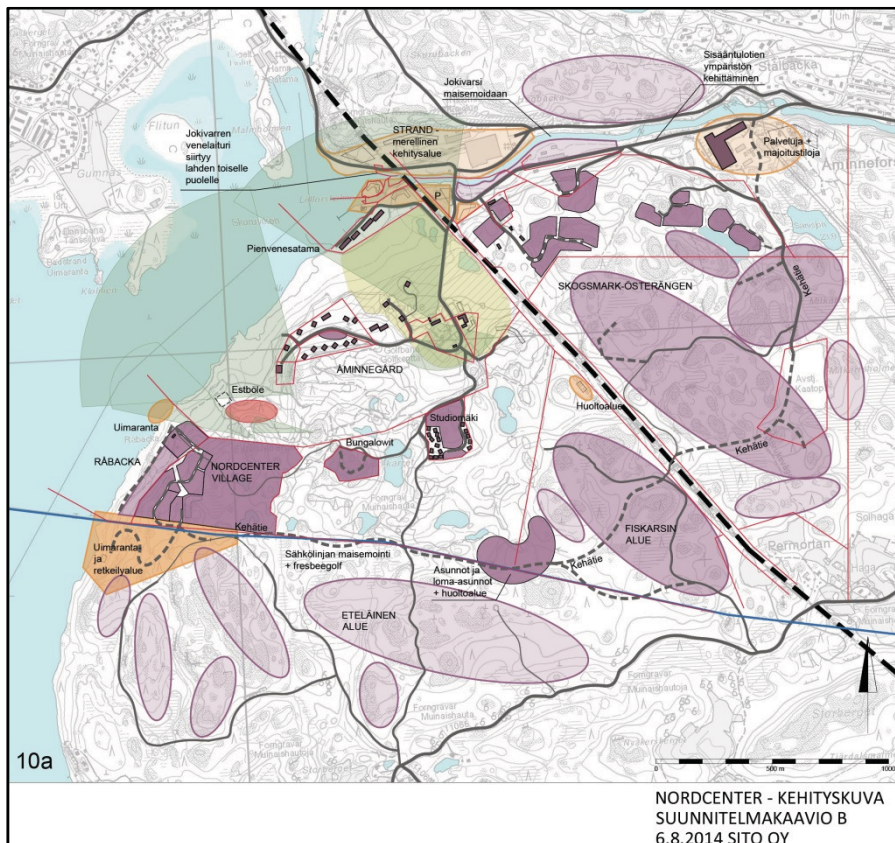
Kehittämissuunnitelmassa on laadittu toiminnallinen konseptiluonnos vapaa-ajan ja matkailun näkökulmasta. Kehittämissuunnitelman teemoina on ympärivuotisuus, täydennysrakentaminen golfin ehdoilla, vetovoimatekijöiden tunnistaminen ja jalostaminen sekä toimiva liikennematkaisu alueelle. Suunnitelman tarkoituksena on ollut laatia taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kehityssuunnitelma- kokonaisuus Nordcenteriin ja sen lähialueille.

Nordcenterin ja sen lähiympäristön kehityskuvan selostuksessa vuodelta 2014 kuvataan alueelle suunniteltuja toimintoja seuraavasti (otteet ovat ensisijassa niistä kohdista, jotka selkeämmin liittyvät Skogsmarkin alueeseen):

- **Kehittyvän palvelukonseptin osalta todetaan että** Nordcenter on keskeinen osa kehittyvää ”Äminneforsin resortia”. Äminneforsin resortilla tarkoitetaan tässä laajempaa matkailukokonaisuutta, jonka vetovoimatekijöitä ovat kulttuurimaisema, merellisyys, metsäluonto, golf, laskettelu, muut liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet, sekä lähietäisyydellä sijaitsevat kulttuurihistorialliset kohteet kuten Fiskars, Billnäs ja Mustionjoki. Tulevaisuudessa Äminneforsin resortti on korkeatasoi-

nen vapaa-ajan ja asumisen kohde, jossa yhdistyy luonto, kulttuuri ja liikunta. Åminnen kartano lähiympäristöineen on Åminneforsin resortin vetovoimaisin palvelukeskus.

- **Kartanon ydinalue:** Kartanon lähiympäristöä tulee kehittää jo lähivuosina luomaan puitteet uudistuvalla palvelukonseptille. Suunnittelussa on huomioitava golfklubin, muun yritystoiminnan ja kulttuuriympäristön sekä maiseman yhteensovitus. Kartanon ydinalueeseen tuleviin toimintoihin voisi lukeutua ravintola- ja caddie master – toimintojen lisäksi mm. kokous- ja seminaaripalvelut, taukokahvila, day spa ja wellness-palvelut sekä lyhytaikainen B&B-majoitus.
- **Asuminen ja majoitus-osiossa** kehityskuva sisältää huomattavan määrän uutta rakentamista golfkenttien itä- ja eteläpuolille toteutettavaksi seuraavan 50 vuoden aikana. Kehittämisajatus on havainnollistettu Illustraatiokuvassa (kuva 10-b). Rakennusten koko ja luonne noudattelevat nykyistä rakennuskantaa. Tavoitteena on tuottaa eri hintaluokan rakennuspaikkoja ja monipuolista tarjontaa alueen laatutavoitteet huomioiden. Uudet rakennuspaikat ovat loma-asumista tai bungalow-majoitusta ja myös vakituista asumista varten. Hotellimajoitusta tullaan tarvitsemaan ryhmämatkailijoiden sekä omatoimimatkailijoiden majoittamiseen. Hotellimajoitusta on sijoitettu pitkällä tähtäimellä toteutettavaksi joen pohjoispuolelle sekä Valssaamotien varteen. Bed&Breakfast -majoitusta voidaan toteuttaa Nordcenterin päärakennuksen läheisyyteen kartanon ydinalueelle jo lähivuosina. Skogsmarkin alueella kehityskuvan visio noudattaa olemassa olevia kaavoja siltä osin, kun alueita on kaavoitettu. Skogsmarkin aluetta kehitetään ensisijassa huvilarakentamisen alueena.
- Valssaamotie on nykyään ja jatkossa Nordcenterin saapumiskokemuksen kannalta tärkeä kehittämisskohde. Hyvin pitkällä tulevaisuudella on mahdollista, että nykyiset teolliset toimijat siirtyvät pois alueelta ja myös historiallinen Kuninkaantie voidaan hyödyntää arvokkaana alueelle saapumistienä. Siinä vaiheessa arvokiinteistöt tulee muokata toimivaksi osaksi resort-kokonaisuutta. Vanhat teollisuusrakennukset tuovat miljööseen kerroksellisuutta ja sopivaa rosoisuutta. Niihin voi sijoittua yrittäjävetoisesti majoitustoimintoja, sisäliikuntapaikkoja ja lastenleikkihalli. Joen suulle, teiden risteykseen kehitetään toiminnallinen ”hubi”, joka toimii samalla porttina Nordcenterin ydinalueelle saavuttaessa. Hubin alueella on pysäköintiä ja palvelurakentamista sekä merellisiä toimintoja kuten satamapaviljonki, rantasauna sekä vierasvenesatama. Hubin alue edellyttää tarkempaa suunnittelua liikennejärjestelyiden, palvelukonseptin sekä toiminnallisuuden osalta. Pidemmän ajan mittaan asumisen lisääntyessä ja uusien toimintojen sijoituessa alueelle myös autojen määrä lisääntyy ja sen vuoksi on katsottu tarpeelliseksi rakentaa uusi ajoyhteys, ns. Kehätie, Valssaamotieltä itäisten kehitysalueiden itäpuolelta (pääosin olemassa olevan metsäautotien linjausta noudattaen ks. kuva 10-a). Kehätie on kapeahko, leveydeltään n. 6 m. Kehätie rakennetaan vaiheittain uuden rakentamisen luomien tarpeiden mukaan.



Kuva 10: Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva 2014. Kuva 10-a: Suunnitelmakaavio ja kuva 10-b: Illustratio.

Nordcenterin alueella on voimassa asemakaava, johon kehityssuunnitelma esittää uudistuksia ja täydennyksiä. Skogsmarkin alueella kehityssuunnitelmaan on otettu mukaan keskeisiä kohtia alueen osayleiskaavoista ja maanomistajien tavoitteista. Joiltain osin kehityssuunnitelman tavoitteet ovat mahdollista toteuttaa vasta todella pitkän ajan jälkeen (kun alueella tapahtuisi merkittävämpi muutos teollisten toimintojen suhteen). Näiltä osin kehityskuvan ajatuksia ei voida kattavasti toteuttaa Skogsmarkin asemakaavassa.

3.8 Maankäytösopimukset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen valmistellaan maankäytösopimukset, joissa sovitaan kaupungin ja maanomistajien vastuut kaava-alueen kunnallistekniikan ja yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Asemakaava-alueen länsiosassa maanomistaja on omalla kustannuksellaan vastannut Munkbackantien ja Munkbackankujan suunnittelusta ja rakentamisesta (tien rakentaminen, vesi- ja viemärijohtoverkosto, hulevesiverkosto ja tievalaistus). Rakentaminen on valmistunut vuonna 2014. Munkbackantie ja Munkbackankuja ovat tällä hetkellä yksityisteitä.

Valssaamontie on kokoojakatutyypinen asvaltoitu tie, mutta alueella ei ole asemakaavaa joten Valssaamontie ei ole katu vaan yksityistie (Valssaamontie on yksityisessä omistuksessa). Raaseporin kaupunki on alustavasti ilmoittanut, että kaupunki vastaa Valssaamontien kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

Keskeinen syy asemakaavan laatimiseen Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvän asemakaava-alueen osalla on se, ettei osayleiskaavan perusteella voida myöntää rakennuslupia. Rakennuslupien ehtona on asemakaavan laatiminen. Osayleiskaava osoittaa kuitenkin hyvin yksityiskohtaisesti alueelle suunnitellun maankäytön. Asemakaavaa laadittaessa voidaan tarpeellisilta osin täsmentää osayleiskaavan maankäytötäratkaisuja. Mustionjokilaakson osayleiskaavaan kuuluvan teollisuusalueen osalta maanomistajan tarve on laajentaa tuotantorakennuksia. Laajentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yksityisen aloitteen pohjalta Pohjan kunnan kunnanhallitus on tehnyt päätöksen (18.12.2006 § 476) asemakaavoituksen käynnistämisestä osalla asemakaava-aluetta. Sen jälkeen valtuusto (22.1.2007 § 7) on hyväksynyt kaavoituksen tavoitteet ja kaava-alueen laajuuden. Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvän osa-alueen osalta (kaavahanke 7707) asemakaava sisältyy voimassa olevaan, Raaseporin kaupunginhallituksen 13.1.2014 § 12 hyväksymään kaavoitusohjelmaan. Asemakaavoitus on osalle aluetta aloitettu jo aikaisemmin, Pohjan kunnan aikana. Asemakaavan laatiminen keskeytettiin samalla, kun Skogsmarkin osayleiskaavan laatiminen käynnistyi.

Maanomistajien ja Raaseporin kaupungin kesken on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset. Sopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.2.2015. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laadittiin kaupungin ja maanomistajien kesken maankäytösopimukset.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan suunnittelun alueen asukkaat, maanomistajat ja alueiden haltijat, yhteisöt ja yrittäjät ja kaikki muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat Raaseporin kaupungin ne hallinnonalat, joiden toimialaa asia saattaa koskea sekä Raaseporin vesi.

Muut viranomaistahot: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, VR-Rata Oy, Caruna Oy ja Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto

Lisäksi osallisena on: Raaseporin luonto ja ympäristö ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä, sekä tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Viranomaisia tiedotetaan kirjeitse kaavaprosessin etenemisestä. Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

4.3.2 Vireilletulo

Skogsmarkin asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta. Maanomistajien ja Raaseporin kaupungin kesken on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset. Sopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 9.2.2015. Alun perin asemakaava on kuulutettu vireille 22.4.2007. Kaavoituksen jatkaminen on kuulutettu vireille 12.3.2015

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 25.02.2015, §19 ja kaavoituksen jatkaminen on kuulutettu vireille 12.3.2015.

Kaavatyön aikataulu ja työvaiheet on tarkemmin esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kohdassa 3.7.1 on esitetty ne valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tavoiteosat, jotka ohjaavat (mahdollisesti) myös Skogsmarkin asemakaavan suunnittelua. VAT tavoitteiden huomioon otto on kuvattu tarkemmin vaikutusten arviointiosiossa.

Maanomistajan tavoitteet asemakaavan laatimiselle:

Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvällä asemakaavan osa-alueella maanomistajan tavoitteena on hyvin pitkälti osayleiskaavan maankäyttöratkaisun periaatteiden mukainen alueen kehittäminen. Asemakaavan laatiminen on edellytyksenä rakennuslupien saamiselle, sillä osayleiskaavaa ei voi käyttää perusteenä rakennuslupien myöntämiselle.

Mustionjokilaakson osayleiskaavaan sisältyvällä asemakaavan osa-alueella maanomistajan tavoitteena on osoittaa T-alueelle lisää rakennusoikeutta teollisuustilojen rakentamiseen. Mustionjokilaakson osayleiskaavassa alue on pääosin teollisuusaluetta (T). Mustionjoen rantapenkki on suojelualue (SL5).

Yleisiä tavoitteita ja Raaseporin kaupungin tavoitteita asemakaavan laatimiselle:

Kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta kokonaisuutena virkistyksen ja vapaa-ajan käytön suhteen, mikä mahdollistaa pääkäyttötarkoituksiin liittyvän toiminnan sekä työpaikkojen syntymisen. Kaavassa on otettava kantaa sekä sisäisen että ulkoisen liikenteen olosuhteiden kehittämiseen ja parantamiseen.

Skogsmarkin osayleiskaavaan sisältyvän osa-alueen osalta kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta osayleiskaavaratkaisun periaatteiden mukaisesti. Alue kaavoitetaan asumiseen, pääasiassa vapaa-ajan asumiseen, ja rakentamisen tulee olla korkealuokkaista. Alueen kehittämisessä kiinnitetään huomiota myös elinkeino- ja virkistystoimintaan. Mustionjokilaakson osayleiskaavaan sisältyvällä asemakaavan osa-alueella Raaseporin kaupungin tavoitteena on laatia asemakaava Mustionjokilaakson osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Kaavan on tarkoitus turvata tehtaan toimintaedellytykset alueella sekä mahdollistaa toiminnan laajentaminen.

Kaikki rakennuspaikat liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston (Raaseporin veden vesi- ja viemäriverkosto).

Alueelle laadittu kehityskuva 2014 tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Kaavatyön aikana täsmentyneitä tavoitteita:

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Valssaamontien varteen suunnitellaan erillinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadun osa.

Munkbackantien alkupäässä kaupungin toivomuksesta yksi RA alue (kaksi tonttia) muutetaan asuntoalueeksi (AP alueeksi). Munkbackantien keksiosasta (kaava-alueen kaakkoiskulma) varataan mahdollisuus tonttikadun jatkamiseen kaava-alueen lounaispuolella olevalle naapurin maille (mahdollistaa muutaman rakennuspaikan naapurin puolella mutta ei toimi kokoojatienä etäämpänä oleville alueille).

Laboratorion osa-alueella osayleiskaavassa ympärivuotiseen asumiseen varatut alueet muutetaan loma-asuntoalueiksi ja osin loma- ja matkailupalvelujen alueiksi. Mahdollistetaan myös liike- ja toimistotilojen sijoittuminen alueen koillisosaan (Laboratorion alue).

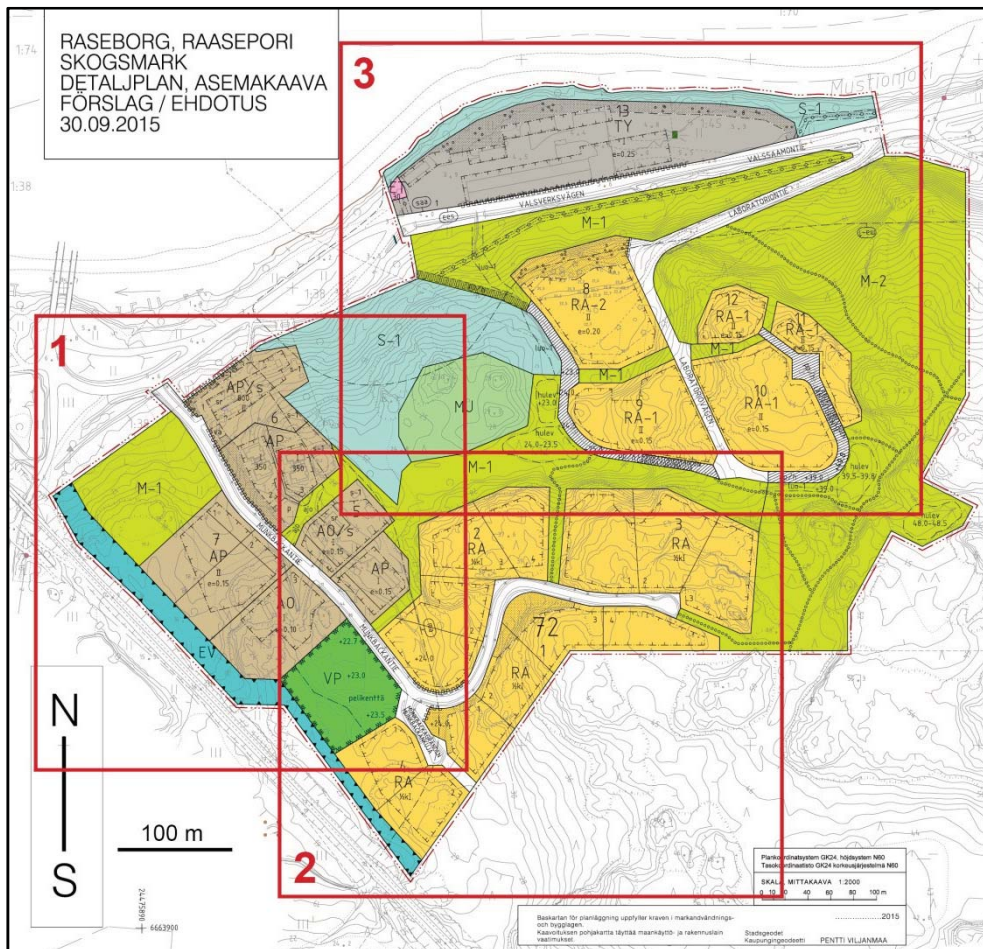
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan kokonaisrakenne

Skogsmarkin asemakaavassa Valssaamontien eteläpuolella on aluerakenteellisesti kaksi pää-osa-alueita. Maanomistaja on antanut alueille nimet: The Hill ja The Laboratory. The Hill käsittää Munkbackantien ja Munkbackankujan varteen sijoittuvat RA alueet ja näiden lisäksi Munkbackantien alkupään asuntoalueet (AO ja AP alueet). Kaava-alueella ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetut alueet sijoittuvat Munkbackantien alkupäähän. Muu rakentaminen on loma-asumista ja/tai osin loma- ja matkailupalveluja varten tapahtuvaa rakentamista.

The Hill aluekokonaisuus on kuvassa 11 merkitty alueraameilla 1 ja 2.

The Laboratory osa-alueeseen kuuluvat Laboratoriontien ja Laboratorionkujan varteen sijoittuvat RA-1 ja RA-2 alueet sekä kaava-alueen pohjois-koillisosaan sijoittuva Lesjöforsin teollisuusalue (TY alue korttelissa 13). The Laboratory -osa-alue on kuvassa 11 merkitty raamilla 3.



Kuva 11: Skogsmarkin asemakaavan kaavaselostuksen mukaiset osa-alueet.

Olemassa oleva tieverkko ja kaava-alueen luonto-olot sekä topografia määrittelevät Skogsmarkin asemakaavan rakenteen jo hyvin pitkälle. Nämä lähtökohdat ovat olleet myös Skogsmarkin osayleiskaavarakentamisen pohjana. Käytännössä ainoat tarkistukset Skogsmarkin osayleiskaavaan verrattuna on asemakaavassa tehty osa-alueelle The Laboratory (asemakaavan korttelit 8-12 ja niiden lähiympäristö). Skogsmarkin asemakaavan rakenne onkin hyvin tarkkaan määritelty jo Skogsmarkin ja Mustionjokilaakson oikeusvaikutteisissa osayleiskaavoissa.

Alueen liikenteellisenä selkärankana toimii edelleen Valssaamontie, joka on nyt merkitty asemakaavaan katuna (aiemmin yksityistie). Valssaamontien liikenneturvallisuutta on kaavassa parannettu osoittamalla Valssaamontien katualue niin leveänä, että myös teollisuushallin kohdalla voidaan tien varteen (eteläpuolelle) rakentaa turvallinen tieosuus kevyttä liikennettä varten (jalankulku ja pyöräily). Valssaamontien eteläpuolisille korttelialueille kuljetaan kahden kadun kautta: Munkbackantie ja Laboratoriontie. Munkbackantie on vastikään rakennettu ja samalla on rakennettu vesijohto ja jätevesiverkostot, hulevesijohdot sekä katuvalaistus. Vesihuollon verkosto on liitetty Raaseporin veden verkostoon (TY alueen länsipäässä). Laboratoriontien alkupää säilyy asemakaavassa nykyisellä paikallaan. TY alueelle (kortteli 13) ajo tapahtuu myös pääosin nykytilanteen mukaisesta teollisuushallin länsi- ja itäpäistä.

Mustionjoen rantapenkkaan ja Valssaamontien eteläpuolelle kaavassa osoitetut S-1 suojelualueet sekä MU alue turvaavat alueen herkimpien luonto-olosuhteiden säilymisen ja suotuisan kehittymisen myös jatkossa. Kaavan M-1 ja M-2 alueet hoidetaan puistomaisina metsinä, jotka toimivat koko kaava-alueen yhteisinä viher- ja virkistysalueina. The Laboratory-alueen eteläreunoja kiertävään metsänotkelmaan rakennetaan hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja pieniä lammikoita, joita yhdistää puroverkosto. Käytännössä kaikki The Laboratory-alueen hulevedet johdetaan hulevesilammikoihin ja puroihin. Alue suunnitellaan

aktiiviseksi hulevesipuistoksi joka toimii tärkeänä osana rakennettavia viher- ja virkistysreitistöjä. Luonnontilaisina säilytettävät puro-osuudet on kaavan merkitty luo-1 päällekkäismerkinnöin.

Munkbackantien ja Munkbackankujan kunnallistekniikka on jo valmiina, joten osa-alueen The Hill tonttien rakentaminen voi käynnistyä heti, kun asemakaava saa lain voiman. Maanomistaja on omalla kustannuksellaan suunnitellut ja rakentanut The Hill alueen kunnallistekniikan ja myös ulkoisen vesihuollon verkoston, jolla The Hill alue on liitetty Raaseporin veden verkostoon.

Norcenterin ja Skogsmarkin alueille sekä niitä etelässä kehystävillä alueille on laadittu aluerakenteellinen kehittämissuunnitelma (suunnitelma on kaavan liiteaineistoina). Skogsmarkin asemakaava tukee erittäin hyvin suunnitelmassa esitettyjä kehittämisperiaatteita luomalla mahdollisuudet korkeatasoisten loma-asuntojen rakentamisen golfpalvelujen ja Nordcenterin ravintola ym. palvelujen välittömään läheisyyteen.

5.1.1 Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on tilastolomakkeen (Liite-1) mukaan 31,8743 ha. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 18888 ka-m². Teollisuusalueen nykyinen rakennuskanta on yhteensä hieman runsas 2900 ka-m² ja asuinrakentamiseen on rakennettu yhteensä noin 1600 ka-m². Puretun laboratorio-/toimistorakennuksen koko oli noin 750 ka-m².

Ympärivuotiseen asumiseen (AO ja AP) on osoitettu yhteensä 3,3716 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 3794 ka-m². Loma-asumiseen ja/tai loma- ja matkailupalvelujen rakentamiseen on osoitettu yhteensä 8,3342 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 9930 ka-m². TY alueen pinta-ala on 2,0296 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 5074 ka-m².

Kaava-alueesta suuri osa on rakentamiselta vapaaksi jääviä metsä-, suojelu-, katu ja erityisalueita. VP, M-1, M-2, MU ja S-1 alueiden yhteispinta-ala on 14,5119 ha, joka on 45,5 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Kaikkien rakentamiselta vapaaksi jäävien alueiden pinta-ala on yhteensä 18,1187 ha joka on 56,8 % koko kaava-alueen pinta-alasta. Koko kaava-alueen pinta-alan mukaan laskettu rakentamistehokkuus jää hyvin alhaiseksi e (kaava-alue) = 0.06 (ks. Liite-1). Asuntoalueiden A korttelialuetehokkuudeksi muodostuu $e=0.11$ ja RA alueiden $e= 0.12$. TY korttelialueen tehokkuus on $e= 0.25$.

5.1.2 Liikenneverkko ja kunnallistekniikka

Valssaamontie toimii jatkossakin alueen pääliikenneyhteytenä. Valssaamontie on merkitty katuna asemakaavaan ja katualue on varattu nykyistä laajempaan siten, että tien geometriaa voidaan hieman parantaa ja ajoradan viereen voidaan rakentaa kevyenliikenteen tieosuus (jalankulku ja polkupyöräily). TY korttelin kohdalla (Lesjöforsin teollisuushalli) kevyenliikenteen tie on suunniteltu sijoitettavan Valssaamontien eteläpuolelle.

Munkbackantie ja Munkbackankuja on rakennettu vuonna 2014 ja samaan aikaan myös vesijohto-, jätevesi- ja hulevesijohdot sekä katuväläistys. Asemakaavassa Munkbackantie ja Munkbackankuja on otettu huomioon rakennetun tilanteen mukaisesti. Rakennetut tiet on päivitetty asemakaavan pohjakarttaan. Munkbackantien alkupäästä on rakennettu ulkoisen vesihuollon johdot Raaseporin veden verkostoon TY alueen länsipäässä (ET alue). Ulkoisen vesihuollon johdot sijoittuvat Valssaamontien ajoradan eteläreunaan (asemakaavan ulkopuolista aluetta). Kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta on omalla kustannuksellaan vastannut Fastighets Ab Åminne Miljö. Munkbackankujan itäpäähän on esitetty tonttikatualuevarus jonka kautta voidaan tulevaisuudessa osoittaa ajoyhteys muutamille RA tonteille naapurin puolella.

Laboratorioalueen vesihuolto on liitettävissä jo rakennettuun verkostoon (ks. vesihuollon yleissuunnitelma). Laboratoriokadun alkupää ja liittymiskohta Valssaamontiehen säilyy nykyisellään. Laboratoriokadun jatko korttelien 8-12 alueella on tutkittu yleissuunnitelmatasolla ja katu voidaan pituusgeometrian puolesta normaalisti rakentaa.

Teollisuuskorttelialueen TY liittymät säilyvät nykyisellään. Ajo tontille tapahtuu hallin itäpäästä ja länsipäästä. Uusi 1200 ka-m2 hallin laajennus (20x60 m) nykyisen hallin itäpäässä on otettu suunnitelmissa huomioon.

Pysäköinti on kaava-alueella suunniteltu toteutettavaksi tontti-/aluekohtaisesti kaikilla rakentamisalueilla.

5.1.3 Viheralueet ja virkistysalueet

Kaava-alueelle on osoitettu yksi puistoalue (VP) johon voidaan rakentaa asukkaita palveleva leikki-/pelikenttä. Muut viheralueet ovat kaava-alueen yhteiseen käyttöön tarkoitettuja (ks. kaavamääräys) puistomaisina hoidettavia maa- ja metsätalousalueita (M-1, M-2 ja MU). Mustionjoen rantapenkka on osoitettu suojelualueeksi (S-1) samoin kaava-alueen keskiosan pohjoisreunassa oleva metsäalue.

Virkistysalueiden käyttöä on pyritty tehostamaan osoittamalla alueelle kattava kevyenliikenteen verkosto, joka pääosin toteutetaan ulkoilupolkuina. M-1 ja M-2 alueille sijoittuva hulevesien lammikoiden ja purojen muodostama hulevesipuisto toimii myös keskeisenä osana viher- ja virkistysalueverkostoa ja asukkaiden ulkoilu ja oleskelualueena. Maanomistaja on ilmoittanut rakentavansa hulevesipuiston heti kun se kaavan mukaan on mahdollista.

Munkbackantien ja Munkbackankujan liittymän länsipuolelle on osoitettu VP-puistoalue, johon voidaan rakentaa (pieniä) leikki- ja pallokenttiä. VP alueelle on osoitettu mahdollisuus rakentaa pieni huolto-/varastorakennus alueen käyttöä varten.

5.1.4 Maisema

Skogsmarkin asemakaava-alueen maisemallisiin ja ympäristöolosuhteisiin merkittävimmin vaikuttavat elementit ovat Mustionjoki, Valssaamontie ja Lesjöforsin teollisuushalli, rautatie ja rautatien silta, Munkbackantien alkupään vanhat rakennukset ja maaston mäkisyys ja edelleen metsäinen olemus. Mustionjoen vesialue ei sisälly asemakaavaan mutta rantapenkka (eteläranta) on asemakaavassa osoitettu suojeluna (S-1). Maisemallisesti maantasosta tarkasteltuna Mustionjoki kätkeytyy rantakasvillisuuden lomaan, mutta joella on merkittävä rooli lähimaisemassa ja koko alueen läpi kulkevana luontoelementtinä ja virkistys-/retkeilyväylänä (mm. veneily ja kanooteilla liikkuminen). Rautatien silta ei kuulu asemakaava-alueeseen. Valssaamontie säilyy nykyisellä paikallaan. Tien turvallisuutta on parannettu mahdollistamalla ajotien varteen kevyenliikenteen väylän rakentaminen. Valssaamontien tiemiljööön maisemallinen parantaminen edellyttää jatkossa suunnittelua tien koko pituudelta. Tiealueen leventäminen Lesjöforsin tehdashallin kohdalla mahdollistaa kevyenliikenteen väylän sijoittamisen hienovaraisemmin eteläpuolen rinteeseen ja samalla avarretaan ahdasta ja ilmeeltään kuilumaista tiealuetta tehdashallin kohdalla.

Skogsmarkin asemakaavan länsiosan mäkialueilta ja mäen rinnealueilta avautuu hienot näkymät golfkenttien yli Pohjanpitäjänlahdelle. Alueella on säilytetty puistomainen mäntypuusto ja uusi Munkbackantie on suunniteltu ja rakennettu erityisien hienosti maaston topografian mukaisesti. Kuvassa 12 on näkymä korttelista 3 länteen.



Kuva 12: Näkymä korttelista 3 länteen. Pohjanpitäjänlahti siintää taustalla ja golfkentät erottuvat vihreänä alueena. Uusi Munkbackantien pinta vilahtaa kuvan vasemmassa reunassa. Puusto on puistomaista ja aluskasvillisuus on karun hieno.

Maaston topografia ja maisemallinen ilme ovat myös korttelialueilla 9-12 samantyyppiset kuin korttelien 1-3 ympäristössä. Maisemanäkymät korttelien 9-12 alueella ja korttelien 2-3 itäosilla kohdentuvat pääosin alueen sisälle ja alueen keskelle suunniteltuun hulevesipuistoon. Näkymät ovat rajoitetumpia kuin korttelista 1-3 länteen suuntautuvat mutta maaston topografian vuoksi maisematila on hyvin avara, hieno ja moni-ilmeinen.



Kuva 13: Näkymä korttelista 3 pohjoiseen. Taustalla mäkialue johon korttelit 9-12 sijoittuvat ja välissä suunnitellun hulevesipuiston metsänotkelma.

5.1.5 Palvelut

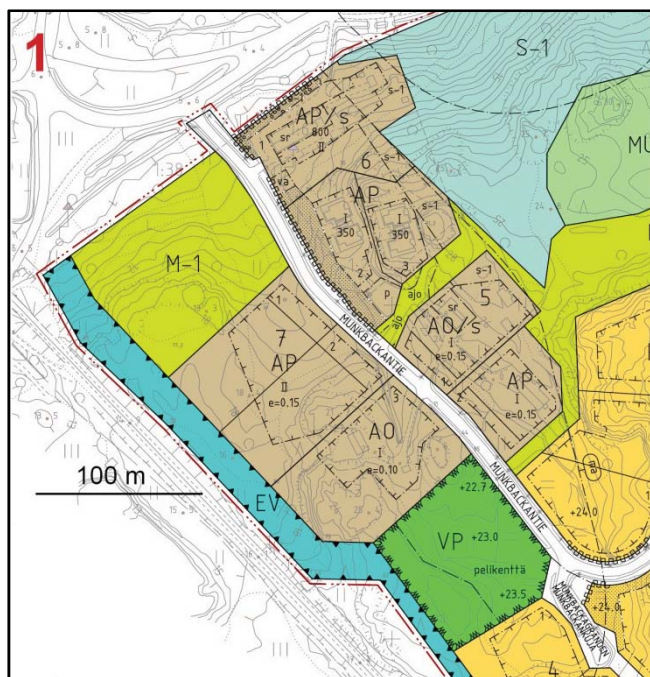
Skogsmarkin kaava-alueelle ei erikseen ole osoitettu alueita palvelujen rakentamista varten. Palveluissa tukeudutaan Nordcenterin alueen tarjoamiin palveluihin ja muihin lähiseudun palveluihin. Alueellisen kehittämissuunnitelmankin mukaan Skogsmarkin alueelle sijoitetaan ensisijassa uusia alueita korkeatasoisia huvila- ja muuta asumista varten.

5.2 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavamääräykset on kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartan ja määräysten pienennöksellä, kaavaselostuksen liitteellä 2.

5.2.1 Korttelialueet

Kuvan 11 mukainen osa-alue 1: korttelit 5-7:



Munkbackantien alkupäähän sijoittuvat ympärivuotiseen asumiseen osoitetut korttelialueet 5-7 ja tien loppupäähän RA korttelialueet 1-4. Korttelin 6 tontilla 1 rakennusoikeus on käytännössä käytetty kaavan mukaisesti (vanha rivitalo kuvat: 5/1a ja 1b) samoin tonteilla 2 ja 3 (uudet paritalot, kuvat: 5/8a-8c).

Korttelin 5 tonteilla 1 ja 2 sekä korttelin 7 tontilla 3 on olemassa vanhat rakennukset, jotka on peruskorjattu vastikään ja rakennukset on maalattu ja katteet uusittu. Kaikilla tonteilla on jäljellä rakennusoikeutta.

Korttelin 6 tontin 1 päärakennus on merkitty asemakaavassa suojeltavana rakennuksena (sr) samoin korttelin 5 tontin 1 päärakennus. Suojeltavan rakennuksen kaavamääräys sr on:

Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa (sr): Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Korttelin 6 tontti 1 on merkitty kokonaisuudessaan AP/s alueena jonka kaavamääräys on:

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s): Olemassa olevien rakennusten ulkoasu ja arkkitehtoninen ilme tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen.

Korttelin 5 tontti 1 on merkitty kokonaisuudessaan AO/s alueena jonka kaavamääräys on:

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s): Olemassa olevien rakennusten ulkoasu ja arkkitehtoninen ilme tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen.

AO ja AP korttelialueiden kaavamääräys on seuraava:

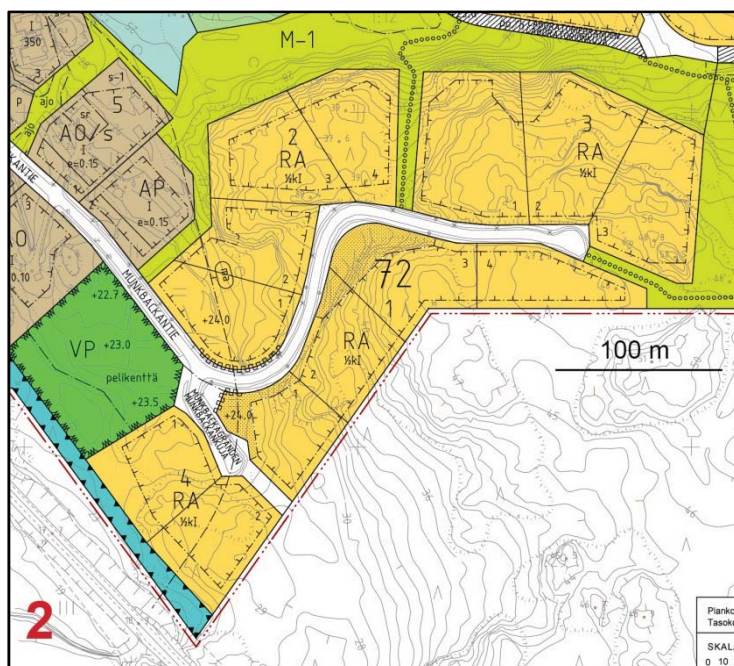
Asuinpientalojen korttelialue (AP): Alueelle saadaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuinpientaloja ja niihin liittyviä sauna-, autotalli- ja muita talousrakennuksia.

Erillispientalojen korttelialue (AO): (ei lisämääräyksiä).

Asuinrakentamiseen (AP, AO, AP/s ja AO/s) osoitettujen alueiden pinta-ala (kortteleissa 5-7) on yhteensä 3,3716 ha ja rakennusoikeutta on kaavan mukaan yhteensä 3794 ka-m². Korttelialuetehokkuudeksi muodostuu $e=0.11$ joka yleisesti tarkastellen on melkoisen alhainen tehokkuus asemakaava-alueilla.

Korttelista 6 ja 5 on poistettu rasiestie, joka on aiemmin ollut alueen ainoa ajotieyhteys kaava-alueen eteläisille osille. Munkbackantie on alueen uusi pääkatu. Korttelin 6 pohjoisreunassa Valssaamontieltä on rajoitettu suoria ajoyhteyksiä tontille. Tällä ohjataan jatkossa kaikki tontiliittymät Munkbackantien puolelle.

Kuvan 11 mukainen osa-alue 2: korttelit 1-4:



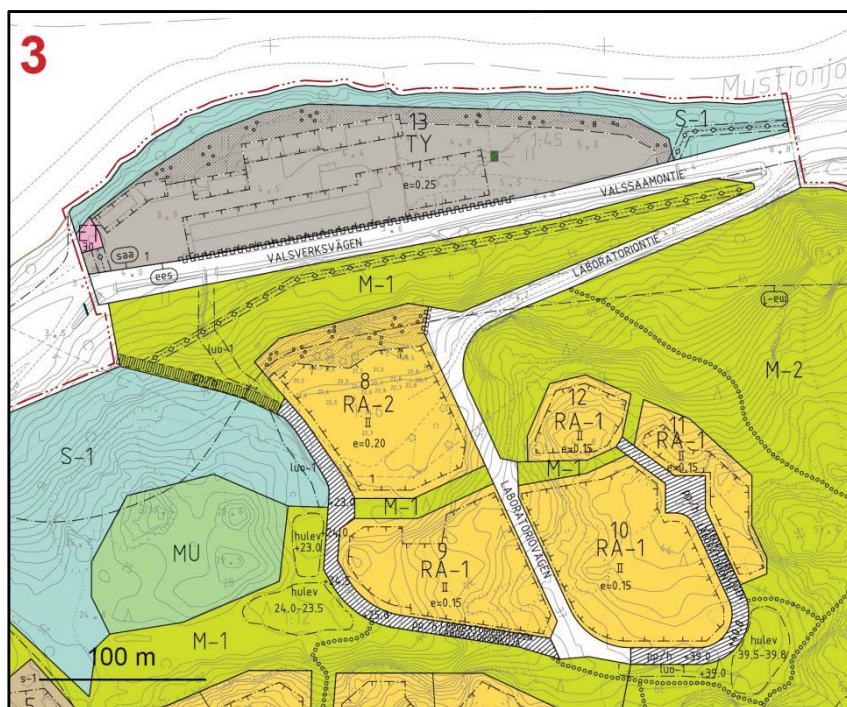
Munkbackantien loppupäähän ja Munkbackankujan varteen sijoittuvat RA korttelit 1-4. Tiet ja muu kunnallistekniikka on alueelle jo rakennettu ja kaikki tontit ovat liitettävissä katu- ja vesihuoltoverkkoon. Hulevesiverkosto ja katuvalaistus on myös valmiina. Kaikki tontit ovat vielä rakentamattomia koska rakennuslupia ei voida myöntää ennen asemakaavaan lainvoimaisuutta. Asemakaavassa tontit ovat hyvin tarkkaan muodoltaan ja kooltaan sekä kaavamääräyksiltään samat kuin oikeusvaikutteisessa Skogsmarkin osayleiskaavassa. Kortteleissa 1-4 on yhteensä 13 RA tonttia.

RA alueiden kaavamääräys on seuraava:

Loma-asuntojen korttelialue (RA): Alueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai kaksi asuntoa erillisinä rakennuksina, jolloin toinen lasketaan sivuasunnoksi. Sivuasunnon koko saa olla enintään 50 % isomman asunnon koosta. Tontikohtainen enimmäisrakennusoikeus saa olla enintään 350 ka-m². Tontitehokkuus ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin $e=0.15$. Rakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan asuinrakentamiseen tai osin myös sauna- ja talousrakennusten rakentamiseen. Sivuasunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä.

Kaavamääräyksellä halutaan luoda mahdollisuudet rakennustyypeiltään vaihtelevankokoisten loma-asuntotonttien rakentaminen. RA korttelialueiden tontit ovat hyvin isoja (keskimäärin 3900 m²) ja rakennusoikeus on enintään 350 ka-m². RA alueiden kokonaisrakennusoikeus on 4550 ka-m² mutta korttelialuekohtien tontitehokkuus jää hyvin pieneksi ($e=0.06$).

Kuvan 11 mukainen osa-alue 3: korttelit 8-12:



Kaava-alueen pohjoisosassa Laboratoriontien varteen sijoittuvat RA-1 ja RA-2 korttelialueet 8-12. Valsaamontien pohjoispuolelle sijoittuu teollisuusrakennusten korttelialue 13.

RA-2 korttelialueen kaavamääräys on seuraava:

Loma-asuntojen korttelialue (RA-2): Alueelle saadaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saadaan rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia sekä kaava-alueen käytön kannalta tarpeellisia liike- ja toimistotiloja.

RA-2 alueella rakentaminen voidaan toteuttaa erillisinä asuintoina, paritaloina ja/tai rivitaloina. Alueelle voidaan sijoittaa myös koko kaava-aluetta palvelevia liike- ja toimistotiloja. RA-2 alueen pinta-ala on 0,9759 ha ja rakennusoikeus 1952 ka-m². Rakentamistehokkuus on e=0.20.

RA-1 korttelialueen kaavamääräys on seuraava:

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1): Alueelle saadaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä loma-asuntoja. Alueelle saadaan rakentaa myös matkailukäyttöä palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä alueen käytön kannalta tarpeellisia talousrakennuksia. Alue voidaan toteuttaa, joko yhtenä tonttina tai useampana tonttina. Erillisenä rakennettavan loma-asuinrakennuksen tai loma- ja matkailukäyttöä palvelevan rakennuksen koko saa olla enintään 200 ka-m². Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee laatia korttelialueittain suunnitelma, jossa esitetään rakennusten sijoittelu, massoitelu, julkisivu- ja kattovärit ja materiaalit sekä alueen pysäköinti ja pihajärjestelyt. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että luonnontilaista puustoa ja aluskasvillisuutta säilytetään mahdollisimman kattavasti.

Korttelialueilta RA-1 on jätetty ohjeelliset tonttirajat pois. Tällä halutaan varmistaa, että alueelle voidaan suunnitella mahdollisimman monipuolista loma-asuntokantaa piharakennuksineen ja pihapiireineen. Kaavassa esitetty tonttitehokkuus määrää jokaisen rakennuskohteen enimmäisrakennusoikeuden. Tonttijako laaditaan kaavan yleismääräyksen mukaan erillisenä. RA-1 kaavamääräyksessä on annettu rakennus- ja ympäristösuunnittelusta ohjeita ja lisäksi kaavan yleismääräyksissä edellytetään rakentamistapaohjeiden laatimista (Alueelle on laadittava rakentamistapaohjeet, jotka ovat ohjeena tontti- ja aluekohtaisessa rakennusten ja lähiympäristön suunnittelussa). Korttelialueiden RA-1 pinta-ala on yhteensä 2,2853 ha ja kokonaisrakennusoikeus 3428 ka-m². Rakentamistehokkuus on e=0.15.

Kuvan 11 mukainen osa-alue 3: kortteli 13:

Kortteliin 13 sijoittuu Lesjöforsin teollisuuskiinteistö kaavamerkinnällä TY. Korttelin länsiosaan sijoittuu olemassa oleva jäteveden pumppaamorakennus ja jätevesijärjestelmän johtolinjoja (ET).

Korttelialueen TY kaavamääräys on seuraava:

Teollisuusrakennusten korttelialue (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Lisäksi TY aluetta ja Valssaamontien tiealuetta koskee Mustionjokilaakson ja Skogsmarkin osayleiskaavoissa määritelty "ma-1" ja "saa"-merkintä seuraavasti:

Mahdollisesti lievästi saastunut maa-alue tai alueen osa (saa): Alueelle rakennettaessa on ennen rakentamiseen ryhtymistä selvitettävä onko alueella mahdollisesti puhdistusta edellyttäviä maa-aineksia ja alue on puhdistettava alueelle suunnitellun käytön edellyttämällä tavalla. Määräys koskee TY korttelialuetta sekä Valssaamontien katualuetta.

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma-1): Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristön hoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

TY alueen pinta-ala on 2,0296 ha ja rakennusoikeus on 5074 ka-m². TY alueen käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä yhteensä 2930 ka-m². Yhtiön ilmoituksen mukaan välitön laajentamistarve on 1200 ka-m². Laajennus toteutettaisiin nykyisen hallin itäpäähän 20x60 m² kokoisena hallirakennuksena. Kaava-

kartan mukaan uusi hallilaaajennus on sijoitettu vähintään viiden metrin etäisyydelle Valssaamontien katualueen pohjoisreunasta. Halli on suunniteltu samankorkuiseksi kuin nykyinenkin halli. Uuden hallin rakentamisen jälkeen TY korttelialueelle jää vielä hieman runsas 900 ka-m2 rakennusoikeutta. Hallirakennuksen pohjoispuolella olevien toimisto- ja varastorakennusten tuntumaan on osoitettu rakennusalat siten että lisärakennusoikeus voidaan tarpeen mukaan käyttää siellä. TY alueelle kuljetaan nykytilanteen mukaisesti TY alueen itä- ja länsipäästä suoraan Valssaamontieltä.

5.2.2 Viher- ja virkistysalueet

Kaavaan on osoitettu yksi VP alue sekä MU, M-1 ja M-2 alueita jotka toimivat kaava-alueen yhteisinä viher- ja virkistysalueina.

5.2.3 Erityisalueet ja muut alueet

Kaava-alueen länsireunaan on rajattu EV alue (suojaviheralue), joka mahdollistaa pienet rata-alueen rajauksen tarkistukset, mikäli Helsinki-Turku rataa joskus on tarve parannella. Pohjoispäässä EV alue toimii myös rautatiealueen ja kaavan asumisalueiden välisenä melusuoja-alueena. EV alueen eteläpäässä ja keksiosassa rautatie kulkee syvässä kallioleikkauksessa, joten rautatieliikenteen melu ei mainittavasti leviä kuilun ulkopuolella (ks. kuva 7).

TY korttelialueen länsipäähän, korttelissa 13, on rajattu ET alue (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue), jossa sijaitsee Raaseporin veden jäteveden pumppaamorakennus ja vesi-huoltojärjestelmän johtoja.

5.2.4 Tonttijako

Tonttijako on kaavassa ohjeellinen ja kaavamääräyksen mukaan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako. Tonttijako laaditaan kaavan saatua lain voiman sitä mukaa kuin tontit tulevat rakennettaviksi. Maanomistaja tekee kaupungille esityksen miten milläkin alueella tonttijako toivotaan tehtäväksi ja tonttijakon laatii kaupungin mittausosasto.

5.2.5 Nimistö

Valssaamontie on kaavassa esitetty säilytettävän edelleen Valssaamontienä. Munkbackantie säilyy myös ja sitä jatketaan korttelin 3 reunaan asti. Munkbackantieltä erkaneva pieni tonttikatu on nimetty Munkbackankujaksi. Entiselle toimisto- ja laboratoriorakennukselle johtanut tie on nimetty Laboratoriontieksi. Tie jatkuu korttelille 12 asti ja on loppuosastaan merkitty kaavaan kevyenliikenteen katuna jossa huoltoajo on sallittu. Laboratoriontieltä erkanevalla kevyenliikenteen katuna (jolla huoltoajo on sallittu) kaavan merkitty tie, jonka nimeksi on esitetty Laboratorionkuja. Muita nimiä kaavaan ei ole esitetty.

5.3 Kulttuuriympäristö ja suojelu

5.3.1 Rakennussuojelu

Asemakaavassa on Skogsmarkin osayleiskaavan mukaisesti merkitty kaksi rakennusta suojeltaviksi merkinnällä sr. Näiden rakennusten suojelutarve on ratkaistu Skogsmarkin osayleiskaavaprosessissa. Silloin todettiin myös, että muille rakennuksille ei ole tarvetta osoittaa suojelumerkintöjä. Vanhojen rakennusten osalta arvot eivät ole sen jälkeen muuttuneet.

5.3.2 Luonnonsuojelu

Asemakaavaan on esitetty kaksi suojelualuetta S-1. Suojelualueet on osoitettu asemakaavaan osayleiskaavojen sekä tehtyjen luontoselvitysten johtopäätösten mukaisesti (mm. luontoselvitysten tarkistukset vuonna 2015 sekä toisen S-1 alueen hoitosuunnitelma).

Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (S-1): Alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä. Aluetta on hoidettava niin, että luonnon ominaispiirteet säilyvät.

5.3.3 Kulttuurimaisema

Mustionjokilaakson ja Skogsmarkin osayleiskaavan mukaisesti alueelle on osoitettu kaksi maisemaan ja kulttuurimaisemaan liittyvää suojelumerkintää (ma ja ma-1).

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (ma-1): Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristön hoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde (ma): Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristön hoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Molemmat merkinnät ulottuvat pienelle osalle asemakaavan pohjoista osaa ja osin kaava-alueen lounaisosaa. Suurin osa merkintöjen alueesta on maa- ja metsätalousalueita, suojelualueita ja katualueita. Korttelin 13 TY alue sijoittuu merkintöjen alueelle. TY alueella on jo olemassa iso tehdashalli, muita rakennuksia ja asfaltoituja pihoja. TY alueen lisärakentamisen luvitusten ja rakennussuunnittelun yhteydessä on jonkin verran mahdollista vaikuttaa alueen ympäristökuvaan mm. puustutuksin Valssaamontien varteen niihin kohtiin johon se rakennusten sijainnin ja ajotieyhteyksien puolesta on mahdollista.

Kaava-alueen lounaisosassa ma-päällekkäismerkintä otetaan huomioon haettaessa alueelle rakennusluvia.

5.4 Vaikutusten arviointi

5.4.1 Maanomistajien ja kaupungin tavoitteiden huomioon otto kaavassa

Maanomistajien ja kaupungin tavoitteet on voitu ottaa hyvin huomioon kaavaratkaisussa.

5.4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Skogsmarkin asemakaavan maankäyttöratkaisu ja rakentamisen luonne on ratkaistu hyvin kattavasti jo Skogsmarkin ja Mustionjokilaakson osayleiskaavoissa. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet ovat näiltä osin raamitettu jo osayleiskaavoissa. Munkbackantie on rakennettu jo osayleiskaavan mukaan ja tien alkupäässä on vanhaa rakennuskantaa, joka on otettu hyvin huomioon suunnittelussa. Lesjöforsin alueella nykyinen rakennuskanta on jo mittavaa ja uusi laajennus ei tuo alueelle merkittävää muutosta. Laajennuksen myötä työpaikat lisääntyvät alueella.

Alueelle osoitetun rakentamisen laatuun on kiinnitetty huomiota korttelialue- ja tonttikohtaisissa kaavamääräyksissä sekä kaavan yleismääräyksissä.

Rautatieliikenteen kaava-alueen luoteisimmassa kulmassa mahdollisesti aiheuttama vähäinen melu on otettu huomioon rakennusalojen määrittelyssä (AP alueen luoteiskulma, kortteli 7). Mustionjokilaakson osayleiskaavassa esitetty ”saa” merkintä on otettu huomioon korttelin 13 kaavamääräyksissä koskien myös Valssaamontien rakentamista.

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet on otettu hyvin huomioon Skogsmarkin asemakaavaratkaisussa.

5.4.3 Suhde valtakunnallisiin kehittämistavoitteisiin

Valtakunnallisten alueidenkäytön yleistavoitteiden ohjausvaikutus Skogsmarkin asemakaavassa toteutuu maakuntakaavojen ja osayleiskaavojen kautta. Maakuntakaavan sekä yleiskaavojen asettamat määräykset ja ohjeet täyttyvät asemakaavassa.

Osa erityistavoitteista toteutuu hyvin suoraan Skogsmarkin asemakaavassa:

- Kaavaratkaisussa on hyödynnetty olemassa olevia rakenteita. Loma- ja matkailupalvelujen kehittäminen monipuolistaa alueen elinkeinotoimintaa.
- Terveydelle mahdollisesti aiheutuvien haittojen ennalta ehkäiseminen ja olemassa olevien haittojen poistaminen on otettu kaavassa huomioon (mahdollinen melu ja mahdollisesti lievästi pilaantunut maa).
- Asutus sekä matkailupalvelut/-majoitus tukevat maaseudun taajamia ja infrastruktuuria.
- Viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettu huomioon suunnittelun lähtökohtina.
- Arvokkaat ja herkät luontoalueet on otettu kaavassa huomioon. Kaavassa suojelu- ja puistomaisien metsäalueiden osuus on erityisen suuri. Näillä alueilla mahdollistetaan myös luonnon monimuotoisuuden säilyminen.
- Luonnon virkistyskäyttö on kaavassa erityisesti otettu huomioon ja laajojen metsä-/metsäpuistoalueiden käyttöä on tehostettu kattavalla virkistyspolkujen verkostolla. Samalla turvataan katkeamaton luontoyhteys kaava-alueen läpi.

5.4.4 Suhde maakuntakaavoihin ja osayleiskaavoihin

Valtaosa Skogsmarkin asemakaavasta sisältyy vastikään lain voiman saaneeseen Skogsmarkin osayleiskaavaan ja kaavan pohjoisin osa sisältyy Mustionjokilaakson osayleiskaavaan. Maakuntakaavojen maankäyttövaraukset ja määräykset on otettu osayleiskaavoissa huomioon.

Skogsmarkin asemakaavassa on otettu hyvin kattavasti huomioon osayleiskaavojen maankäyttöratkaisut. Näin ollen Skogsmarkin asemakaavassa on otettu hyvin huomioon maakuntakaavojen ja osayleiskaavojen ohjausvaikutukset.

Skogsmarkin osayleiskaava on laadittu käytännössä asemakaavatarkkuudelle, kun tarkoituksena oli käsitellä rakennusluvut myös suoraan osayleiskaavan perusteella. Kun rakentamista ei voitukaan luvittaa suoraan osayleiskaavan perusteella, käynnistyi asemakaavan laadinta. Asemakaavatyön alkuvaiheessa alueelle on laadittu kehittämissuunnitelma, jossa Skogsmarkin alueelle esitetään mm. korkeatasoisten huvila-alueiden muodostamista. Raaseporin kaupungin kanssa kaavatyön alussa käytyjen lähtökohta- ja tavoitekeskustelujen pohjalta Skogsmarkin osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä täsmennettiin. Kaksi loma-asuntotonttia (RA) muutettiin Munkbackantien alkupäässä asumisen alueeksi (samankokoinen AP alue). Laboratoriontien varressa kaikki AP ja AO asuntoalueet muutettiin kaupungin esityksestä loma-asuntojen ja/tai loma- ja matkailupalvelujen alueiksi. Laboratoriontien loppupäässä loma-asuntoalueet on sijoitettu mäki-alueen rinteiden mukaisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa moni-ilmeisiä loma-asuntoja, joista mahdollisimman monella on hyvät näkymät ympäröiviin puistometsiin (M-1 ja M-2 sekä Mu alueet) ja hulevesipuistoon. Osayleiskaavan maankäyttöratkaisuun verrattuna RA-1 alueet ulottuvat hieman pidemmälle itään päin mutta samalla M-2 alueen osuus on kasvanut (korttelin 12 pohjoispuolella). Osayleiskaavassa esitetty tarve viheryhteyden säilyttämisestä M-2 alueella kaava-alueen läpi toteutuu myös asemakaavassa. Viheralueiden määrä asemakaavassa on kaikkiaan erityisen suuri. Alueelle esitetty kattava ulkoilupolkujen verkosto tehostaa viheralueiden hyödyntämistä asukkaiden virkistys- ja ulkoilualueina. Alueen keskellä olevaan metsänotkelmaan suunniteltu hulevesilammikoiden ja purojen ketju on osana viherverkostoa ja virkistysalueita.

5.4.5 Suhde alueellisiin kehittämistavoitteisiin

Skogsmarkin asemakaava toteuttaa hyvin kohdassa 3.7.7 esitetyn kehittämissuunnitelman tavoitteita. (Nordcenter ja sen lähialueiden kehityskuva – Loppuraportti, 31.10.2014, Sito). Suunnitelman mukaan Skogsmarkin asemakaavaan osoitetaan tehokasta huvilamaista asumista. Palveluissa tukeudutaan Nordcenterin tarjoamiin palveluihin.

5.4.6 Vaikutukset Mustionjoen Natura-2000 alueeseen

Esko Vuorisen selvityksessä ”Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen, 6.5.2015” on osana selvitystä tarkasteltu Skogsmarkin asemakaavan vaikutuksia Natura 2000 –alueisiin (luonnonsuojelulain § 65 ja § 66 mukaisen Natura-arvion tarveharkinta).

Selvityksessä Skogsmarkin asemakaavan vaikutuksista Mustionjoen Natura-alueisiin todetaan seuraavaa:

a. Natura 2000 -alueet

Skogsmarkin asemakaava-alue rajoittuu Mustionjoen vesialueeseen. Mustionjoen vesialue on Natura 2000 -aluetta. Mustionjoki laskee Pohjanpitäjänlahteen, joka on myös Natura 2000 -verkostossa.

b. Vaikutukset Mustionjokeen

Mustionjoen alueen (FI0100023) Natura-perusteina ovat: luontotyyppi 3260 (Pikkujoet ja purot), pääuomassa esiintyvät vuollejokisimpukka ja jokihelmisimpukka (luontodirektiivin liitteen II lajeja), kuningaskalastaja (lintudirektiivin liitteen I laji) ja muita lajeja: koskikara ja puropunakalvo.

Mustionjoen Natura 2000 -alueen toteutuskeinona on vesilaki. (Ympäristöhallinto 2002)

b.1. Pikkujoet ja purot

Lähin luontotyyppiä edustava kohde on Gammelbybäcken, joka sijaitsee jokisuusta noin kolme kilometriä ylävirtaan.

- Skogsmarkin alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia luontotyyppiin 3260.

b.2. Vuollejokisimpukka ja jokihelmisimpukka

Alue soveltuu jokihelmisimpukan ja vuollejokisimpukan lisääntymis- ja levähdysalueeksi. Rantojen rakentamisella tai ruoppauksilla voi olla suoria merkittäviä haittavaikutuksia simpukoihin. Rannat on asemakaavassa merkitty suojelualueina S-1.

- Rannalle ei rakenneta laitureita. Vesialuetta ei ruopata.

b.3. Kuningaskalastaja

Mustionjoessa on satunnaisesti pesinyt kuningaskalastaja. Keväällä 2015 alueella on havaittu pari useana peräkkäisenä päivänä vanhan pesäpaikan tuntumassa, selvitysalueen rajalla. Havainto viittaa mahdolliseen pesintään. Selvitysalue on lajin pesimäaikaista saalistusalueita. Kuningaskalastaja tähyää saalistessaan veden ylle kaartuvilta puilta ja oksilta, joita alueella on runsaasti. Rannat on asemakaavassa merkitty suojelualueena S-1

- Rantapuusto säilytetään. Veteen kaatuneet puut jätetään paikalleen, jos ne eivät haittaa veneliikennettä.

b.4. Koskikara

Laji on joella säännöllinen talvehtija. Ruokailupaikkoina toimivat talviset sulakohdat eli parhaiten virtaavat jokijaksot. Osa linnuista ruokailee sivupuroissa ja tulee joen voimalaitosten ja siltojen rakenteisiin yöpy-

mään. Pesimälintuna laji on erittäin harvinainen Mustionjoella. Mahdollisina pesimäympäristöinä toimivat voimalapadot ja pari muuta virtapaikkaa yläjuoksulla. Suunnittelualueella ei ole lajille merkitystä.

- Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia koskikaraan.

b.5. Puropunakalvo

Tätä uhanalaista punalevää on tavattu mm. Åminneforsista ja Mustiolta. Se tarvitsee kasvualustakseen virtauksen jatkuvasti pyyhkimiä kiviä tai suursimpukoiden (jokihelmisimpukoiden) kuoria. Alueella esiintyy lajille sopivaa ympäristöä.

- Vesialuetta ei ruopata.

c. Vaikutukset Pohjanpitäjänlahteen

Pohjanpitäjänlahti on osa laajaa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (FI0100005). Se ulottuu lähimmillään jokiuomaa pitkin mitattuna noin 700 metrin päähän kaava-alueesta. Merensuojelualan vesialueilla suojellaan merenpohjaa, vedenalaista luontoa ja veden laatua vesilain nojalla.

- Skogsmarkin alueelle suunniteltu rakentaminen ei aiheuta merkittäviä haittavaikutuksia Pohjanpitäjänlahteen.

d. Johtopäätökset

Skogsmarkin alueelle suunniteltu rakentaminen ei heikennä Pohjanpitäjänlahden eikä Mustionjoen Natura-arvoja edellyttäen, että rantapuusto säilytetään, jokeen ei rakenneta eikä sitä ruopata. Tällöin ei tarvita luonnonsuojelulain 65–66 §:n mukaista Natura-arviota.

On myös huomattava että Mustionjoen vesialue ei kuulu Skogsmarkin asemakaavan. Joen rantapenka on asemakaavassa osoitettu suojeluna S-1 joten siltäkin osin joen ja rantapenkan luontoarvojen säilyminen on varmistettu.

5.4.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennetussa ympäristössä tapahtuvat muutokset ovat merkitykseltään melko vähäisiä. Lesjöforsin teollisuusalueella uusi halli sijoittuu olemassa olevan hallin jatkeeksi. Halli sijoittuu kauemmas Valssaamontiestä kuin nykyinen hallirakennus joka on käytännössä kiinni tiealueen pohjoisreunassa. Samalla kuilu-mainen tievaikutelma väljentyy vaikka rakentamisen määrä lisääntyy.

Munkbackantien alkupäässä merkittävin muutos on tapahtunut kun uudet paritalot on rakennettu korttelin 6 tonteille 2 ja 3. Talojen ilme poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakennuskannasta. Uutta rakentamista sijoittuu korttelin 7 pohjoisosan AP alueelle. Munkbackantien varteen on mahdollista sijoittaa lisärakentamista korttelin 5 tonteille 1 ja 2 ja mahdollisesti korttelin 7 tontille 3. Havainnekuvassa on esitetty miten uusi rakentaminen voi sijoittua siten, että olemassa oleva rakennuskanta otetaan riittävästi huomioon. Uudella rakentamisella tiivistetään Munkbackantien katumiljöötä ja samalla turvataan kahden vanhan talon muodostaman ”punaisten talojen rivin” säilyminen ehyenä.

Suojelu ja muinaisjäänökset

Osayleiskaavan mukaisesti Munkbackantien varteen sijoituville kahdelle vanhemmalle asuintalolle on asemakaavassa esitetty suojelumerkintä ”sr”.

Muinaisjäänöksiä kaava-alueella ei ole.

5.4.8 Vaikutukset maisemaan

Skogsmarkin asemakaavan vaikutukset maisemaan on hyvin pitkälti ratkaistu Skogsmarkin ja Mustionjoen kilaakson osayleiskaavoissa tehdyillä ratkaisuilla. Luontoselvitysten päivitysten mukaan Munkbackantien

lähialueet, Laboratoriontien lähialue, entisen laboratoriorakennuksen piha-alue ja Lesjöforsin tehdasalue ovat rakennettuja alueita. Niihin asemakaavaratkaisulla ei ole merkittävää maisemallista vaikutusta. Alue- ja tonttikohtaisessa suunnittelussa voidaan parhaiten vaikuttaa lähimaiseman ilmeeseen.

Rakennettujen alueiden ulkopuolella kaava ei tule merkittävästi vaikuttamaan maisemaan. Alueella on jo aiemmin suoritettu puuston harvennushakkuu. Rakentamisen tieltä ei tarvitse juurikaan kaataa puita tai muokata maastoa merkittävästi joten vaikutukset nykyiseen maisemakuvaan ovat vähäiset. Nykyinen puusto luo alueelle hienon puistomaisen ilmeen. Puuston ja aluskasvillisuuden huomioon ottamisesta rakentamisvaiheessa on kaavassa annettu erityismääräyksiä.

Mustionjoen rantapenkka on luonto- ja suojeluarvojensa vuoksi merkitty kaavaan suojelualueena (S-1). Mustionjoen luonto-olosuhteet ja maisemallinen ilme säilyvätkin näiltä osin täysin nykyisellään. TY korttelialueelle on lisäksi osoitettu S-1 alueen ja rakennusalueen väliin puilla ja pensailla istutettava alueen osa joka liittyy jouhevammin Mustionjoen rantapenkan kasvillisuuden rakennettuun ympäristöön.

5.4.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto-olosuhteet on otettu hyvin huomioon laadittujen tuoreiden selvitysten johtopäätösten mukaisesti. Mustionjoen rantapenkka on osoitettu suojelualueena S-1. Metsäinen rinnealue kaava-alueen keskellä on osoitettu myös S-1 alueeksi ja alueelle on laadittu hoitosuunnitelma jossa alueen luonto- ja ympäristöarvot on huomioitu.

Kaavaan on osoitettu laajat aluevarukset MU, M-1 ja M-2 alueille. Näillä alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja mutta alueet turvaavat perinteisen metsäympäristön säilymisen asuntoalueiden välittömässä läheisyydessä. Kaavan mukaan metsäalueet on tarkoitettu kaava-alueen yhteiseen käyttöön ja alueita on hoidettava puistomaisina.

Vesistöt ja vesitalous, hulevedet

Kaava-alue rajoittuu Mustionjoen vesialueeseen. Varsinaiselle kaava-alueelle ei ole vesistökohteita. Luontoselvityksissä todetut norot (purot) on otettu suunniteluissa huomion erityismerkinnöillä (luo-1). Norot toimivat osana hulevesijärjestelmää, jossa käytännössä kaikki hulevedet korttelien 8-12 alueelta johdetaan pieniin hulevesilammikoihin ja puroihin. Vedet virtaavat lammikosta toiseen olemassa olevia noroja ja uutta pienoajastoa pitkin. Hulevesiä varaudutaan myös kierrättämään alemmista lammikoista ylempänä oleviin. Tällä turvataan riittävä virtaama noroissa ja viivytetään hulevesiä ennen niiden kulkeutumista Muistonjokeen.

Munkbackantien alueelle on muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä rakennettu putkisto myös hulevesien johtamiseen. Osin hulevedet johdetaan avo-ojissa. Korttelin 7 pohjoiskulman tuntumaan on hulevesijohtolinjaan suunniteltu (ja rakennettu) purkumahdollisuus jossa hulevedet voitaisiin joko osin tai kokonaan purkaa M-1 alueelle rakennettaviin rinteeseen mukaan porrastettuihin pieniin hulevesilammikoihin.

Pohjavedet

Skogsmarkin asemakaava-alueelle ei ole pohjavesialueita.

5.4.10 Liikenteelliset vaikutukset

Skogsmarkin asemakaavan toteutuminen ei merkittävästi lisää alueen liikennemääriä. Rakentamisvaiheessa alueelle liikkuu myös kuorma-autoja ja työkoneita mutta asumisvaiheessa liikenne on pääosin henkilöautoliikennettä ja kevyttä liikennettä. Aasukkaat tulevat todennäköisesti käyttämään golfalueen palveluja ja he asuvat alueelle pidempiaikaisestikin. Näiltä osin ulkoinen liikenne todennäköisesti myös hie- man vähenee.

Valssaamontie säilyy nykyisellä paikallaan ja Munkbackantie on jo rakennettu samoin Laboratoriontien alkupää. Tieverkostossa ei tapahdukaan mitään muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Liikenneturvalli-

suus paranee kun Valssaamontien eteläreunaan rakennetaan kevyen liikenteen tieosuus. Valssaamontien katualue on esitetty kaavassa nykyistä laajempaan, jotta kevyenliikenteen tie voidaan rakentaa.

Pysäköinti tapahtuu tontti- ja aluekohtaisesti joten erillisiä pysäköintialueita ei ole esitetty kaavassa.

5.4.11 Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinoin

Asemakaavassa on esitetty merkittävä määrä uutta loma-asuinrakentamista ja Lesjöforsin tehdasalueelle on esitetty yrityksen toivomuksen mukaisesti lisärakennusoikeutta. Kaavan toteutuminen luo rakentamisvaiheessa merkittävän määrän työpaikkoja. Rakentamisvaiheen jälkeen työpaikat lisääntyvät mahdollisesti Lesjöforsin alueella. Loma-asuntoalueilla rakentamisvaiheen jälkeen työllistävä vaikutus kohdistuu ensi sijassa Nordcenterin alueen tarjoamiin golfpalveluihin sekä ravintolapalveluihin.

Korttelissa 8 on RA-2 alueelle mahdollista sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja mikäli niille on tarvetta. RA-1 ja RA-2 alueiden kaavamääräyksen mukaan voidaan näille alueille rakentaa myös tiloja loma- ja matkailupalveluja varten. Mikäli liike- ja toimistotiloja rakennetaan ja loma- ja matkailupalveluja toteutetaan, on niillä myös työllistävä vaikutus.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rautatieliikenteen mahdollinen vähäinen melu kaava-alueen luoteisimmassa kulmauksessa on otettu kaavassa huomioon laadittujen selvitysten mukaisesti.

Korttelialueella TY ja Valssaamontien alueella on otettu huomioon Mustionjoen osayleiskaavassa kuvattu ja osayleiskaavaan merkitty "saa" alue. Alueella ei ole muita ympäristöhäiriökohteita.

6 ASEMKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituslautakunnan kokouksen (21.10.2015 § 137) jälkeen Skogsmarkin asemakaava-karttaan on oikaisuluontoisena korjauksena lisätty seuraava teksti:

"Toteuttamisvastuu:

MRL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta, lukuun ottamatta Valssaamontietä, siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle."

Yksityiskohtaisemmin toteuttamisesta sovitaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maanomistajan ja kaupungin kesken laadittavassa maankäytösopimuksessa. Tällä hetkellä maanomistaja on suunnitellut ja rakentanut Munkbackantien ja Munkbackankujan kunnallistekniikan omalla kustannuksellaan (kadut, vesijohdot, viemärijohdot, hulevesijohdot sekä katuvalaistuksen). Maanomistajan tämänhetkisenä tavoitteena on luovuttaa kaikki kaava-alueen maa- ja metsätalousalueet, suojelualueet, sekä puisto- ja erityisalueet perustettavalle hoitokunnalle. Hoitokunta omistaisi alueet ja vastaisi myös niiden hoidosta. Kaavan keski-osaan itä-länsisuunnassa sijoittuva hulevesipuisto lammikoineen olisi osa hoitokunnan alueita.

Kaavakartta ja selostus on tarkistuksen johdosta päivätty 30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015. Kaavakartan numeroksi on päivitetty 50-15.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaratkaisu on kuvattu kattavasti kaavaselostuksen kohdassa 5. Havainnekuva osoittaa, kuinka kaavan sallima rakentaminen voidaan sijoittaa alueelle kaavan tavoitteita edistävällä tavalla. Havainnekuva on esitetty pienennöksenä kaavaselostuksen liitteellä 3.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Maanomistaja on ilmoittanut aloittavansa Munkbackantien varteen sijoittuvien tonttien myynnin välittömästi, kun kaava saa lain voiman. Munkbackantien kunnallistekniikka on jo rakennettu, joten siltä osin rakentaminen voisi käynnistyä jo nyt. The Laboratory osa-alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen käynnistetään myös heti kun se kaavan lainvoimaisuuden osalta on mahdollista. Oleellinen osa

The Laboratory alueen kunnallistekniikkaa on hulevesipuiston suunnittelu ja rakentaminen. Hulevesipuisto on tarkoitus rakentaa välittömästi kun kaava on saanut lain voiman.

Espoo 30.09.2015, tarkistettu 29.10.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	10.10.2015
Kaavan nimi	Skogsmarkin asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.09.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,8743	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	31,8743
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	31,8743	100,0	18888	0,06	31,8743	18888
A yhteensä	3,3716	10,6	3794	0,11	3,3716	3794
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0296	6,4	5074	0,25	2,0296	5074
V yhteensä	0,6908	2,2	60	0,01	0,6908	60
R yhteensä	8,3342	26,1	9930	0,12	8,3342	9930
L yhteensä	2,8237	8,9	0		2,8237	0
E yhteensä	0,8039	2,5	30	0,00	0,8039	30
S yhteensä	2,6809	8,4	0		2,6809	0
M yhteensä	11,1396	34,9	0		11,1396	0
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				

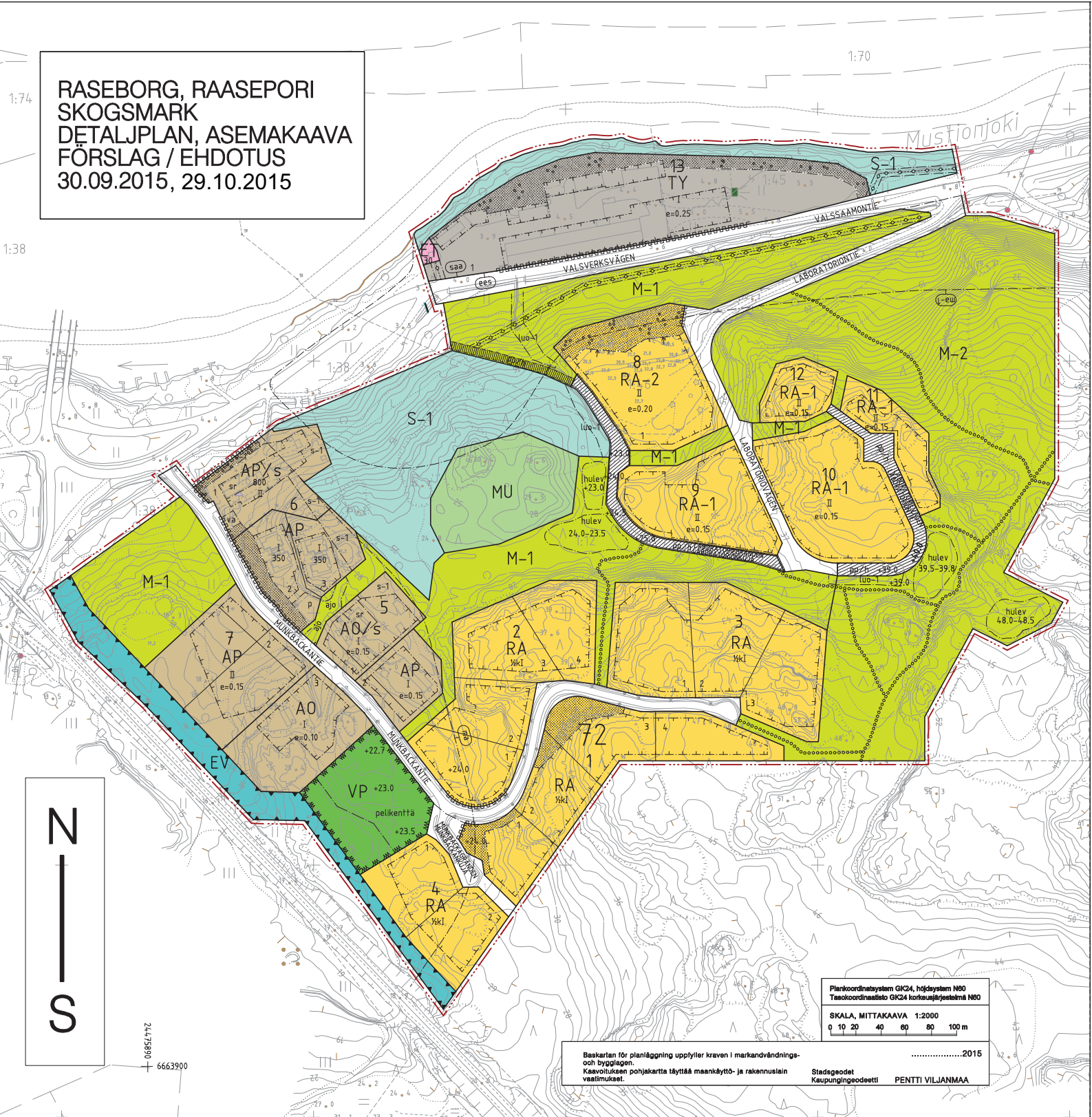
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,8743	100,0	18888	0,06	31,8743	18888
A yhteensä	3,3716	10,6	3794	0,11	3,3716	3794
AP	1,7791	52,8	1774	0,10	1,7791	1774
AO	0,6492	19,3	649	0,10	0,6492	649
AO/s	0,3810	11,3	571	0,15	0,3810	571
AP/s	0,5623	16,7	800	0,14	0,5623	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0296	6,4	5074	0,25	2,0296	5074
TY	2,0296	100,0	5074	0,25	2,0296	5074
V yhteensä	0,6908	2,2	60	0,01	0,6908	60
VP	0,6908	100,0	60	0,01	0,6908	60
R yhteensä	8,3342	26,1	9930	0,12	8,3342	9930
RA	5,0730	60,9	4550	0,09	5,0730	4550
RA-1	2,2853	27,4	3428	0,15	2,2853	3428
RA-2	0,9759	11,7	1952	0,20	0,9759	1952
L yhteensä	2,8237	8,9	0		2,8237	0
Kadut	2,3606	83,6	0		2,3606	0
Kev.liik.kadut	0,4631	16,4	0		0,4631	0
E yhteensä	0,8039	2,5	30	0,00	0,8039	30
ET	0,0208	2,6	30	0,14	0,0208	30
EV	0,7831	97,4	0		0,7831	0
S yhteensä	2,6809	8,4	0		2,6809	0
S-1	2,6809	100,0	0		2,6809	0
M yhteensä	11,1396	34,9	0		11,1396	0
M	10,3249	92,7	0		10,3249	0
MU	0,8147	7,3	0		0,8147	0
W yhteensä						

Bilaga / Liite 2

1:74
1:38

**RASEBORG, RAASEPORI
SKOGSMARK
DETALJPLAN, ASEMAKAAVA
FÖRSLAG / EHDOTUS
30.09.2015, 29.10.2015**



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N80
Teasokoordinatsystem GK24, kotesjärjestelmä N80

SKALA, MITTAKAAVA 1:2000
0 10 20 40 60 80 100 m

Basikarten för planläggning uppfyller kraven i markandvändnings- och bygglagen.
Kaavituksen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset.

Stadsgeodet
Kaupungingeodeetti

.....2015
PENTTI VILJANMAA

244,75890
6663900

RASEBORG

DETALJPLAN FÖR SKOGSMARK Förslag

Detaljplanen gäller fastigheterna:
Grönkulla 710-714-1-62
As Oy Munkbacka 710-714-1-2
Casa Belavista 710-714-1-3
och en del av fastigheterna:
Österången 710-714-1-46
Skogsmark 710-714-1-12
Vedtorget 710-714-1-45
Lesjöfors 710-714-1-65
Aminnefors II 710-714-1-38

Med planen bildas kvarteren 1-13 och rekreations-, special-, skydds-jord- och skogsbruks- samt gatuområden.

Skala 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarteretsområde för småhus.	AP
Kvarteretsområde för småhus, där miljön ska bevaras.	AP/s
Kvarteretsområde för fristående småhus.	AO
Kvarteretsområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.	AO/s
Kvarteretsområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.	TY
Park.	VP
Kvarteretsområde för fritidsbostäder.	RA
Kvarteretsområde för fritidsbostäder.	RA-1
Kvarteretsområde för fritidsbostäder.	RA-2

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.	ET
Skyddsgrönområde.	EV
Skyddsområde, där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen.	S-1
Jord- och skogsbruksområde.	M-1
Jord- och skogsbruksområde.	M-2
Jord- och skogsbruksområde med behov av att styra fritidslivet och med särskilda miljövården.	MU
Historiskt värdefull eller för bibehållandet av stadsbilden viktig byggnad som inte får rivas.	sr
Viktigt område eller objekt med hänsyn till kulturmiljön eller landskapet som skall värnas om.	ma
Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse.	ma-1
Värdefullt naturområde. På området får inte vidtas sådana åtgärder som kan minska dess värde.	s-1
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och som ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.	luo-1
Linje som anger takåsens riktning.	
Byggnadsyta för parktransformator.	va

RAASEPORI

SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA Ehdotus

Asemakaava koskee tiloja:
Grönkulla 710-714-1-62
As Oy Munkbacka 710-714-1-2
Casa Belavista 710-714-1-3
sekä osaa tiloista:
Österången 710-714-1-46
Skogsmark 710-714-1-12
Vedtorget 710-714-1-45
Lesjöfors 710-714-1-65
Aminnefors II 710-714-1-38

Kaavalla muodostuu korttelit 1-13 ja virkistys-, erityis-, suojelu-, maa- ja metsätalous- sekä katu-alueita.

Mittakaava 1:2000

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asuinpienalojen korttelialue.	AP
Asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	AP/s
Erillispientalojen korttelialue.	AO
Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	AO/s
Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetetaan toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	TY
Puisto.	VP
Loma-asuntojen korttelialue.	RA
Loma-asuntojen korttelialue.	RA-1
Loma-asuntojen korttelialue.	RA-2
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.	ET
Suojaviheralue.	EV
Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi.	S-1
Maa- ja metsätalousalue.	M-1
Maa- ja metsätalousalue.	M-2
Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja erityisiä ympäristöarvoja.	MU
Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa.	sr
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde.	ma
Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.	ma-1
Arvokas luontoalue. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä jotka vähentävät sen arvoa.	s-1
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.	luo-1
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	
Puistomuuntamon rakennusala.	va

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
KvarTERS-, kvARTERSDELS- och omRÅDESGRÄNS.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
GRÄNS FÖR DELOMRÅDE.		Osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Stadsdelsnummer.	72	Kaupunginosan numero.
Namn på stadsdel.	ÄMINNE	Kaupunginosan nimi.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	MUNKBACKANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Ungefärlig markhöjd.	+23.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som ska planteras med träd och buskar.		Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata, väg		Katu, tie.
Körförbindelse.		Ajoyhteyts.
Friutfsled. Lägre riktgivande.		Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
För allmän gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område där man får bygga en bassäng/damm för hantering av dagvatten. Siffrorna anger det ungefärliga vattenståndet eller variationsintervallet.		Alueen osa, johon saadaan rakentaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettuallas/lammikko. Luvut osoittavat vedenpinnan likimääräisen korkeusaseman tai vaihteluvälin.
Eventuellt lindrigt förorenat markområde eller del av sådant område. Vid byggandet av området ska man före byggandsåtgärdena utreda huruvida det finns jordmaterial som behöver renas och sanera området på det sätt som den planerade användningen förutsätter. Bestämmelsen gäller TY-kvarteretsområde samt gatuområdet vid Valsverksvägen.		Mahdollisesti lievästi saastunut maa-alue tai alueen osa. Alueelle rakennettaessa on ennen rakentamiseen ryhtymistä selvítettävä onko alueella mahdollisesti puhdistusta edellyttäviä maa-ainekkaita ja alue on puhdistettava alueelle suunnitellun käytön edellyttämällä tavalla. Määräys koskee TY korttelialuetta sekä Valsaamontien katualueita.

Genomförandeansvar:

Ansvar för genomförande av planen överförs i sin helhet till markägaren eller -innehavaren när det gäller gatu- eller annat allmänt område, med undantag för Valsverksvägen, i enlighet med § 91 i MBL.

Toteuttamisvastuu:

MRL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta, lukuun ottamatta Valssaamontietä, siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan , §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		21.10.2015 § 137
DETALJPLAN FÖR SKOGSMARK, Förslag SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA, Ehdotus		
Konsult/Konsultti	Daterad/Päiväys	
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	30.09.2015, 29.10.2015
Beredare/Väimistelijä SKL	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarinumero / Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		
	216/2015	7707
		50-15

Bilaga / Liite: 3

RASEBORG, RAASEPORI

1:74
SKOGSMARK








1:65
DETALJPLAN, ASEMAKAAVA

ILLUSTRATION, HAVAINNEKUVA

30.9.2015

1:38



befintlig bostadsbyggnad		olemassa oleva asuinrakennus
ny bostadsbyggnad		uusi asuinrakennus
befintlig industribyggnad		olemassa oleva teollisuusrakennus
ny industribyggnad		uusi teollisuusrakennus
dagvattendamm		hulevesilammikko
bäck		puro
stig		polku

De byggnader som i illustrationen visas på planens RA-, RA-1- och RA-2-områden (gul färg i bakgrundsbilden) har i huvudsak en våning. / Kaavan RA, RA-1 ja RA-2 alueilla (keltainen väri taustakuvassa) havainnekuvasa esitetyt rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia.