



RASEBORG
RAASEPORI

13.5.2024

ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Skogbyn ranta, asemakaava**

Kaavan numero: **7819**

Koskee kaavakart-
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 7-24**

Asiakirjatyyppi: **Asemakaavaluonnoksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	kiinteistöjä 710-527-1-61 ja 710-527-1-58 Skogbyssä sekä vesi- aluetta 710-584-6.
Kaavalla muodos- tetaan	AP-, AO-, ALP-, RA-, RM-, KTY-, M-, LH-, LV-, LP- sekä W-alueita
Kaavan laatija	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Vireille	Kuulutus 10.7.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 21.6.2023 § 113 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 29.5.2024 § XX <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § XX <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2024 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2024 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.2024 § xx

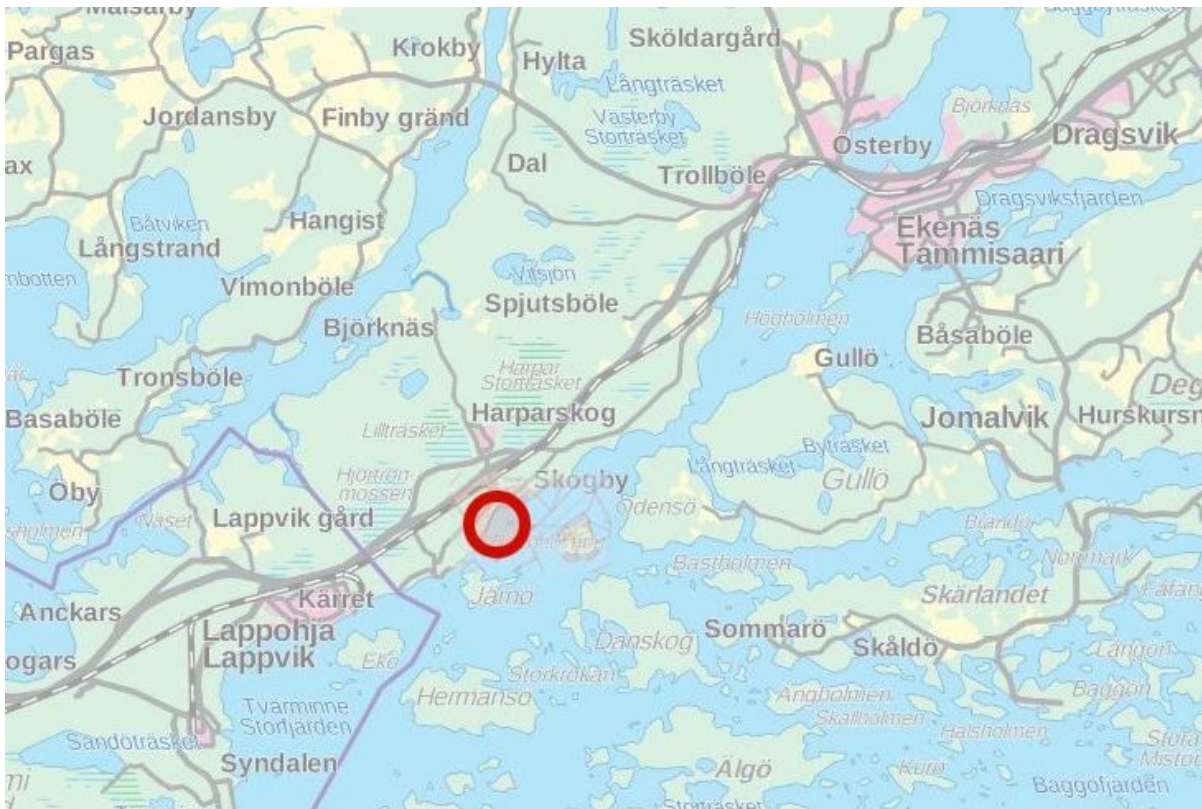


1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

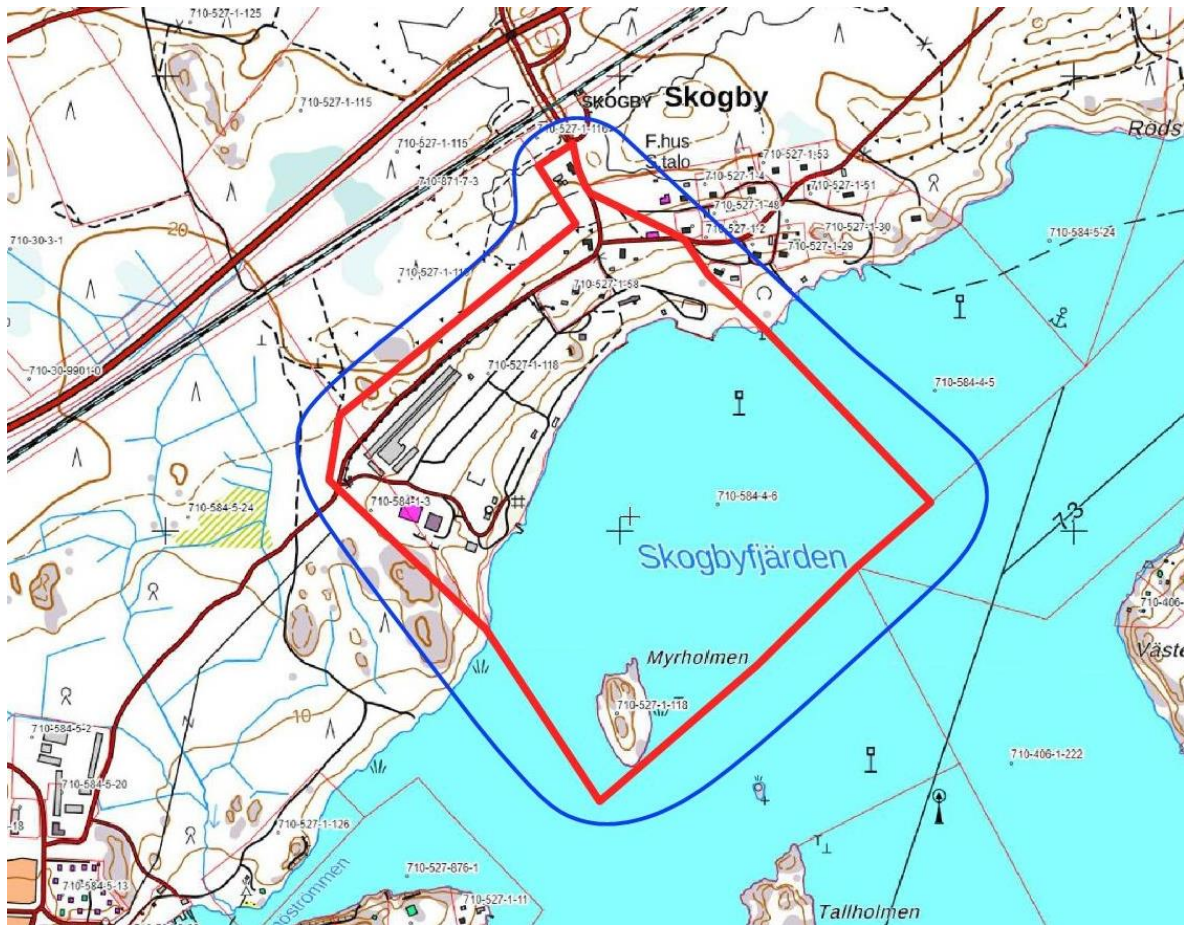
1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa, lähellä Hangon ja Raaseporin kunnanrajaa. Tammisaari sijaitsee noin 12 kilometrin etäisyydellä ja Hanko noin 24 kilometrin etäisyydellä. Alue liittyy Skogbyn vanhaan kyläkeskukseen, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Lähin kylä Harparskog sijaitsee 1,2 kilometrin etäisyydellä. Hangonniementie (25) ja rautatie Hankoon kulkevat alueen pohjoispuolella.

Suunnittelualaue koostuu kiinteistöistä 710-527-1-61 ja 710-527-1-58 sekä vesialueesta 710-584-4-6. Alueeseen sisältyy Myrholmenin saari (1:61), joka sijaitsee Skogbyfjärdenillä. Suunnittelualaueen koko on noin 94,51 hehtaaria, josta noin 38,02 hehtaaria koostuu maa-alueesta ja noin 56,49 hehtaaria vesialueesta. Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualaue. Alueen rantaviivan (manneralue) pituus on noin 1,1 kilometriä. Myrholmenin saaren koko on noin 1,85 hehtaaria.



Suunnittelualaueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Skogbyn Ranta, asemakaava. Aloitteen kaavoitukseen on tehnyt alueen maanomistaja. Suunnittelun tarkoituksena on kehittää Skogbyn kylän lounaispuolella olevaa entistä sahan aluetta. Tavoitteena on laatia asemakaava, joka vastaa nykytarpeita ja huomioi alueen kehittämismahdollisuudet. Alueen sahatointi päättyi 1987 ja alue on sen jälkeen käytännössä ollut lähes täysin tyhjä. Alueella toimii nykyisin pienyrittäjiä, pääasiassa veneiden huolto- ja talvisäilytysaloilla. Tavoitteena on, että kaava edistäisi kylän houkuttelevuuden kehittämistä ja elinvoimaa ja tukisi nykyistä palveluntarjontaa ja lisäisi uusia palveluja alueella.

Yleiskaavassa suunnittelualue on lähes täysin osoitettu teollisuustoiminnalle ja varastoinnille. Skogbyn kylään liittyvä alue on yleiskaavassa varattu pientaloasumiseen. Yleiskaavan teollisuusvaraus ei kaavamerkintänsä ja laajuutensa puolesta enää vastaa alueen kehittämistarpeita. Alueella ei ole kysyntää tai tarvetta suurelle teollisuusalueelle ja satamalle. Kaavoitus-hanke sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan vuodesta 2023 alkaen.

1.3 Selostuksen sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3	Selostuksen sisälllys.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä	3
1.5	Luettelo muista kaava-asiakirjoista ja taustaselvityksistä.....	4
2	YHTEENVETO.....	4
2.1	Kaavoituksen vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	5
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Suunnittelualueen olosuhteiden selvittäminen	6
3.2	Suunnittelutilanne	24
4	ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET	26
4.1	Asemakaavan tarve	26
4.2	Kaavoituksen aloittaminen ja siihen liittyvät päätökset.....	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen.....	32
5.3	Aluevaraukset	33
5.4	Kaavan vaikutukset.....	36
5.5	Ympäristöhäiriötekijät	42
5.6	Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset.....	42
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	42
6.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	42
6.2	Toteuttamisaikataulu.....	42
7	YHTEYSTIEDOT	43

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1. Kaavakartta 1:2000
- Liite 2. Kaavamääräykset
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Asemakaavan tilastolomake

1.5 Luettelo muista kaava-asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Maakuntakaavojen yhteydessä laaditut selvitykset
- Havsmannualen (Raaseporin kaupunki)
- Luontoselvitys (Keiron Oy)
- Kulttuuriympäristöselvitys 2023 (Stadion ARK)
- Arkeologinen inventointi 2023 (Museovirasto)
- Ympäristöselvitys ja PIMA-selvitys 2023 (Geounion Oy)
- Palvelutasoselvitys 2024 (Arkitekturum Ab)
- Skogbyn asemakaavan meluselvitys (WSP 2024)

Lisäksi kaavoituksen aikana laaditaan seuraavat selvitykset:

- Myrholmenin luontoselvitys
- Vedenalaisympäristön inventointi
- Lepakkoselvitys
- Naturaselvityksen tarvehankinta
- Natura 2000-selvitys tehdään tarvittaessa

2 YHTEENVETO

2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloitteen kaavamutoksesta on tehnyt alueen maanomistaja. Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.6.2023 § 113.
- Asemakaavatyö kuulutettiin vireille (OAS) 10.7.2023.
- Kaavaluonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa xx.xx.2024 § XX.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti xx.xx–xx.xx.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa xx.xx.2024 § XX.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti xx.xx–xx.xx.2024 välisenä aikana. Luonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa:

<https://www.raasepori.fi/etusivu/kaupunki/kuulutukset/>

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa. Alueella laadittava asemakaava sisältää pysyvän asumisen korttelialueita (AO, AP, ALP), vapaa-ajan asumisen ja matkailutoiminnan korttelialueita (RA, RM), liiketoiminnan korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (MU), satama-alueita (LV) sekä metsäalueita (M). Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvoja, arkeologisia ja muita kulttuuriperintökohteita sekä rakennuksia laadittujen selvitysten mukaan.

Kaava lisää alueen asukasmäärää, mikä on edellytys uuden toiminnan ja uusien palveluiden sijoittamiseksi. Alueelta on melko hyvät junayhteydet Tammisaareen ja kevyen liikenteen väylää suunnitellaan alueen päätielle Hankoniementien (25) risteyksessä sijaitsevalle juna-seisakkeelle. Kaavan yhteydessä parannetaan myös alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. Nykyinen veneiden huoltoon ja talvisäilytykseen perustuva pienteollinen toiminta jää alueen lounaisosaan. Alueelle voidaan myös sijoittaa uutta liiketoimintaa.

Alueen Skogbyn kyläalueeseen rajoittuvassa koillisosassa tarkoituksena on vahvistaa olemassa olevaa kyläkuvaa alueeseen soveltuvalla ja harvalla pientalovaltaisella asumisella, joka sopeutetaan olemassa olevaan kyläympäristöön. Jäljellä olevan pienteollisuuden ja kyläalueen väliin jäävälle alueelle, joka sijaitsee alueen päätien (Skogbyntie) eteläpuolella, suunnitellaan pientalovaltaista pysyvää asutusta sekä vapaa-ajan toimintaa ja matkailutoimintaa (RM).

Rantaan suunnitellaan virkistysalueita ja vapaa-ajan toimintaa, matkailutoimintaa sekä esimerkiksi pienvenesatamatoimintaa ja siihen liittyviä palveluita, uimaranta sekä padel-, mini-golf- ja muuta virkistystoimintaa. Koko alueella on mahdollista liikkua rantaa pitkin. Nykyinen pienimuotoinen satama alueen itäosassa jää paikoilleen. Tarkoituksena on muun muassa parantaa sen laiturirakenteita. Myrholmenilla selvitetään pienimuotoisen vapaa-ajan asutuksen edellytyksiä. Aurinkoenergialaitoksen varausta suunnitellaan Skogbyntien pohjoispuoliselle alueelle.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Toteutuksesta vastaa alueen maanomistaja. Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Ennen kaavan hyväksymistä kaupungin ja alueen maanomistajan välille on laadittava maankäyttösopimus.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen olosuhteiden selvittäminen

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 710-527-1-61 ja 710-527-1-58 sekä vesialueesta 710-584-4-6. Alueeseen sisältyy Myrholmenin saari (1:61), joka sijaitsee Skogbyfjärdenillä.

Suunnittelualueen koko on noin 91,4 hehtaaria, josta noin 35,7 hehtaaria koostuu maa-alueesta ja noin 55,6 hehtaaria vesialueesta. Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta. Alueen rantaviivan (manneralue) pituus on noin 1,1 kilometriä. Myrholmenin saaren koko on noin 1,85 hehtaaria. Alueelle saavutaan Hangonniementieltä, jolla sijaitsee myös junaseisake. Alueelta on yhteys Prediumin satama-alueelle, jolla sijaitsee myös palveluita.

Aluetta leimaa aikaisempi teollisuustoiminta sekä se, että se on ollut kauan tyhjiällä toiminnan loputtua. Alueella on vanhoja ja melko ränsistyneitä rakennuksia ja rakennelmia sahan ja sataman ajoilta. Alueen keskellä on suuri avoin kenttä, jossa on aikoinaan säilytetty puutavaraa. Myöhemmin alueelle muodostunut metsäkasvillisuus on poistettu alueen edellisen maanomistajan toimesta. Maaperä on hiekkapohjainen ja lähin metsä on havupuuvaltainen. Rantaa pitkin esiintyy lehtipuustoa sekä tiheämpää rantakasvillisuutta. Skogbyn kylään päin viettävässä osassa on enemmän puustoa ja myös vanhoja asuinrakennuksia ulkorakennuksineen.



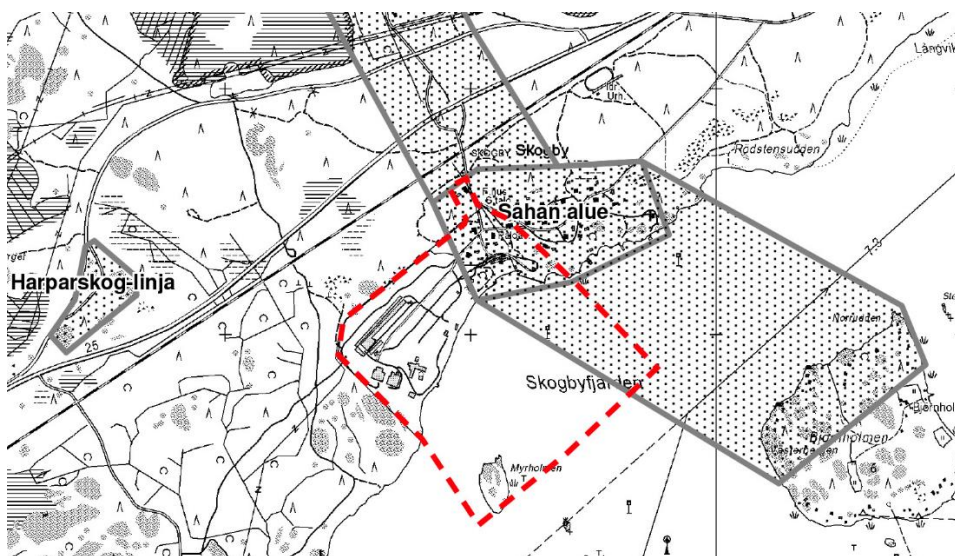
Kaava-alue ilmavalokuvassa (Maanmittauslaitos).

Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueetta. Natura 2000 -alueen vesialueilla merenpohja, vedenalaisluonto ja vedenlaatu on suojeltu vesilain nojalla. Suunnittelualueen pohjoisosa on pohjavesialuetta (Skogby 0183530), luokka 2E, muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

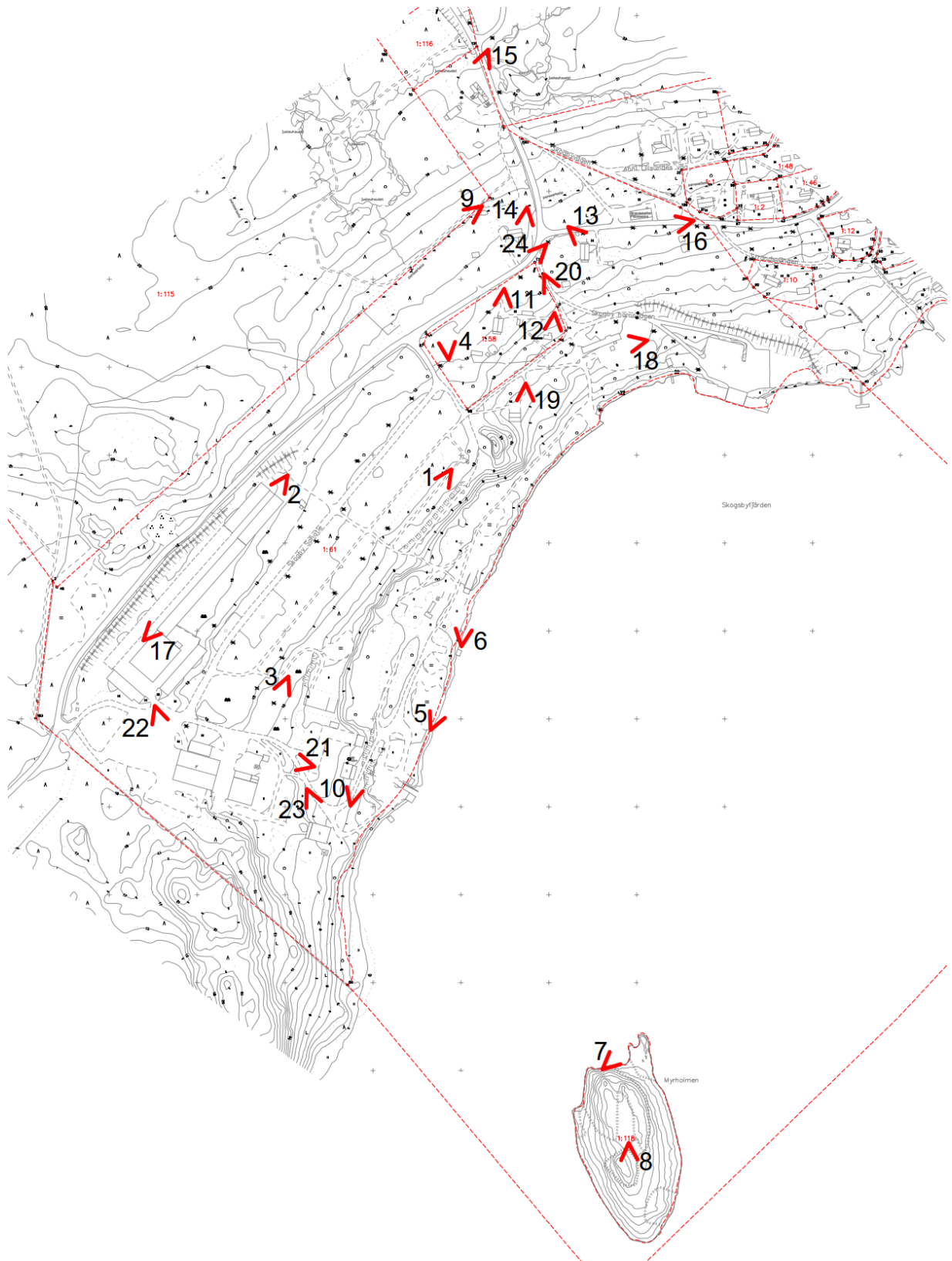


Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa pohjavesialueen rajaukseen.

Suunnittelualueella on jäännöksiä sotahistoriallisesta kohteesta Harparskog-linjasta, joka on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, Hangonniemen sotahistorialliset kohteet). Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee myös valtakunnallisesti arvokas Skogbyn masuuni ja sahan alue (RKY).



Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa RKY-alueen rajaukseen.

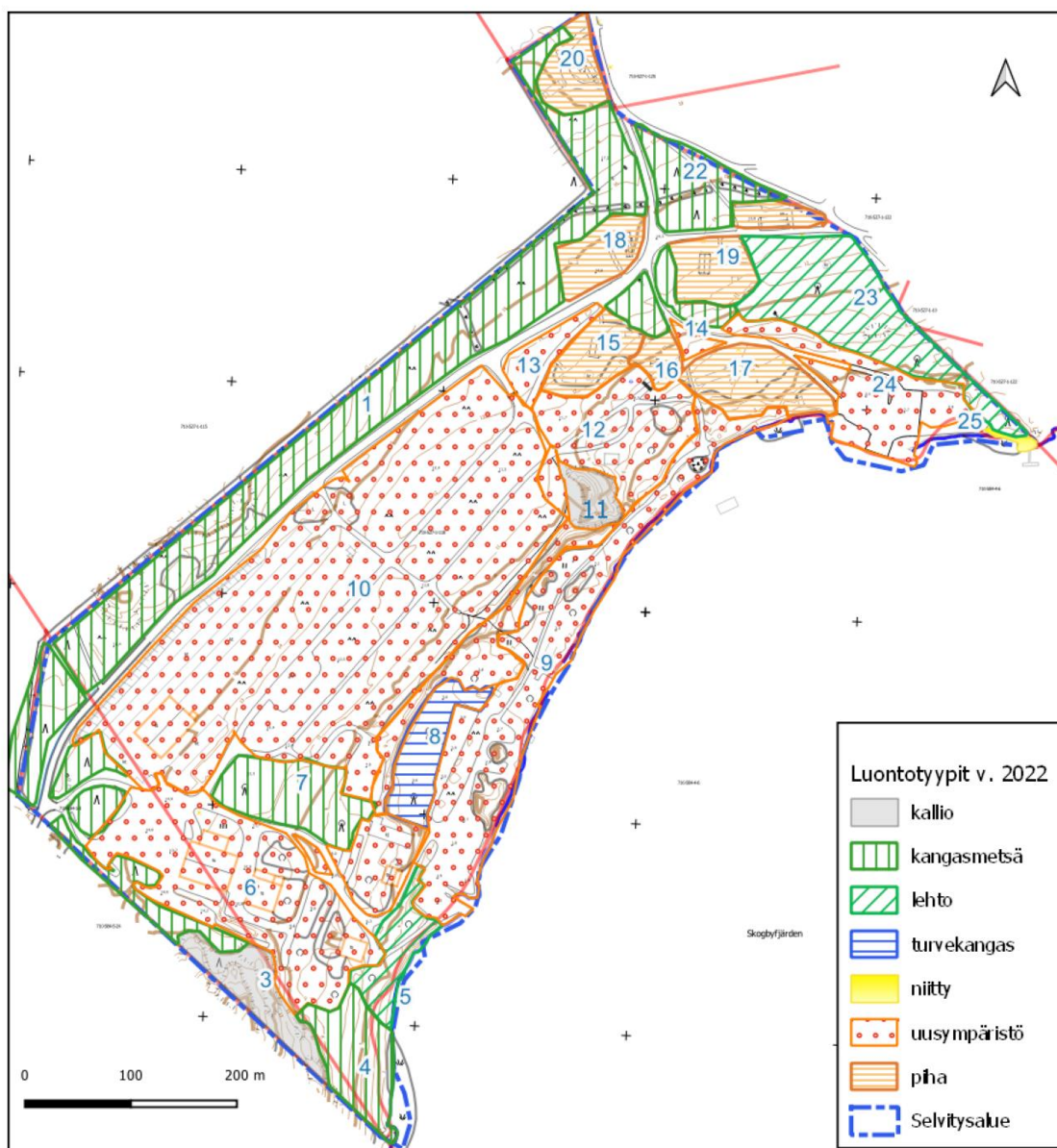


Ote kantakartasta. Selostuksessa olevien valokuvien kohdat merkitty punaisella.

3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualan luonto-olosuhteet ovat melko tyypillisiä alueen sijainnin kannalta. Maaperä on hiekkapohjainen ja kalliainen, puusto on havupuuvaltainen. Rannassa esiintyy lehtipuustoa sekä tiheämpää rantakasvillisuutta.

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys vuonna 2022 (Keiron). Inventointiraportissa todetaan, että selvitysalueen luonto on ihmisen muokkaaama uusympäristö, johon kuuluu teollisuusrakennuksia, sahan varastointialuetta, satamarakennelmia, pihapiirejä ja teiden pientareita. Uhanalaisiksi luokiteltavia luontotyyppisiä ei selvitysalueella esiinny, koska niiden luonnontila ja edustavuus on heikkoa (Keiron).



Alueen luontotyytit (Keiron Oy)

Suurelta osin selvitysalue on luokiteltavissa ns. joutomaaksi tai ruderaattialueeksi. Sahan toiminnan loputtua kehitys on kulkenut luonnontilaisempaan suuntaan eli puusto on tihentynyt ja aiempi avoymäristö on kasvanut umpeen. Puusto on sahatavaran varastointialueelta hakuu vuosien 2017-2022 välillä. (Keiron).

Rakennuksissa olevat pääskyjen pesinnät ovat Uudellamaalla merkittävän arvokkaita. Luontotarkastuksessa suositellaan, että ainakin osa pääskysille sopivista rakennuksista avoymäristön läheisyydessä säilytetään. Selvitysalueen rakennuksissa ja vuonna 2022 satamaan ankkuroidussa laivassa pesii kolme uhanalaiseksi luokiteltua pääskylajia, yhteensä korkeintaan 20 paria. Lisäksi selvitysalueella pesii muutamia uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lintuja sekä lintudirektiivin liitteen I-lajeja. Selvitysalueella vähäisessä määrin kasvava, uhanalaisen keltamataran esiintymät eivät ole merkittäviä. (Keiron).

Selvitysalueella esiintyy lepakoita. Erityisesti selvitysalueen rantavyöhyke on todennäköisesti lepakoiden saalistusalueita. Selvitysalueen itäosassa on vanhoja rakennuksia, joissa voi olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Suunnittelun aikana tehdään alueella tarkempi lepakoselvitys.



Kuva 1 (Keiron Oy)



Kuva 2 (Keiron Oy)



Kuva 3 (Keiron Oy)



Kuva 4 (Keiron Oy)





Kuva 5 (Keiron Oy)



Kuva 6

Suunnittelualan maa-alue rajautuu suoraan Natura-alueeseen Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Hankkeen ympäristövaikutuksia tulee arvioida suhteessa Natura-alueella suojeltuihin arvoihin joko Natura-arvioinnin tarveharkinnan raportissa tai arviointikynnyksen ylittyessä myös varsinaisessa Natura-arviossa. Natura-arvioinnin tarveharkinta tehdään keväällä 2024. Suunnittelussa tulee edistää Natura-arvojen suojelua eikä hankkeesta johtuvaa merkittävää heikentävää vaikutusta sallita.



Kaava-alueenrajaus (punaisella katkoviivalla) suhteessa Natura 2000-ohjelmaan kuuluvalle vesialueelle (harmaa).

Myrholmen

Myrholmenista on laadittu syksyllä 2023 alustava luontolausunto (Keiron). Varsinainen luontotoselvitys tehdään kevät-alkukesällä 2024. Luontolausunnossa arvioidaan, että Myrholmen vaikuttaa rakennepiirteiltään tavanomaiselta länsiusimaalaiselta kalliiselta metsäsaarelta. Saaren metsä on luonnontilaisen kaltainen ja lahoppurikas. Kasvillisuus on Länsi-Uudenmaan saaristolle tyypillisesti vähälajinen.

*Ilmavalokuva Myrholmenista**Kuva 7 (Keiron Oy)**Kuva 8 (Keiron Oy)*

3.1.2 Rakennettu ympäristö, arkeologinen perintö

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuksia, jotka ovat peräisin sahan ajalta. Lisäksi rannassa on merkkejä erilaisista laiturirakennelmista. Nämä ovat suurimaksi osaksi purkukunnossa. Alueen itäosassa, lähempänä Skogbyn kylää, on vanhoja asuintaloja, jotka ovat osa kylän vanhaa kulttuuriympäristöä.

Muinaismuistot ja arkeologinen perintö

Alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2023 (Museovirasto). Suunnittelualueella on jäännöksiä sotahistoriallisista kohteista, jotka ovat valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY, Hangonniemen sotahistorialliset kohteet). Harparskog-linja mantereella koostuu kiinteistä linnoitteista, jotka on rakennettu suomalaisten toimesta Neuvostoliiton vuokraaman alueen suuntaan. Linnoitukset näkyvät edelleen maastossa. Harparskog-linja kulkee niemen yli Skogbyn sahalla Skogbyn vanhan rautaruukin lähistölle ja koostuu betonikorsuista, konekivääripesäkkeistä, taisteluhautoista ja kivistä rakennetuista panssarivaunuusteista.

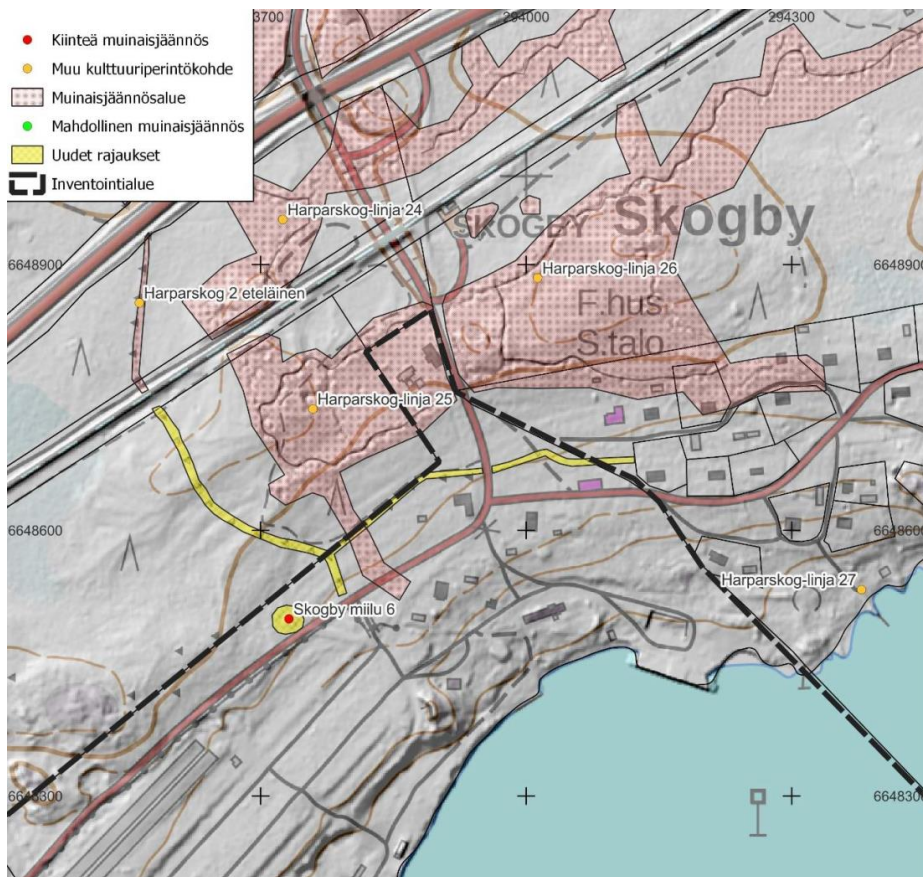
Näiden rajaukset suunnittelualueella tarkistettiin maastossa inventoinnin yhteydessä. Lisäksi saha-alueen pohjoispuolella oleva muun kulttuuriperintökohteen Harparskog 2 eteläinen (1000040885) rajausta päivitettiin. Harparskog 2 eteläinen on panssarieste, joka ennen inventointia oli rajattu junaradan pohjoispuolelle. Inventoinnin yhteydessä kohteen rajausta päivitettiin siten, että se ulottuu koko matkan suunnittelualueelle. Myös rannassa on jäljellä katkelma tästä linjasta ja se huomioidaan suunnittelussa.

Skogby 6 miilun sijainti todettiin paikkansa pitäväksi ja sille lisättiin aluerajaus ja tarkennettiin kohdekuvaustekstiä. Miilu on tyypiltään pystymiilu, joita tunnetaan läntiseltä Uudeltamaalta runsaasti, koska alueella toimi useita ruukkeja historiallisella ajalla. Miilussa valmistettua puuhiiltä on todennäköisimmin käytetty Skogbyn ruukissa, joka oli toiminnassa 1682–1908.



Ilmavalokuva idästä (Vesa Laulumaa)

Skogbyn Ranta, asemakaava



Karttaote arkeologisesta selvityksestä (Museovirasto, Vesa Laulumaa)



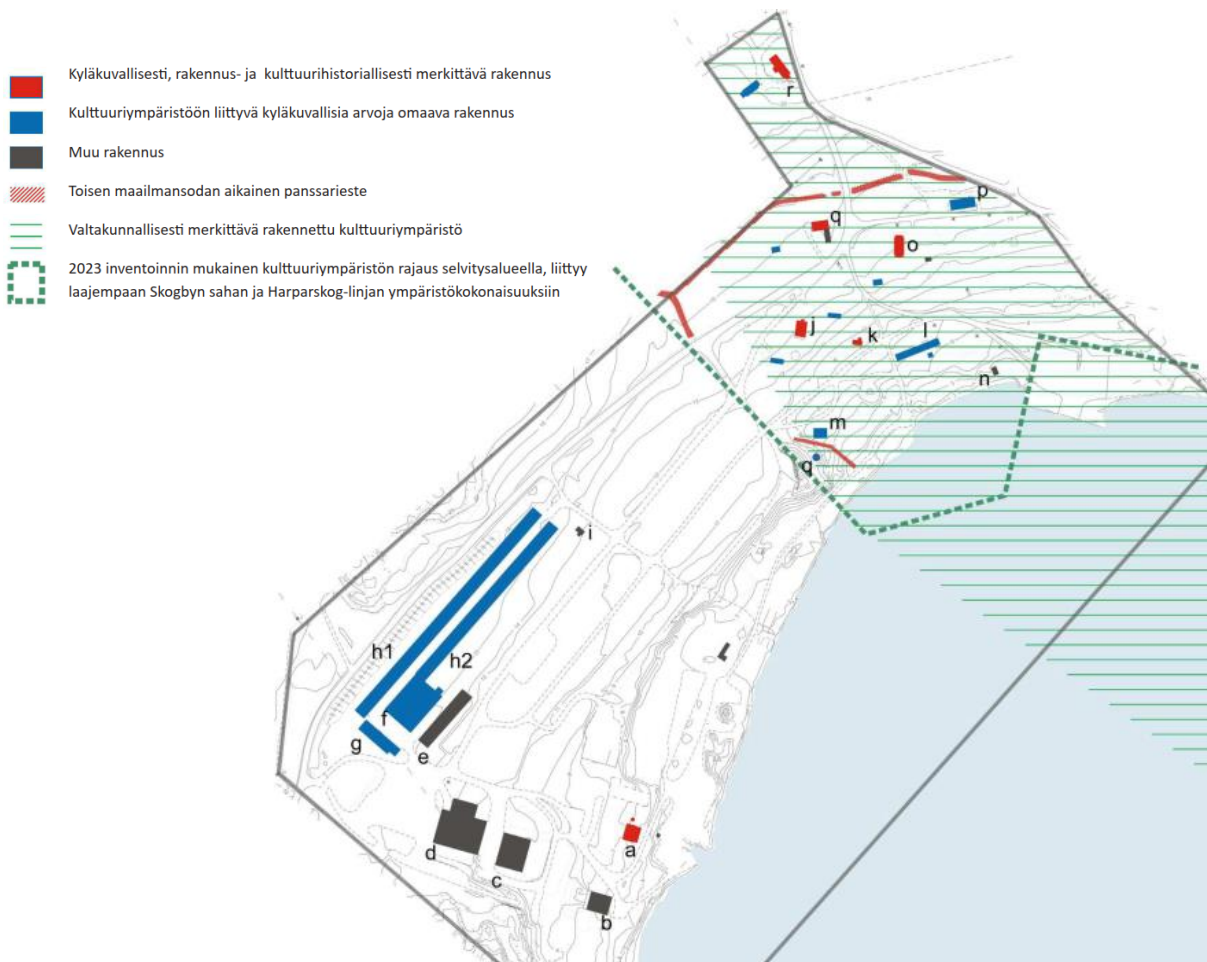
Kuva 9

Kulttuuriympäristö

Alueella on tehty kulttuurihistoriallinen selvitys vuosina 2022–2023 (Stadion ARK). Skogbyn entinen rautaruukki sijaitsee Hankoniemen luoteisrannalla, asumattomalla metsäseudulla. Skogbyn ruukin teollista toimintaa jatkanut saha on ollut Uudellemaalle perustetuista sahoista pitkäikäisimpiä ja tuotannoltaan merkittävimpiä höyrysahoja. Edelleen hyvin säilynyt sahayhdyskunta antaa hyvän kuvan työväestön asuinolojen kehityksestä 1800-luvun lopulta 1950-luvulle.

Skogbyn sahayhdyskunta on Hankoniemen itärannalla Tammisaareen johtavan laivaväylän tuntumassa. Saha-alueelle johtavan tulotien varressa sijaitseva yhdyskunta käsittää eriaikaisia työväen asuinrakennuksia 1880-luvulta 1950-luvulle. Asutuksen keskellä sijaitsevat VPK:n talo, kauppa, seurantalo, terveystalo ja kaksi koulua. Sahan johtajan asunto on paikalle siirretty 1700-luvulta peräisin oleva Skogbyn ruukin entinen päärakennus. Sahayhdyskuntaan liittyy myös 1930-1940-luvun omakotialue ja sodanjälkeinen asuinalue.

Alueella olevat rakennukset ja rakenteet on inventoitu ja luokiteltu kulttuuriselvityksen perusteella. Rakennukset on jaettu kyläkuvan kannalta ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sekä rakennuksiin, joilla on kyläkuvallista arvoa kulttuuriympäristön kannalta.



Karttaote kulttuuriympäristöselvityksestä (Stadion ARK)

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvallisesti merkittävät rakennukset:



Kuva 10, vanha voimalaitos ja piippu (Stadion ARK)



Kuva 11, Kolavillan (Stadion ARK)



Kuva 12, Villa Sahr (Stadion ARK)



Kuva 13, Lustigkulla (Stadion ARK)



Kuva 14, Kontoret (Stadion ARK)



Kuva 15, Banvillan (Stadion ARK)

Kulttuuriympäristöön liittyvä kyläkuvallisia arvoja omaavat ja muut rakennukset:



Kuva 16, Sauna ja autotallirakennus (Stadion ARK)



Kuva 17, vanhat puukatokset (Stadion ARK)



Kuva 18, Höyläämö (Stadion ARK)



Kuva 19, Paja (Stadion ARK)



Kuva 20, Höyläämö (Stadion ARK)





Kuva 21, Kuivaamo



Kuva 22, Korjaamo (Stadion ARK)



Kuva 23, Lämpökeskus (Stadion ARK)

3.1.3 Palvelut ja liikenne

Etäisyys Tammisaaren on kaava-alueelta n. 12 km ja Hankoon n. 24 km. Lappohjaan etäisyys on n. 4,5 km. Suunnittelualueen läheisyydessä olevista palveluista (Lappohja, Predium, Skogby, Harparskog) on laadittu erillinen selvitys (Arkitekturum 2024).

Alueella on rakennettu uusi päätie (Skogby sahan tie), joka vie Prediumista Hankoniementien uuteen risteykseen. Tie rakennettiin, kun Prediumin vanha risteys Hankoniementielle suljettiin. Liikennöinti kaava-alueella on pääosin suhteellisen vähäistä, veneilykauden aikana vähän vilkkaampi.

Skogbyssä on junaseisake. Junayhteydet (H-juna) arkisin Tammisaareen kulkevat n. kahden tunnin välein alkaen klo 6.53 aamuisin ja päättyen illalla 20.23. Junayhteydet Tammisaaresta Skogbyhyn kulkevat niin ikään n. kahden tunnin välein. Junayhteydet Hangon ja kaava-

alueen välillä toimivat samoilla junilla. Alueella on tarve turvalliselle kevyenliikenteen reitille junaseisakkeelle.



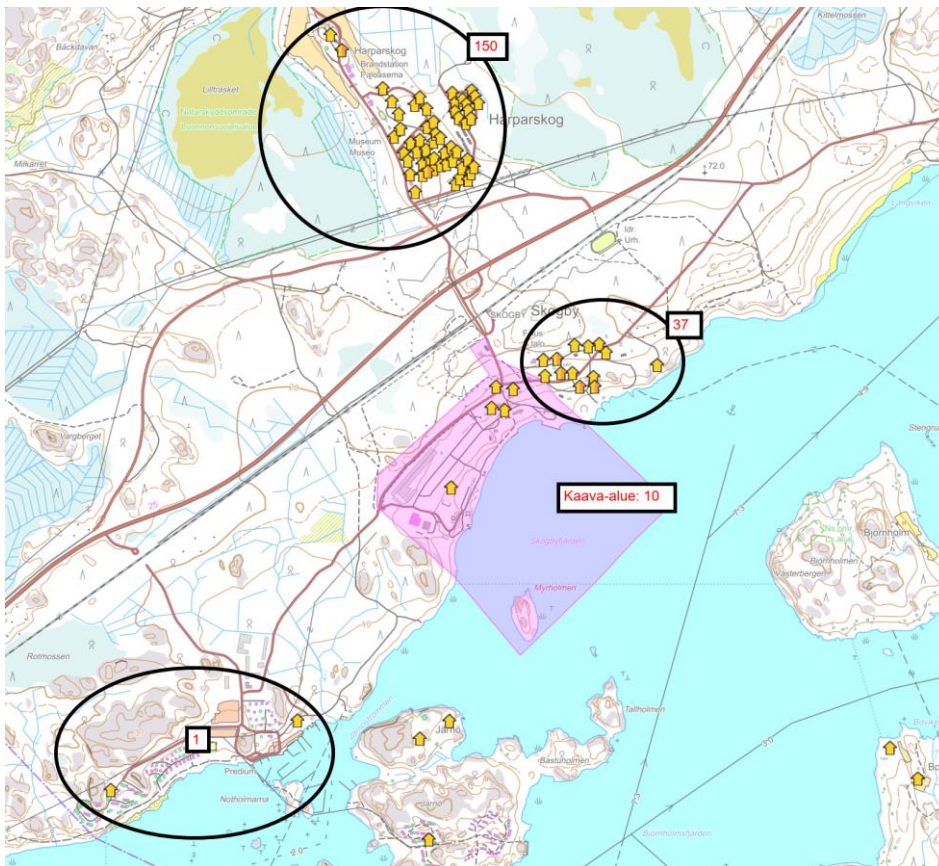
Kuva 24, näkymä Skogby sahatiestä. Uusi keyenliikenteen väylä tulee kulekmaan vasemmalla puolella.

Bussiyhteydet Tammisaareen kulkevat aamuisin klo. 6.30 ja 7.40. Tammisaaresta Skogbyhyn yhteydet kulkevat iltapäivisin klo. 16.00 ja 17.00. Aamuisin pääse Hangosta Skogbyhyn kahdella aamuvuorolla.

Predium-Skogby-Harparskogin alueella asuu vakituisesti tällä hetkellä n. 200 hlöä. Asemakaavan myötä Skogbyn kylän asukasluku kasvaisi n. 120-150 hlö:llä. Skogbyn alueen työpaikkamäärä tulisi kaavan myötä olemaan arviolta n. 20-40.

Lähin ruotsinkielinen ala-aste on Tammisaaressa Österbyssä n. 9.5 km päässä. Suomenkielinen ala-aste sekä molempien kieliset yläasteet ja lukiot ovat Tammisaaren keskustassa.

Alueella toimii Skogbyn kylän puolella yksityinen vesiosuuskunta, joka on kytketty Hangontien vieressä kulkevaan runkolinjaan. Asemakaava-alueen tarvittava vesi- ja viemäriverkosto toteutetaan vesiosuuskunnan toimesta ja liitetään samaan kyseiseen runkolinjaan.



Predium-Skogby-Harparskogin alueen nykyiset asukasluvut (Raaseporin kaupungin karttapalvelu)

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät, pilaantuneet maat (PIMA)

Ensimmäinen tutkimus tehtiin 1985. Nyt käynnissä olevan suunnittelun yhteydessä on tehty selvitys 2023 Geounion Oy:n toimesta. Selvityksessä on huomioitu myös aikaisemmat tutkimukset.

Maaperä

Suoritettujen tutkimuksen yhteydessä kohteelta otettiin maanäytteitä porakonekairalla yhteensä 30 tutkimuspisteestä kolmelta eri syvyydeltä. Maanäytteet analysoitiin SGS Finland Oy:n akkreditoitussa ympäristölaboratoriossa. Kaikista näytteistä tutkittiin metallit ja öljyhiilivedyt. Metallien osalta todettiin Vna 214/2007 mukaisen kynnsarvotason lievästi ylittävät arseenipitoisuudet arvot kolmessa näytteessä, sekä vanadiinin lievä kynnsarvotason ylitys yhdessä näytteessä. Ylitykset ovat varsin pieniä ja yleisiä varsinkin arseenin kohdalla eivätkä aiheuta erillisiä toimenpiteitä. Öljyhiilivetyjen osalta kaikki arvot jäivät kynnsarvojen alapuolelle.

Sinistymiseneston / kyllästysaineiden tutkimuksiin liittyen näytteitä otettiin 12 pisteestä ja laboratoriossa tutkittiin 22 näytettä. PCDD-PCDF-PCB -yhdisteiden osalta todettiin WHO-TEQ Lower Bound lievät kynnsarvotason ylitykset kolmessa näytteessä, sekä Upper Bound -

kynnysarvotason ylitykset viidessä näytteessä. Kaikki ylitykset ovat asettuneet puutavaran kastelualueen ympäristöön ja alue on rajattu tutkimuskartalle. 1985 tehdyissä tutkimuksissa ylitykset osuivat samoilla alueilla. (Geounion).

Mikäli tällä alueella ei tehdä maankaivutöitä ei myöskään vaadita mitään erillisiä toimenpiteitä Jos alueella tehdään maankaivutöitä niin kaivetut maat voidaan hyötykäyttää rakennusalueella. Mikäli kynnysarvotason ylittävää maa-ainesta halutaan hyödyntää kohdekiinteistön alueella, tulee hyötykäytöstä laatia suunnitelma, joka hyväksytetään ympäristöviranomaisella. Kynnysarvomaiden hyötykäyttörakenteiden sijoittamista Skogbyn pohjavesialueen alueelle ei suositella. Mikäli edellä mainitut maa-ainekset joudutaan viemään pois alueelta, on ne toimittava vastaanotto paikalle, jolla on lupa niitä vastaanottaa.

Pohjavesi

Pohjavesinäytteet otettiin kahdesta alueelle asennetusta pohjavesiputkesta sekä pintavesinäyte yhdestä alueella olevasta pintavesialtaasta. Toisessa pohjavesi näytteestä todettiin valtioneuvoston aseuksessa 1040/2006 esitettyjen ympäristölaatumien ylityksiä kobolttin ja sinkin osalta.

Pohjaveden ympäristölaatumien ylitykset on huomioitava mahdollisen rakentamisen aikaisen, pohjavedenpinnan alapuolella tapahtuvan kaivantojen kuivatuspumpppauksen yhteydessä. Pumpattuja vesiä ei tule johtaa käsittelemättömänä Skogbyn pohjavesialueelle, muihin vesistöön tai mereen. Varsinaisella rakennusalueella pohjaveden pinta on jo 4–5 m syvyydellä nykyisestä maanpinnasta, jolloin tarvetta pohjavedenpinnan alapuoliseen rakentamiseen ei todennäköisesti ole.

Tehtyjen tutkimuksen perusteella kohteen maaperässä ei todettu sellaista pilaantuneisuutta, joka vaatisi alueella varsinaista maaperän puhdistustarvetta suunnitellun kaltaisella maankäytöllä (asuin- ja vapaa-ajan rakentaminen).

Melu

Suunnittelun aikana on laadittu meluselvitys missä on tutkittu Hankoniementien ja junaradan liikenteen mahdollista meluvaikutusta. Selvityksen johtopäätöksenä suunnittelualueelle ei ole tarpeen antaa meluun liittyviä kaavamääräyksiä. Päivä- ja yöajan ohjearvot asetuvat kaikkien suunniteltujen rakennusten piha-alueilla. Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan 47 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso ja 41 dB:n yöaikainen keskiäänitaso. Nämä tasot ovat matalia ja siten sisämelun ohjearvoihin päästään normaalein julkisivurakentein. Raideliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimitasot (LAFmax) suunniteltujen rakennusten julkisivuilla ovat korkeammillaan 69 dB. (WSP)

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

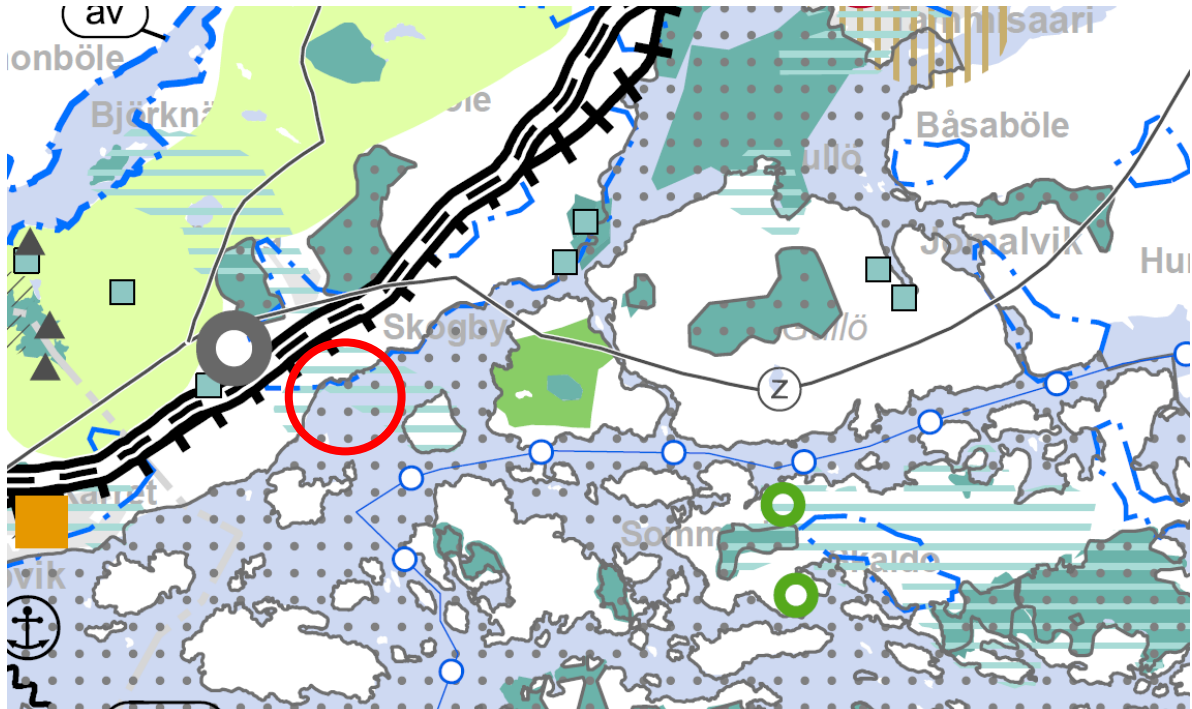
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Suunnittelualuetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaakaava 2050. Uusimaakaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat saaneet lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä 13.3.2023. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Alue sijaitsee osittain pohjavesialueeksi osoitetulla alueella. Vesialue on osoitettu osaksi Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvaa aluetta. Myös Uusimaakaavan yleiset suunnittelumääräykset koskevat suunnittelualuetta.

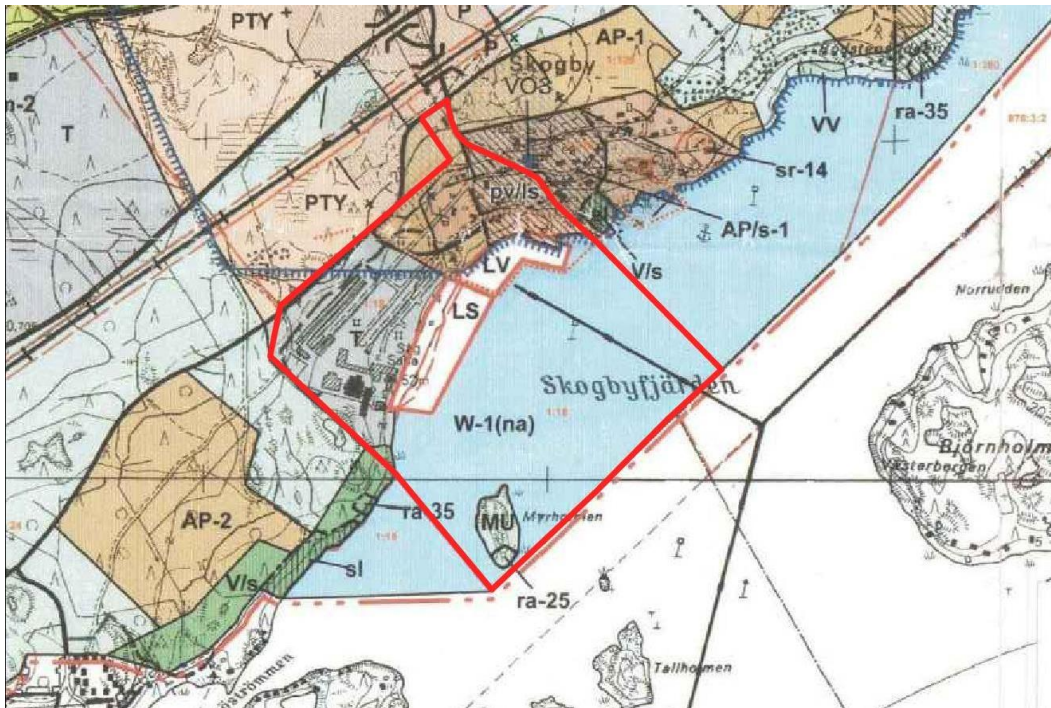


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Kaava-alue kuuluu Skogbyn-Leksvallin yleiskaavaan, joka on hyväksytty 8.5.2000. Yleiskaavassa alueen länsiosa on osoitettu T-alueena, joka on tarkoitettu ensisijaisesti teollisuus- ja varastointitoimintaan. Suunnittelualan itäosa on osoitettu merkinnöillä AP-1 ja AP/s-1 ja alueet on tarkoitettu rivitaloille ja erillispientaloille. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat asuintalot tulee säilyttää /s-alueilla. Yleiskaavan mukaan T- ja AP-1-alueilla tulee laatia asemakaava sekä rakentaa keskitetty vesi- ja viemärijärjestelmä ennen rakentamisen aloittamista.

Rantaan on osoitettu satama-alue LS ja sen viereen on osoitettu pienvenesatama LV. Vesi-alue on osoitettu merkinnällä W-1(na). Myrholmen on osoitettu merkinnällä MU ja sen eteläkärkeen on osoitettu rakennusruutu ra-25, joka sallii pienimuotoista virkistystä palvelevaa rakentamista. Skogbyn kyläalueella on osoitettu pohjavedenottamon lähisuojavaöhyke (pv/ls), joka soveltuu paikallisen pohjaveden ottoon.



Ote osayleiskaavasta. Suunnitteluala on merkitty punaisella viivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen läheisyydessä sijaitsee Trollshovdan ranta-asemakaava (2020).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen 14.5.2018 ja se on vahvistettu 5.7.2018.

Rakentamiskielto

Alueella ei ole rakentamiskieltoa.

4 ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Suunnittelualue on seissyt pitkään käyttämättömänä, lukuun ottamatta niitä muutamia asuinrakennuksia, joissa on asuttu. Vanhoissa teollisuusrakennuksissa on ollut venehuolto ja -säilytystoimintaa. Vuonna 2022 alue vaihtoi omistajaa ja uudet omistajat haluavat kehittää aluetta siten, että alue tukeutuu sekä Prediumilla olevaan veneily- ja loma-asutustoimintaan sekä Skogbyn kylän asutukseen ja kyläkuvaan. Skogbyn kylä on pitkään elänyt hiipuvaa ole-massaoloa ja kyläkokonaisuutta on tarve elvyttää siten, että nykyiset palvelut voivat jäädä ja uusia voisi muodostua. Myös kaupungin kannalta tämä on myönteinen tavoite, koska kau-punki on esimerkiksi panostanut alueella vesi- ja viemäriverkostoihin ja vanhan kylän elvyttä-minen ja ylläpitäminen on alueellisen kehityksen kannalta tavoiteltavaa.

4.2 Kaavoituksen aloittaminen ja siihen liittyvät päätökset

Aloitteen kaavamuutoksesta on tehnyt kaava-alueen maanomistaja. Kaavoituslautakunta on päättänyt aloittaa hankkeen ja hyväksyä OAS:n 21.6.2023 § 113.

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 10.7.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viran-omaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, ainakin seuraavat:

Alueelliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhteiskuntatekninen lautakunta
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia
- Kadunniemitoimikunta

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ja ympäristö ry
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu nähtäville 10.7.2023. OAS:sta annettiin yksi lausunto Länsi Uudenmaan museolta. Asiat, jotka ovat lausunnossa nostettu esille on otettu huomioon kaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx–xx.xx.2024 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 65 § MRL:n ja 27 § MRA:n mukaisesti xx.xx–xx.xx.2024 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta kirjallisen tai suullisen mielipiteen. Lisäksi palautetta voi lähettää sähköpostitse hankkeen yhteyshenkilöille (suunnittelukonsultti).

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen, maanomistajan, kaavoittajan ja kaupungin edustajan kanssa on järjestetty työneuvottelu 7.2.2024. Työneuvottelussa keskusteltiin kaavan eri näkökohdista. Varsinainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myöhemmin kaavaprosessin aikana. Prosessin aikana järjestetään työneuvotteluita kaavoituksen edustajan (Raaseporin kaupunki) ja kaavoittajan kesken.

Asukastilaisuus järjestettiin 7.12.2023. Tilaisuudessa esiteltiin kaavan keskeisiä tavoitteita ja tulevaa sisältöä sekä keskusteltiin näistä. Tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana järjestetään lisää viranomaisneuvotteluita ja asukastilaisuuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laatia kaava, joka vastaa nykytarpeita ja huomioi alueen kehittämismahdollisuudet. Suurin osa kaava-alueesta on sahatoiminnan päätyttyä ollut käyttämättömää ja ränsistynyttä. Kaavan tavoitteena on vahvistaa Skogbyn kyläalueen elinvoimaa ja tukea ja kehittää nykyistä palvelutasoa alueella. Tavoitteena on lisätä alueen asukasmäärää sijoittamalla alueelle uutta pysyvää asutusta, joka tukeutuu olemassa olevaan kylärakentamiseen. Kaavan yhteydessä kehitetään ja parannetaan myös alueen sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. Lisäksi lisätään mahdollisuuksia virkistystä, vapaa-ajan asutusta ja matkailua tukeviin palvelumuotoihin. Tavoitteena on myös, että nykyinen alueen lounaisosassa sijaitseva

pienteollisuustoiminta säilyy ja että alueen itäosassa sijaitseva satama voi jatkaa pienimuotoista toimintaansa. Kokonaisuudessaan tavoitteena on luoda monipuolinen alue sekä asumiseen, matkailutoimintaan että vapaa-ajan asumiseen, virkistykseen ja työpaikoille.

Suunnittelutilanteeseen perustuvat tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavan sisällön ja yleisten määräysten mukaisesti suunnittelussa pyritään edistämään ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Kaava-alueen yhdyskuntarakennetta kehitetään olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Asuin- ja työpaikkarakentaminen sijoitetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Pysyvän asutuksen määrä on tarkoitus kasvattaa maltillisesti.

Alueen kevyenliikenteen yhteyksiä parannetaan ja alueen sisäinen liikenneturvallisuus sekä saavutettavuus Hankoniementien risteykseen olevaan junaseisakkeeseen paranee. Ranta-alueen saavutettavuus ja käyttö paranee virkistykseen kannalta.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueen arvokkaat ominaispiirteet ja turvataan luonnon, pohjavesialueen, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Kaavan vaikutuksia Natura 2000-ohjelmaan kuuluva merialue huomioidaan ja selvitetään Natura 2000 arvioinnin tarveselvityksessä ja mahdollisessa Natura arvioinnissa. Suunnittelussa huolehditaan, ettei luonnonarvoja merkittävästi heikennetä. Suunnittelun yhteydessä arvioidaan myös mahdollisten vedenalaisten luontoarvojen tilannetta ja pyritään parantamaan vesien ekologista tilaa.

Suunnittelussa pyritään edistämään uusiutuvan energian tuotantoa energiajärjestelmään siirtymistä. Kaavassa esitetään varaus aurinkovoimalaitokselle huomioiden mm. ympäristön arvot ja reunaehdot.

Suunnittelualueella liitetään kunnalliseen yhdyskuntatekniseen järjestelmään. Suunnittelussa huomioidaan alueen mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset laaditun PIMA-selvityksen mukaisesti. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole meluhaittoja.

Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja suunnittelussa huomioidaan voimassa olevaa yleiskaavaa soveltuvin osin. Yleiskaava on kuitenkin osittain vanhentunut ainakin kaavan teollisuusvarauksen (T) laajuuden osalta sekä teollisuusvarausta palvelevat satama-alueet (LS ja LV). Skogbyn alueella ei ole enää perusteltua tai kysyntää laajalle teollisuustoiminnalle tai satamalle, varsinkin kun Koverharin alue on saanut uuden toiminnan. Vaikka alue sijaitsee suhteellisen lähelle Hankoniementieltä, se kuitenkin olisi logistisesti haastavaa järjestää raskasta kuljetusta tieltä alueelle. Lähistöllä on myös Raaseporin kaupungin kaavoittama Skogby-Harparskogin teollisuusalue, joka sijoittuu Hankoniementien nähdessä paljon otollisemmin. Lisäksi laaja teollisuusalue toisi haasteita myös Skogbyn nykyiselle asutukselle. Näiltä osin on siis perusteltua poiketa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tällöin on suunnittelussa kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimuksia, jotka ovat:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.
- ympäristöhaittojen vähentäminen.
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan tavoitteena on huomioida näitä sisältövaatimuksia.

Alueen olosuhteisiin ja ominaisuuksiin perustuvat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on huomioida ja ylläpitää alueen sotahistorialliset kohteet ja Skogbyn kylän kulttuurimaisema. Alueella olevat vanhat arvokkaat rakennukset suojellaan. Osa vanhalla saha-alueella olevat puurakenteiset varastokatokset säilytetään myös siksi, että ne toimivat pääskyjen pesintäpaikkoina ja ns. pääskyhotelleina.

Tavoitteena hyödyntää alueen ranta-alue virkistyskäyttöön ja luoda siitä vyöhyke, joka sisältää erialaisia virkistyspalveluita ja joka palvelee myös kylää. Suunnittelussa edistetään vesistön Natura-arvojen suojelua ja huomioidaan alueen pohjavesiolosuhteita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla muodostetaan pysyvän asumisen korttelialueita (AO, AP), vapaa-ajan asumisen ja matkailutoiminnan korttelialueita (RA, RM), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (V), satama-alueita (LV) sekä metsäalueita (M). Kaavassa varataan myös tontti (ALP), joka mahdollistaa lähipalvelurakennuksia, kuten yksityisen päiväkodin rakentamisen. Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvot, arkeologiset ja muut kulttuuriperintökohdet sekä rakennukset laadittujen selvitysten mukaan.

Rakentaminen täydentää Skogbyn nykyistä kyläaluetta ja luo myös uutta pienimuotoista omaleimaista asumista kylän ydinalueen lounaispuolelle. Kaava koostuu ensisijaisesti ihmisen muokkaamasta alueesta ja suuri osa uudisrakentamisesta ja asumisesta sijoitetaan nykyiselle avoimelle ja kasvillisuudesta vapaalle kentälle kaupungin yläpuolelle, joka on sahan aikaan toiminut sahatavaran varastointialueena. Alue muodostaa monimuotoisen kokonaisuuden, jossa sijaitsee muun muassa asumista, erilaista toimintaa ja liiketoimintaa, matkailutoimintaa, vapaa-ajan asumista ja virkistystä.

Suhteellisen uusi Skogbyn Sahatie toimii alueen pääväylänä. Skogbyn Sahatien varteen varataan tila uudelle kevyen liikenteen väylälle, jonka tarkoituksena on parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja tarjota turvallinen ja helposti saavutettava reitti junaseisakkeelle

rautatien varressa. Uusi tie, Skogbyn Sahatie, varataan yhteydeksi alueen rantaan ja siellä sijaitseviin aktiviteetteihin. Yllä mainitut sekä muut tiet osoitetaan kaavassa katualueina. Osa alueen nykyisistä teistä osoitetaan korttelialueiden sisäisinä yhteyksinä. Skogbyn Sahatien pohjoispuolella varataan alue aurinkopaneeleja varten. Kaavassa varataan myös paikka jätteen lajittelua varten.

Myrholmenilla varataan rakennuspaikka vapaa-ajan asutukseen (RA) siten, että vapaa-ajan asunto sijoittuu saaren eteläiseen niemeen ja sauna ja laiturit pohjoispuolelle, jolla sijaitsee laiturille suojaisin paikka. Loput saaresta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi MY.

Alueen rakentaminen toteutetaan pääasiassa puusta. Rakennusoikeuksien koko, rakennuspaikkojen kerrosmäärät sekä muut rakennustavat on sopeutettu siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus ja että Skogbyn maisemallisesti arvokas kyläkuva säilyy.

Täydentyä ehdotusvaiheessa



Kaavaratkaisun havainnekuva, näkymä lounaasta.



Kaavaratkaisun havainnekuva, näkymä idästä.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen koko on noin 94,51 hehtaaria, josta noin 38,02 hehtaaria koostuu maa-alueesta ja noin 56,49 hehtaaria vesialueesta. Vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan osana Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta. Alueen rantaviivan (manneralue) pituus on noin 1,1 kilometriä. Myrholmenin saaren koko on noin 1,85 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

Pinta-alatietojen ja rakennusoikeuden jakautuminen aluevarauksittain on esitetty alla olevassa taulukossa.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4,9	n. 0,09	4360
AO	2,8	n. 0,16	4600
ALP	0,7	0,18	1260
RA-1	0,9	n. 0,09	800
RA-2	0,55	n. 0,03	160
RM	0,3	n. 0,08	250
KTY-1	4,3	n. 0,21	9000
KTY-2	2,0	n. 0,08	1600

MU	10,3		
MY	1,3		
M	2,7		
LH	1,0		1200
LV-1	2,0		600
LV-2	0,3		
LP	0,6		
W/s	54,6		
Katualueet	3,37		
Yhteensä	94,51		

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.1.2 Palvelut

Itse suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole palveluita alueella toimivaa veneiden huolto- ja talvisäilytystä harjoittavaa yritystä lukuun ottamatta. Suunnittelualueen läheisyydessä (Lappohja, Predium, Skogby, Harparskog) on kuitenkin useita eri palveluita. Prediumissa on lähin kauppa ja myös kesäravintola sekä veneiden huoltoasema. Lähialueilla on urheilukenttiä ja muita ulkoilumahdollisuuksia. Harparskogissa on vapaapalokunnan paloasema.

Asemakaava mahdollistaa uusina palveluina tontin päiväkodille sekä erilaisia matkailuun, virkistykseen ja ulkoiluun liittyviä palveluita. Vanhan voimalaitoksen alueella tai uuden pienvenesataman yhteyteen on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kahvila- ja ravintolatoimintaa, yleisiä sauna- ja kokoustiloja, padelkenttiä, minigolfradan ym. vastaavaa. Kaavan KTY- ja ALP-alueet mahdollistavat alueelle erilaista toimintaa ja yksityisyrittäjyyttä, jotka voivat palvella lähialueiden asukkaita ja virkistystoimintojen käyttäjiä. Asukastilaisuudessa toivottiin esimerkiksi rannan yhteyteen mattolaituria sekä uimarantaa ja alueelle kuntosalitiloja.

Alueella toimii yksityinen vesiosuuskunta, jonka jätevesiverkosto on kytketty Hangontien viereisessä kulkevaan runkolinjaan. Asemakaava-alueen vesi- ja viemäriverkosto toteutetaan vesiosuuskunnan toimesta ja liitetään samaan kyseiseen runkolinjaan.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden saavuttaminen

Skogby Strandin alueesta halutaan kylämäinen asuinalue, jossa uudet osat luovat omaleimaisen kokonaisuuden ja samalla kytkeytyvät luontevasti Skogbyn kylän vanhaan kulttuuri- ja maisemaan ja sulautuvat nykyisen kylän kokonaisuuteen. Kaavassa pyritään sovittamaan

uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan siten, että kylän identiteetti säilyisi ja vahvistuisi. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu sodanaikaiset kulttuuriperintökohteet. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu alustavasti asemakaavan yleisissä määräyksissä ja niitä tullaan täydentämään myöhemmin ehdotusvaiheessa. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta julkisivu- ja rakennusmateriaaliksi ehdotetaan puuta.

Asemakaava parantaa alueen sisäisiä kevyenliikenteen yhteyksiä. Uusi, aluetta pitkin kulkeva jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen väylä yhdistää aluetta turvallisella kulkuyhteydellä. Autoliikenne pysyy suhteellisen vähäisenä, kesäisin se on vilkkaampaa kuin talvisin. Aurinkovoimala-alue rakennetaan jo ennestään avonaiselle alueelle, Skogby Sahatien pohjoispuolelle.

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaikilla korttelialueilla uudisrakennukset on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemalla, värityksen ja sijainnin osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden on sopeuduttava maisemaan. Korttelialueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhteistä rakentamistapaa ja väritystä. Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on pidettävä puustoisena tai istutettava pääosin pensain ja puin. Tonteilla välteään tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä.

AP – Asuinpienalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostuu asuinpienalojen korttelialueita pääosin Skogbyn kylän reunustavilla alueilla. Alueelle voidaan toteuttaa kytkettyjä pienaloja, paritaloja tai erillisiä pienaloja kaavakartalle merkityn kerrosneliömäärän verran. Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m². Talousrakennuksia saa rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi kunnan rakennusohjeiden mukaisesti. Uudisrakentamisen on sovittava kyläalueen kulttuurimaisemaan. Ylempänä mainittujen yleisten ohjeiden lisäksi kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Asuinrakennusten kerrosluku on pääasiassa lu2/3. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa tonteille 1,5 kappaletta asuntoa kohden.

AO – Erillispientalojen korttelialue

Asemakaavalla muodostuu erillispientalojen korttelialueita Skogbyn Sahatien eteläpuolelle. Kaavaluonnoksessa on esitetty yhteensä 23 kpl AO-tonttia. AO-korttelialueilla saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 200 k-m² suuruisia pienaloja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Erillispientalotonteilla on lisäksi 40 k-m² rakennusoikeus

autosuojille ja talousrakennuksille. Ylempänä mainittujen yleisten ohjeiden lisäksi kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten katto-
muoto tulee olla harjakatto. Asuinrakennukset ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Pysäköinti-
paikkoja tulee toteuttaa tonteille 2 kappaletta asuntoa kohden.

ALP - Asuin, liike-, toimisto- ja lähipalvelurakennusten korttelialue.

Banvillan-nimisen rakennuksen tontti on kaavaluonnoksessa merkitty ALP-korttelialueeksi. Asuin, liike- ja toimistotilojen lisäksi kaavalla halutaan tälle tontille mahdollistaa yksityisen päiväkodin perustamista.

KTY-1 - Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

KTY-2 - Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja.

RA-1 - Loma-asuntojen korttelialue.

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueita Skogbyn Sahatien eteläpuolella AO-alueiden eteen, ennen rannan virkistysaluevyöhykettä. RA-tontit eivät ole omarantaisia. Tonteille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 70 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja, ellei kaavakartassa muuta osoiteta. Loma-asuinrakennusten tonteilla on lisäksi 30 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja talousrakennuksille.

RA-2 - Loma-asuntojen korttelialue.

Myrholmenin eteläkärkeen varataan yksi rakennuspaikka loma-asumiselle. Loma-asutuksen saunalle varataan paikka saaren pohjoispuolelle, mikä on myös suojaisin paikka laiturille. RA-2-alueelle saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m², yksi sauna 30 k-m² sekä yksi talousrakennus. RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

RM - Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-korttelialueella saa rakentaa turismia ja matkailua palvelevia majoitusrakennuksia. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 k-m².

LH - Satama-alue.

Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista tavara- tai matkustajaliikennettä. Satamalle on kaavaluonnoksessa varattu 1200 k-m² rakennusoikeutta mm. I-kerroksiselle veneiden säilytys/varastointihallille.

LV-1 – Venesatama.

Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista tavara- tai matkustajaliikennettä. Pienvenesatamalle on kaavaluonnoksessa varattu 600 k-m² rakennusoikeutta I-kerroksiselle rakennuksille, jotka palvelevat sataman toimintaa.

LV-2 – Venevalkama.

Alue on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittää.

LP - Yleinen pysäköintialue.

Alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.3.2 Muuta alueet ja osa-alueet

M - Maa- ja metsätalousalue.

Alue Skogbyn Sahatien pohjoispuolella on kaavaluonnoksessa merkitty maa- ja metsätalousalueeksi. Alueella sallitaan maanvaraisen aurinkovoimalan rakentaminen. Alue on osittain hakattua metsäaluetta.

MU - Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alueen lähivirkistysalueet on merkitty kaavamerkinnällä MU. Alueet pysyvät yksityisessä omistuksessa. Rantaa pitkin on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitin merkintä.

MY - Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ympäristöarvoja.

Myrholmein rakentamattomat metsäalueet on kaavassa merkitty merkinnällä MY. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

W/s – Vesialue

Kaavan merialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan.

Katualueet

Kaavan pääväylänä toimii Skogbyn Sahatie, jonka varteen varataan tila uudelle kevyenliikenteen väylälle. Uusi tie, Skogbyn Sahatie, varataan yhteydeksi alueen rantaan ja sen aktiviteetteihin. Yllä mainitut sekä muut tiet osoitetaan kaavassa katualueina. Osa alueen nykyisistä teistä osoitetaan korttelialueiden sisäisinä yhteyksinä.

lv - Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Varaus on tarkoitettu alueella sijaitsevaa Wäinämöisen hylkyä varten. Tarkoituksena on peittää hylky ja rakentaa laituri ja näköalapaikka rannan virkistysreittiä varten.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavaluonnoksessa kyläkuvallisesti sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset merkittävät rakennukset on varustettu sr-merkinnällä laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaisesti. RKY:n Skogby sahan ja Harparskog-linjan muodostama kulttuuriympäristön raja on merkitty ma-merkinnällä.

Suunnittelualueella oleva yksi muinaismuistolain suojaama muinaisjäänös, Skogby miilu 6 (1000040930) sekä osia muu kulttuuriperintökohteista Harparskog-linja 25 (1000021268) ja Harparskog 2 eteläinen (1000040885) ja jotka ovat merkitty asianmukaisilla sm- ja s-osalauemerkinnöillä.

Kaavan vesialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan. Asemakaavassa ei ole muita luonnonsuojelukohtia.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Asemakaavan vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden antamiin tietoihin, laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi täydennetään kaavoitusprosessin eri vaiheissa ja vuorovaikutusprosessien myötä.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaava poikkeaa osittain Skogby-Leksvallin yleiskaavasta. Yleiskaava on kuitenkin osittain vanhentunut ainakin kaavassa olevan teollisuusvarauksen (T) laajuuden osalta sekä teollisuusvarausta palvelevien satama-alueiden (LS ja LV) osalta.

Skogbyn saha-alue on ollut vanha toiminta-alue, joka sahatoiminnan päättyessä on seissyt pitkään käyttämättömänä. Yleiskaavan tarkoituksena on ollut, että alueella on jonkinlaista toimintaa. Tänä päivänä laajalle teollisuus- ja satamatoiminnalle ei ole enää tarvetta tai riittävästi kysyntää. Asemakaava huomioi yleiskaavan teollisuusmerkinnän, mutta painopiste on siirtynyt enemmän kylärakenteen vahvistamiselle ja asumisen, loma-asumisen ja virkistykseen puolelle. Tämä on luonteva suunta alueen kehitykselle.

Suunnittelussa on katsottu, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja että yleiskaavoitusta koskevat sisältövaatimukset on otettu huomioon alla olevan taulukon mukaisesti:

Sisältövaatimus	Asemakaavaratkaisu
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Asemakaavassa hyödynnetään olemassa olevaa tieverkostoa. Alue liitetään olemassa olevaan runkoviemäriin. Alueella mahdollistetaan pienimuotoisen aurinkovoimalan rakentamista.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Asemakaavaratkaisussa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavan tavoitteena on vahvistaa Skogbyn kyläalueen kyläidentiteettiä.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavassa olevaa AP-1-merkintää. Kaava mahdollistaa uusien palvelujen muodostumista ja parantaa nykyisten palvelujen ylläpitämismahdollisuuksia.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	Alueen sisäiset kevyenliikenneolosuhteet parantuvat asemakaavan myötä. Alue liitetään kunnalliseen vesi- ja jätevesihuoltoon. Alueelle varataan paikka aurinkovoimalalle. Voimalan rakentaminen ei edellytä metsäalueen kaatamista. Uudisrakentaminen on puurakentamista.
Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.	Asemakaavaratkaisu monipuolistaa alueella olevaa nykyistä asumisrakennetta.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Asemakaavaratkaisu tuo uusia mahdollisuuksia perustaa alueelle erikaltaisia elinkeinotoimintoja.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Kaavoituksessa on tutkittu mahdolliset pilaantuneet maa-alueet ja kaavassa osoitetut alueet on tarvittaessa puhdistettava ennen kaivamista tai rakentamista.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Alueen rakennettu ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kylämaisema on kaavassa otettu huomioon. Alueella olevat luontoarvot on huomioitu.
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa on varattu runsaasti alueita virkistykseen.

Myrholmenille on kaavaluonnoksessa osoitettu yksi loma-asutuksen rakennuspaikka (RA). Merkintä poikkeaa osayleiskaavasta. Yleiskaavassa Myrholmen on osoitettu merkinnällä MU ja sen eteläkärkeen on osoitettu rakennusruutu ra-25, joka sallii pienimuotoista virkistystä palvelevaa rakentamista. Myrholmenin virkistyskäyttö on ollut vähäistä ja sallittu rakentaminen ei ole toteutunut. Myrholmenin merkitseminen loma-asutuskäyttöön voidaan näin ollen katsoa mahdolliseksi ja perustella sillä, että asemakaava mahdollistaa suhteellisen laajasti lähivirkistysalueita helpommin saavutettavalla mannermaan ranta-alueella. Kaava tarjoaa virkistysmahdollisuuksia paljon osayleiskaavaa laajemmin. Tällöin voidaan sanoa, että asemakaava on virkistyksen osalta osayleiskaavan hengen mukainen ja sitä parantava.

Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta ei ole osoitettu kehittämisen alueeksi. Kyse on kuitenkin olemassa olevan kylärakenteen vahvistamisesta ja nykyisen palvelutason nostamisesta

hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Maakuntakaavan yleiset suunnitteluperiaatteet ja määräykset koskevat aluetta. Nämä eivät kuitenkaan aseta estettä asemakaavoitukselle, kun Skogbyn alueen asumisen määrää kasvaa maltillisesti ja asuin- ja työpaikkarakentaminen sijoitetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

5.4.2 Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Predium-Skogby-Harparskogin alueella asuu vakituisesti tällä hetkellä n. 200 hlöä. Kaava mahdollistaa noin 120–150 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Skogbyn kylän väestörakenne monipuolistuu, kaavalla mahdollistetaan myös uusia työpaikkoja ja erilaisia toimintoja, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita että virkistyspalvelujen käyttäjiä.

Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Arkeologinen perintö sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvokkaat rakennukset ja kulttuurimaiseman ylläpitäminen huomioidaan kaavan eri määräyksillä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavan rakentuminen vahvistaa Skogbyn kylän yhdyskuntarakennetta. Alueen palvelutaso kasvaa ja monipuolistuu.

Kyläkuva

Asemakaavalla pyritään sopeuttamaan uudisrakentaminen Skogbyn kylän kyläkuvaan ja vahvistamaan alueen kyläidentiteetin ylläpitämistä.

Asuminen

Asemakaavan toteutuminen lisää jonkin verran sekä pysyvän asumisen että loma-asumisen tarjontaa alueella. Asemakaavan myötä Skogbyn kylän asukasluvu kasvaa n. 120–150 hlö:llä.

Palvelut

Asemakaava mahdollistaa alueen palvelutason kasvun ja monipuolistumisen. Kaava-alueen lähimmät täyden palvelun keskittymät Tammisaari ja Hanko säilyvät. Lähin ruotsinkielinen ala-aste on Tammisaareissa Österbyssä n. 9.5 km päässä. Suomenkielinen ala-aste sekä molempien kieliset yläasteet ja lukiot sijaitsevat Tammisaaren keskustassa. Joukkoliikenneyhteydät Tammisaaren ovat varsin hyvät (juna ja bussi).

Asemakaava mahdollistaa uusina palveluina alueelle uuden yksityisen päiväkodin, jätteiden käsittely- ja kierrätyspisteen, uusia kahvila- ja ravintolatoimintoja, uuden pienvenesataman palveluineen, kokoustiloja ja yleisiä saunatiloja, rantapolun ja rannan yhteydessä virkistys- ja ulkoilupalveluita, uimarannan ym.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

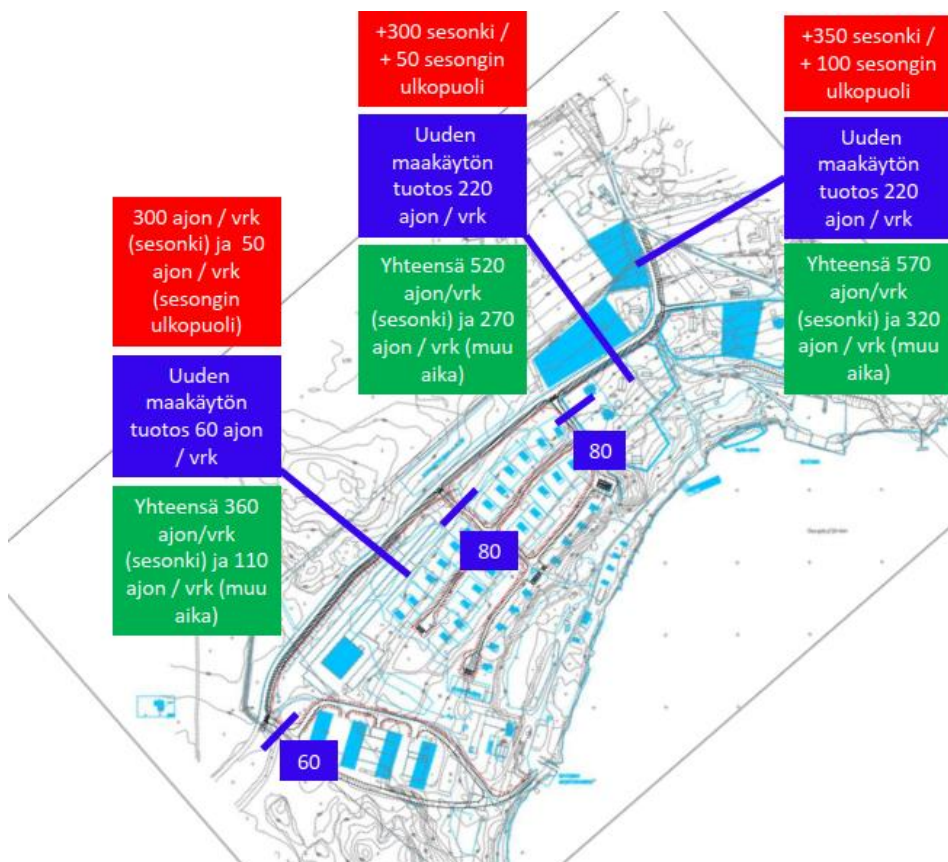
Asemakaava mahdollistaa alueelle uusien työpaikkojen muodostumisen. Nämä liittyvät veneiden huoltoon ja ylläpitämiseen, sataman, pienvenesataman ja virkistyskeskuksen palveluihin, mahdolliseen uuteen päiväkotiin sekä muihin yksityisyrityksien perustuviin toimintoihin. Skogbyn alueen työpaikkamäärä kasvaa kaavan myötä arviolta n. 20–40 työpaikalla. Yhtenä tavoitteena on, että alueella voidaan yhdistää ja sekoittaa asumista, etätöitä ja vapaa-aikaa ja siten välttää turhaa työssäkäyntiliikennettä. Suuri osa asukkaista tulee käymään töissä muualla.

Virkistys

Suunnittelualan ranta-alue toimii lähivirkistysalueena sekä alueen asukkaille että ulkopuolisille, virkistystoimintojen ja esimerkiksi pienvenesataman käyttäjille. Lähivirkistysalueet on merkitty kaavamerkinnällä MU ja ne ovat yksityisessä omistuksessa.

Liikenne

Alueella olevasta liikenteestä osa on ulkopuolista läpimenoliikennettä, lähinnä Prediumiin suuntautuvaa asiointia. Ulkopuolinen liikennöinti on pitkälti sesonkiaikaista ja suurimmillaan veneily- ja mökkeilykeskuksen aikana. Asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa hieman niin auto- kuin jalankulku- ja pyöräliikennettä alueella. Jalankulku- ja pyöräliikenne ohjataan Skogbyn Sahantietä ja rannan virkistysreittiä pitkin. Veneliikennöinti kasvaa alueella uuden pienvenesataman myötä.



Alustava liikennetarkastelu (WSP)

Tekninen huolto

Alueella toimii Skogbyn kylän puolella yksityinen vesiosuuskunta, joka on kytketty Hangontien vieressä kulkevaan runkolinjaan. Asemakaava-alueen tarvittava vesi- ja viemäriverkosto toteutetaan vesiosuuskunnan toimesta ja liitetään samaan kyseiseen runkolinjaan. Kaavaluonnoksessa on esitetty jätteiden lajittelu- ja kierrätyspiste.

Erytistoiminnot

Suunnittelualueella oleva pienimuotoinen satama (LH) voidaan laskea alueella oleviksi erityistoiminnoiksi. Viime vuosina satama-alueella on käytetty pienimuotoisen bulkkitavaran käsitteilyyn ja pienehköjen laivojen ja lauttojen ankkurointiin. Satamalle on kaavaluonnoksessa varattu 1200 k-m² rakennusoikeutta mm. I-kerroksiselle veneiden säilytys-/varastointihallille. Alueella ei saa säilyttää ympäristöhaittoja aiheuttavia aineita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei sijaitse erityisiä ympäristönsuojelukohteita tai toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriöitä. Merialue kuuluu Natura 2000-ohjelmaan ja kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan siltä osin erikseen teetettävässä Natura-arvioinnissa. Vesistöön vaikuttaa lähinnä kaavan pienvenesatamasta aiheutuva veneliikennöinti. Asukasmäärän myötä lisääntyvästä liikenteestä voi koitua vähäisissä määrin pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Myös alueen rakentamisesta aiheutuu melua, joka on tilapäistä.

Pohjavesi

Pohjavesialueen tila ei saa kaavoituksen myötä heikentyä. Pohjaveden ympäristölaatuolosuhteiden ylitykset on huomioitava mahdollisen rakentamisen aikana. Varsinaisella rakennusalueella pohjaveden pinta on jo 4–5 metrin syvyydellä nykyisestä maanpinnasta, jolloin tarvetta pohjaveden pinnan alapuoliseen rakentamiseen ei todennäköisesti ole.

Pohjavesialue on kaavaluonnoksessa merkitty pv2-merkinnällä ja alueen pohjavesiolosuhteiden ylläpitämisestä on asetettu määräyksiä.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.4.3 Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavan toteutumisen myötä Skogbyn kylämaisema vahvistuu. Kylän alueella jätetään riittävästi metsäisiä alueita uudisrakentamisen yhteyteen. Uudisrakentaminen sopeutetaan vanhaan kyläkuvaan. Vanhan sahatoiminnan varastoalueella, nyt avonaisena olevalla tasangolla, uudisrakentaminen parantaa nykyistä ränsistynyttä metsätöntä maisemaa. Alueen länsiosassa oleva pienteollisuusalue uudistuu myös kaavan myötä ja suunnittelussa on pyritty siihen, että myös tämän alueen ilme olisi kyläkuvaan soveltuva. Iso osa vanhoista sahatoiminnan vanhoista puukatoksista säilytetään. Alueen muut suojelemisen arvoiset rakennukset sekä vanhan sahatoiminnan alueella että kylän alueella suojellaan ja säilytetään.

Kaavaehdotusvaiheessa rakentamista koskevia määräyksiä tarkennetaan maisemavaikutusten osalta. Kaavassa annetaan myös määräyksiä viherympäristön rakentamisesta ja olemassa olevan puuston säilyttämisestä.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaava-alueen luonto on suurimmalta osin ihmisen muokkaamaa uusympäristöä. Kaavaratkaisu ei merkittävästi heikennä alueen olemassa olevia vähäisiä luontoarvoja. Alueen vähäinen metsä on hoidettua. Uhanalaiseksi luokiteltavia luontotyyppisiä ei selvitysalueella esiinny, koska niiden luonnontila ja edustavuus on heikkoa. Suurelta osin selvitysalue on luokiteltavissa ns. joutomaaksi.

Rakennuksissa olevat pääskyjen pesinnät huomioidaan kaavassa säästämällä iso osa vanhoista korkeista puukatoksista pääskyhotelleina. Lepakoiden kannalta alueen vanhat puurakenteiset rakennukset säilyvät. Myös alueen rantavyöhyke, joka on todennäköisesti lepakoiden saalistusaluetta, jätetään suurimmalta osin rakentamatta.

Myrholmenin metsä on luonnontilaisen kaltainen ja lahopuurikas. Kasvillisuus on Länsi-Uudenmaan saaristolle tyypillisesti vähälajinen. Kaava jättää suurimman osan Myrholmenista rakentamatta. Saaren virkistyskäyttö on ollut vähäistä.

Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttavia myönteisiä muutoksia voi tapahtua erityisesti nykyisin avonaisella ja puustottomalla tasangolla. Uudisrakentaminen ja uusien tonttien tuleva kasvillisuus vaikuttavat mm myönteisesti tuuliolosuhteisiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella sijoittuu osittain pohjavesialueella. Kaavassa huomioidaan vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin määräyksin. Rakennetut ja päällystetyt alueet lisäävät alueella syntyvien hulevesien käsittelytarvetta. Päällystetyt piha-alueet on toteutettava vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla.

Luonnonsuojelu

Kaavaratkaisu ei merkittävästi vaikuta Natura 2000-ohjelmaan kuuluvaan merialueeseen. Kaavalla ei synny uusia luonnonsuojelualueita.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.4.4 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Kaava-alue liitetään kunnalliseen viemäriverkostoon. Myrholmenin vapaa-ajan asuntoa koskee vesikäymäläkielto.

Kaavan vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat lievästi myönteiset. Uusrakentaminen sijoitetaan lähinnä alueille, joilta puusto on jo kaadettu entisen maanomistajan toimesta tai nykyisille rakennetuille paikoille. Suuren kasvillisuudesta vapaan kentän asuintontit tulevat lisäämään kasvillisuutta alueella. Alueella mahdollistetaan aurinkovoimapuiston rakentaminen nykyisin kasvillisuudesta vapaalle alueelle. Myös rakennuksissa rakennusmateriaalina käytetty puu toimii hiilivarastona ja kompensoi puuston aikaisempaa vähenemistä alueella.

Kaavaratkaisu lisää autoliikennettä ja auton käyttötarvetta liikkumismuotona jonkin verran, mutta alueen suunnittelussa on pyritty myös kannustamaan kestävämpiin liikkumismuotoihin, kuten jalankulkuun ja pyöräilyyn mahdollistamalla uusia laadukkaita yhteyksiä (Skogbyn Sahatien kevyenliikenteenväylä ja ranta) alueen päästä päähän. Junayhteys mahdollistaa kestävän työmatkaliikenteen Tammisaareen ja Hankoon sekä pääkaupunkiseudun ja Turun suuntaan.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

5.5 Ympäristöhäiriötekijät

Kaava-alueella ei sijaitse erityistä toimintaa, josta aiheutuisi ympäristöhäiriöitä. Nykyinen pienimuotoinen satama (LS) toimii alueella jo ennestään ja sen koko ei ole sellainen, että siellä voisi harjoittaa suurimuotoista toimintaa. Asukasmäärän myötä lisääntyvästä liikenteestä (autoilu ja veneily) aiheutuu vähäisissä määrin pienhiukkaspäästöjä sekä melua. Myös alueen rakentamisesta aiheutuu melua, joka on tilapäistä.

5.6 Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset

Katso liitteet 1 ja 2, asemakaavakartta sekä kaavamääräykset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan määräysten lisäksi rakentaminen tapahtuu lainsäädännön ja soveltuvin osin Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

6.2 Toteuttamisaikataulu

Toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Ennen kaavan hyväksymistä kaupungin ja alueen maanomistajan välillä on laadittava erillinen maankäyttösopimus.

7 YHTEYSTIEDOT

Niclas Skog, johtava kaavoitusinsinööri
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3840
niclas.skog(at)raasepori.fi

Kaavoituskonsultti:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freesenkatu 3 A6, 00100 Helsinki

Kirjallinen palaute ja muistutukset voidaan toimittaa seuraavaan osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

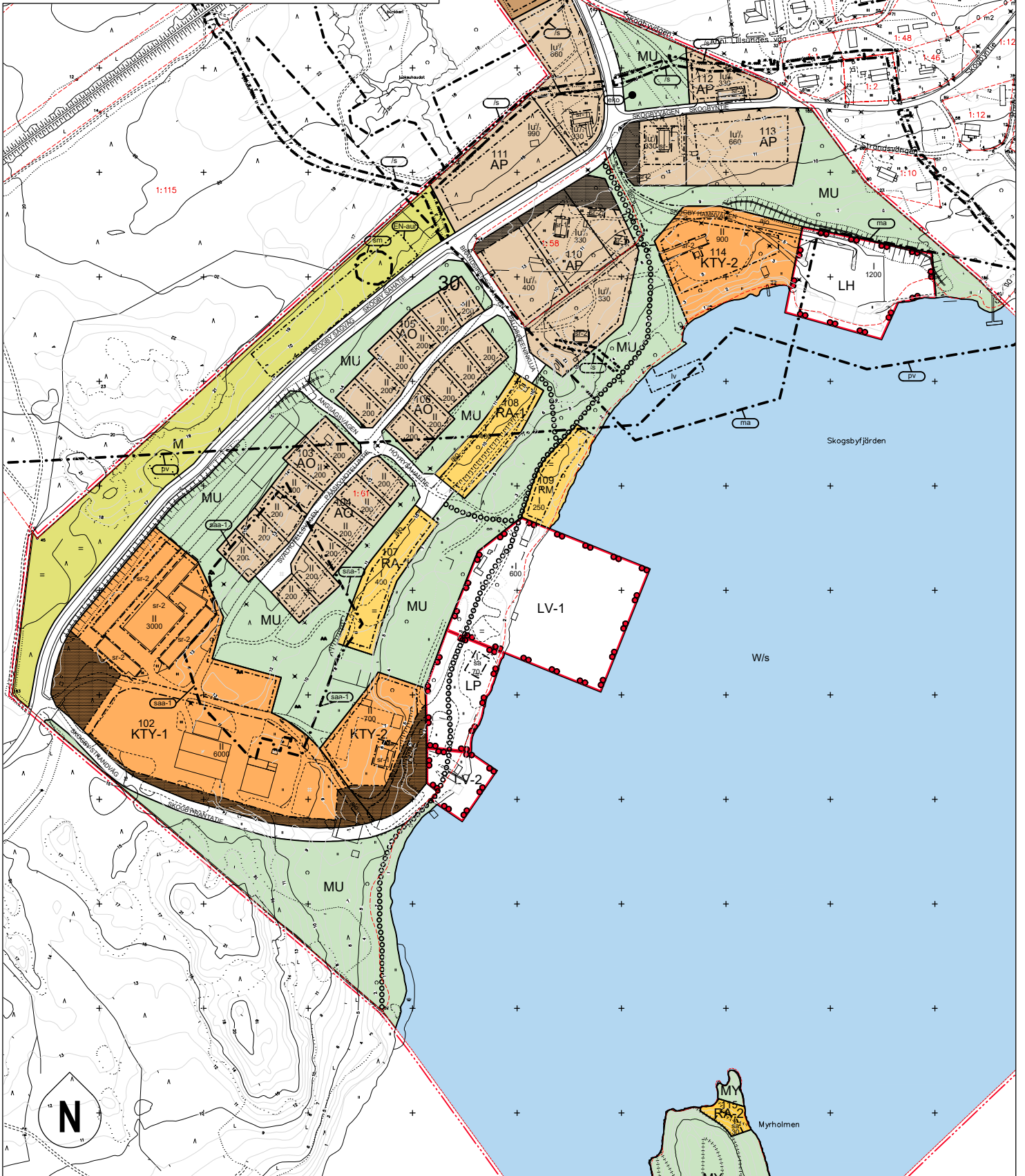
**Skogby Strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**

Plankarta 1:5000

Kaavakartta 1:5000

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 7-24 13.5.2024

Bilaga 1 / Liite 1



Pohjakartta 1:5000

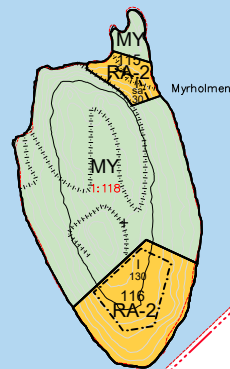
Kunta: Raasepori
Kylä: 527
Tilat: 710-527-1-61, 710-527-1-58
ja 710-584-4-6
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raseborgin kaupungin laatima.

Laadittu: 4/2024
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 5.2.2024
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

010 50 100 200 300 400 500 m



RASEBORGS STAD
Skogby Strand
DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna 710-527-1-61,
710-527-1-58 och 710-584-4-6.

RAASEPORIN KAUPUNKI
Skogbyn Ranta
ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 710-527-1-61,
710-527-1-58 ja 710-584-4-6.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus



Kvartersområde för fristående småhus



Kvartersområde för bostads-, affärs-,
kontors- och närservicebyggnader



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader



Kvartersområde för fritidsbostäder



Kvartersområde för fritidsbostäder



Kvartersområde för byggnader som betjänar
turism



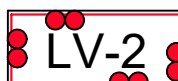
Hamnområde



Småbåtshamn



Småbåtsplats



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialue

Asuin, liike-, toimisto- ja lähipalvelurakennusten
korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue


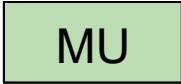
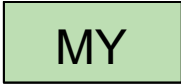
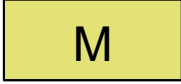
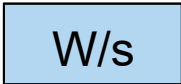




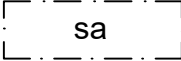
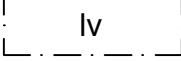

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

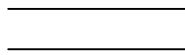
Satama-alue

Venesatama

Venevalkama

Område för allmän parkering		Yleinen pysäköintialue
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövården		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja
Jord- och skogsbruksområde		Maa- ja metsätalousalue
Vattenområde		Vesialue
Linje 3 meter utanför planeområdet		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
Gräns för delområde		Osa-alueen raja
Kvartersnummer	100	Korttelin numero
Namn på gata	SKOGBY SAHATIE	Kadun nimi
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Våningsantal Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de. Bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	$1u\frac{2}{3}$	Kerrosluku Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta		Rakennusala
Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu		Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan
Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga		Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin
Del av område som skall planteras		Istutettava alueen osa

Gata



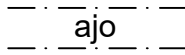
Katu

Friluftsväg



Ulkoilureitti

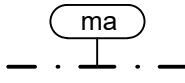
Körförbindelse



Ajoyhteys

Värdefull kulturmiljöhelhet

Området är del av byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY. Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnad samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden.

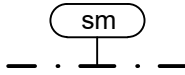


Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus

Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fronlämning

Fast forn lämning fredad av lag om fornminnen (295/1963). Utgrävning, övertäckning, ändring eller på annat sätt rubbning av objektet är förbjudet. Utlåtande av regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum) skall begäras om planer och åtgärder som berör objektet.

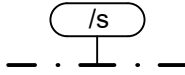


Alueen osa, jolla sijaitsee muinainmuistolailla rauhoitettu kohde

Muinainmuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Övrigt kulturarvsobjekt (krigshistoriskt objekt)

På området bör krigshistoriska konstruktioner bevaras. Om större planer som gäller för objektet bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

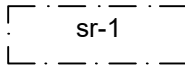


Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde)

Alueella sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Byggnads- och kulturhistoriskt samt för byabilden värdefull byggnad

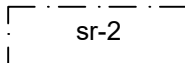
Byggnadshistoriskt och med tanke på byabilden värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens yttre reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennus

Rajennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoiset korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa rakennukseen arkkitehtuuriin ja historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

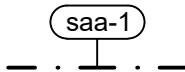
Byggnad med värde för byabilden



Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus

Markområde som skall saneras/istandsättas

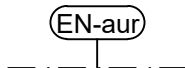
På området bör koncentrationen av skadligt ämne undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmånen saneras vid behov.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue

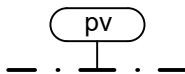
Alueella tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkistaa ennen kaivuutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Område reserverat för solpaneler



Aurinkopaneelleille varattu alue

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vars grundvatten ytvattenkosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende



Muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen

Avfallssorteringspunkt

eko

Jätteidenlajittelupiste

Allmänna bestämmelser

En del av området tillhör värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY). Nybyggandet bör anpassas till områdets miljöförhållanden och kulturlandskap. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas form, höjdläge, fasadmaterial och färgsättning vilka bör anpassas till kulturlandskapet. Inom kvarterksområden bör byggnadsgruppvis följas enhetligt byggnadsätt och färgsättning. Byggnadernas takform bör vara sadeltak.

Man bör sträva till att på tomterna bevara trädbestånd så mycket som möjligt. Obyggd del av tomt som inte används för vistelse, lek område eller trafikering bör hållas trädbevuxna eller planteras i huvudsak med träd och buskar. På tomter bör man undvika onödiga terrängskärningar eller utfyllningar.

Planens tomter och kvarter bör anslutas till områdets kommunalteknik.

Inom AP, AO, ALP, RA och RM kvarterksområden bör trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas takform bör vara sadeltak.

Inom AP kvarterksområden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m². Ekonomibygnader får uppföras utöver den angivna byggnadsrätten i enlighet med kommunen byggnadsordning.

Inom AO kvarterksområden får uppföras högst det antal småhus i en bostad på högst 200 v-m² i enlighet med i plankartan angivna riktgivande tomtindelning. Tomterna för fristående småhus har därtill byggnadsrätt på 40 v-m² för biltak och ekonomibygnader.

Inom ALP kvarterksområde får utöver bostads-, affärs- och kontorsutrymmen uppföras även exempelvis ett privat daghem.

Inom KTY-1 kvarterksområde får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Högst 30 % av våningsytan får användas för affärsutrymmen.

Inom KTY-2-kvarterksområde får uppföras kontors- och affärsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism och rekreation.

Inom RA-1 kvarterksområde får uppföras fritidsbostäder på högst 70 v-m² i en bostad. Tomterna för fritidsbostäderna har därtill per bostad en byggnadsrätt på 30 v-m² för biltak och ekonomibygnader.

RA-2 kvarterksområde är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbyggplats, där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m², en gärsstuga på högst 30 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m² samt en ekonomibygnad. Bastubyggnaden placeras inom för den reserverad byggruta på holmens norra sida. På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

Inom RM kvarterksområde för uppföras byggnader som turism och inkvarteringsbyggnader. Enskild byggnad får högst vara 50 v-m².

LH hamnområde är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas. Byggnadsrätten för verksamhet som betjänar hamnen är 1200 v-m².

Yleiset määräykset

Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen, joiden on sopeuduttava kulttuurimaisemaan. Kortteli- alueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriytystä. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto.

Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on pidettävä puustoisena tai istutettava pääosin pensain ja puin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä.

Kaavan tontit ja korttelit tulee liittää alueelliseen kunnallistekniikkaan.

AP-, AO-, ALP-, RA- ja RM-kortteleissa pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto.

AP-korttelialueilla voidaan toteuttaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja, Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m². Talousrakennuksia saa rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi kunnan rakennusohjeiden mukaisesti.

AO-korttelialueilla saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia, enintään 200 k-m² suuruisia asuin- rakennuksia. Erillispienaloiteilla on lisäksi 40 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja talousrakennuksille.

ALP-korttelialueella voidaan asuin, liike- ja toimistotilojen lisäksi toteuttaa esim. yksityinen päiväkot.

KTY-1-korttelialueella saa rakentaa toimitalorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

KTY-2-korttelialueilla saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja.

RA-1-korttelialueilla saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 70 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja. Loma-asuinrakennusten tonteilla on lisäksi 30 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja talousrakennuksille.

RA-2-korttelialue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m², yksi sauna 30 k-m² sekä yksi talousrakennus. Saunarakennus sijoitetaan sille varatulle rakennusosalalle saaren pohjoispuolella. RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

RM-korttelialueella saa rakentaa turismia ja matkailua palvelevia majoitusrakennuksia. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 k-m².

LH-satama-alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tavara- ja varastointitoimintaa tai matkustajaliikennettä. Rakennusoikeus satamaa palvelevalle toiminnalle on 1200 k-m².

LV-1 område är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. Byggnadsrätten för verksamhet som betjänar småbåtshamnen är 600 v-m².

LV-2 småbåtsp plats är ämnad för upplyftning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.

LP-området är ämnat att betjäna småbåtshamnens och rekreativaktivitetens parkeringsbehov.

På MU område får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar rekreationen på området.

På MY-område gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Grundvattnet

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom grundvattenområdet tillåts inte åtgärder som kan äventyra grundvattnets kvalitet eller mängd. På grundvattenområdet bestäms kvartersvis att:

- Avloppen bör byggas täta så att inget avloppsvatten kommer åt att rinna ut i markgrunden.
- I samband med byggande bör uppgöras byggnads- eller tomtvisa markgrundundersökningar som bör innehålla en utredning över grundvattenförhållanden. Vid behov bör uppgöras en plan för hanterandet av grundvattnet.
- På området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Cisterner som är menade för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet bör anläggas i en vattentät och täckt skydds-bassäng. Bassängens volym bör vara större än den största mängd vätska som lagras.
- På området får inte placeras underjordiska oljetankar.
- Byggande, dikningar och jordschaktning bör utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående ändringar i grundvattennivån.

Parkering

Bilplatser bör på kvartersområden reserveras enligt följande:

AP kvarter: 1,5 bp / bostad

AO kvarter: 2 bp / tomt

ALP kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KTY-1 kvarter: 1 bp / 200 v-m² verksamhetsbyggnader
1 bp / 50 v-m² affärsutrymmen

KTY-2 kvarter: 1 bp / 200 v-m² verksamhetsbyggnader
1 bp / 50 v-m² affärsutrymmen

LV-1-alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Rakennusoikeus venesatamaa palvelevalle toiminnalle on 600 k-m².

LV-2-venealkama on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittää.

LP-alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.

MU-alueilla saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jota palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä.

MY-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Pohjavesi

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Pohjavesialueella ei sallita sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Pohjavesialueella määrätään korttelikohtaisesti, että:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse valumaan maaperään.
- Rakentamisen yhteydessä on tehtävä rakennus- tai tonttikohtaiset pohjatutkimukset, joiden tulee sisältää pohjavesiolosuhteiden selvitys. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maakaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Pysäköinti

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AP-kortteli: 1,5 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / tontti

ALP-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KTY-1-kortteli: 1 ap / 200 k-m² toimitilarakennuksia
1 ap / 50 k-m² liiketiloja

KTY-2-kortteli: 1 ap / 200 k-m² toimitilarakennuksia
1 ap / 50 k-m² liiketiloja

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20__, __ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20__, __ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

Förvaltningsdirektör
Hallintojohtaja

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	xx.xx.2024
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024
STDS, förslag / KH, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	XX-XX	xx.xx.-xx.xx.2024
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	7-24	xx.xx.-xx.xx.2024
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	7-24	xx.xx.2024
PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS		21.6.2023



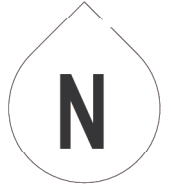
**Skogby Strand, detaljplan
UTKAST
Skogbyn ranta, asemakaava
LUONNOS**

**PLANKARTA
1:2000
KAAVAKARTTA
1:2000**

Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty	
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		13.5.2024	
Beredare/Valmistelija	Arkiveringsnr./Arkistointino.	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	Johanna Backas
NS		Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt		RGB/236/ 10.02.03.00/2022	7819
FL			Ritningsnr./Piirustusno. 7-24

**Skogby Strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**
Illustration /Havainnekuva

13.5.2024



Kompletteras i planens förslagsskede

Täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa