



SKOGBY STRAND, LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJE

8.6.2026



YLEISTÄ

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on laatinut Arkitekturum Oy:stä Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA.

LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata Raaseporissa, Skogbyssä olevan Skogby Strandin asemakaava-alueen rakentamista. Ohje pyrkii havainnollistamaan asemakaavassa asetettuja tavoitteita. Ohjeessa käsitellään lähinnä asuinkortteleiden suunnitteluratkaisuja ja niiden ulkotiloja. Ensisijaisesti on noudatettava asemakaavan määräyksiä. Ohjeiden tarkoitus on kannustaa kortteleittain suhteellisen yhtenäiseen rakennustapaan ja siihen, että uudisrakentaminen sovitetaan Skogbyn vanhan kylän kulttuurimaisemaan.

SUUNNITTELURARTKAISUN YLEISKUVAUS

Asemakaavalla on muodostettu 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. Vanhan voimalaitoksen alueella on kaavassa KL-merkintä, joka mahdollistaa ravintola-, majoitus- tai muuta vastaavaa liiketoimintaa, joka voi palvella alueella olevaa asumista ja virkistystä. Kaava mahdollistaa pienimuotoisten palloilukenttien, kuten esim. padelkenttiä, sijoittamista omille osa-alueille (vu). Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvot, arkeologiset ja muut kulttuuriperintökohteet 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 alueelle, 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.

Skogby strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava
Illustration / Havainnekuva

28.08.2025



ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen, joiden on sopeuduttava kulttuurimaisemaan. Korttelialueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

- Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

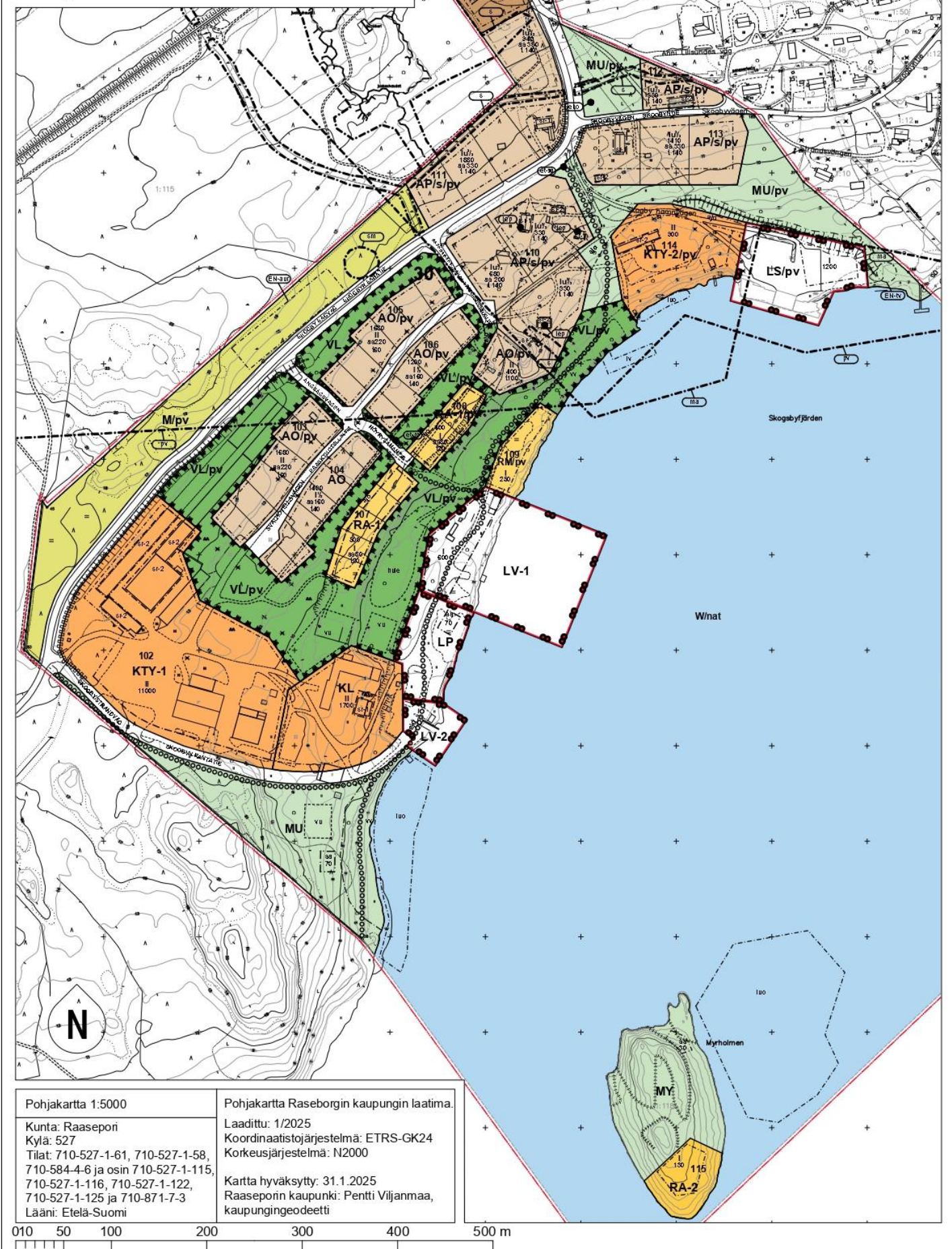
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä. Pihojen valaistus on asuinkortteleilla oltava maltillinen ja suunnattava alas. 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. Harjakattojen kattokulmat on oltava 1:2,5 - 1:1,25. AO-kortteleissa saa talousrakennusten määrä per rakennuspaikka olla korkeintaan kaksi.

- Kortteleissa 103,104, 105, 106, 107 ja 108 asuinrakennusten harjat on suunnattava kadulle tai ajoväylälle päin. Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje. Rakentamisessa alin rakennus-korkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin Rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa astuessaan vaurioituvia rakenteita.

Skogby strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava
Plankarta 1:5000
Kaavakartta 1:5000
Ritningsnummer/Piirustusnumero: 21-25 28.8.2025

Bilaga 1 / Liite 1



OSA-ALUEET

Skogby Strandin asemakaava-alueen asuinkorttelit on jaettavissa kolmeksi hieman eriluonteiseksi osa-alueeksi, joille on annettu osa-aluekohtaisia tarkentavia ohjeita.

OSA-ALUE 1, Vanha kylä

Osa-alue 1 on Skogbyn kylän kylämiljö ja uudisrakentaminen on siellä sovittava kulttuurimaisemaan. Alueella sopii sekä moderni että perinteinen arkkitehtuuri. Alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Katomateriaali: Tiili tai pelti.

Kattojen värit: Tiili: harmaa tai punainen. Pelti: perinnesävyjä, kuten tumman harmaan, vihreä tai punainen.

Suosittelava kattokulma: 1:1,5 – 1:1,25.

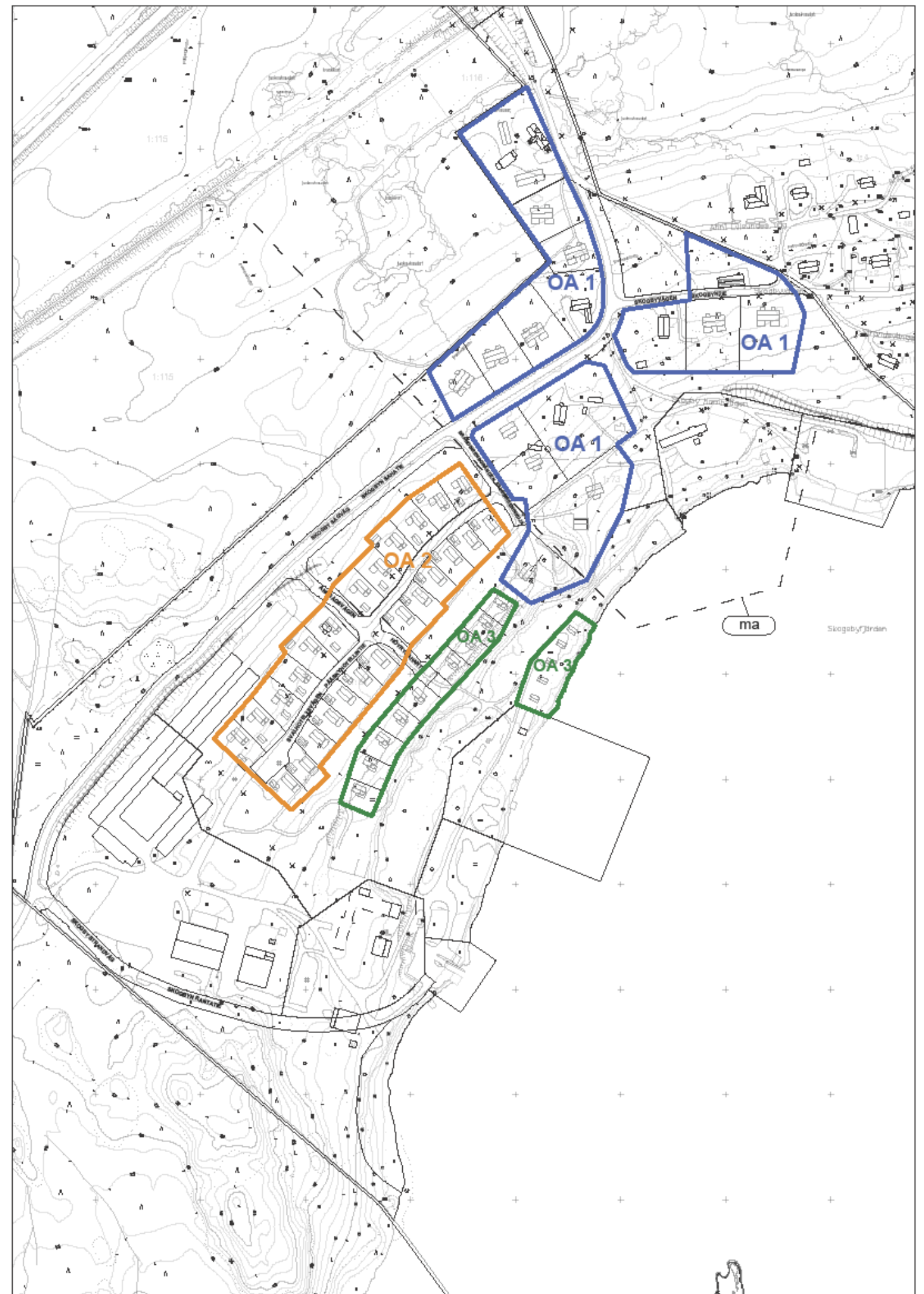
Julkisivujen materiaali: Maalattu puu tai rapattu kivipinta

Julkisivujen värit: Punamulta tai tummanharmaa tai esimerkiksi Tikkurilan perinnevärikartasta otettuja sävyjä; esim. keltainen, vihreä, sininen.

Talusrakennusten on oltava punamullattuja ja niiden katot tumma huopa tai pelti. Talusrakennuksissa voi myös käyttää viherkattoja.

Pihat: Nykyinen puusto säilytettävä mahdollisuuksien mukaan. Pihat on pidettävä vehreinä. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava.

Osa-alue 1:stä koskee asemakaavan **ma-alueen** määräystä: Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Alueella tehtävistä toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.



OSA-ALUE 2, uusi ympärivuotinen asutus

Osa-alue 2 on vanhan Skogbyn sahan tasankoa. Korttelialueilla on suositeltavaa pyrkiä yhtenäiseen rakentamistapaan. Alueella sopii moderni arkkitehtuuri.

Katomateriaali: Pelti. Kattojen väritys: tumman harmaa.
Suositeltava kattokulma: II-kerroksisilla alueilla 1:1,5 – 1:1,25. I-kerroksiset ratkaisut 1:2,5 – 1:1,25.

Julkisivujen materiaali: Maalattu puu. Julkisivujen väritys: Maanläheisiä moderneja tai perinteisiä sävyjä. Katso alla sivu 7.

Talusrakennukset on sovittava materialtaan ja väriykseltään yhteen asuinrakennuksen kanssa. Katot: tumma pelti. Talusrakennuksissa voi myös käyttää viherkattoja.

Pihat: Pihat on pidettävä vehreinä. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Mahdolliset istutettavat puut esim. marja- tai hedelmäpuita.

OSA-ALUE 3, uusi loma-asutus

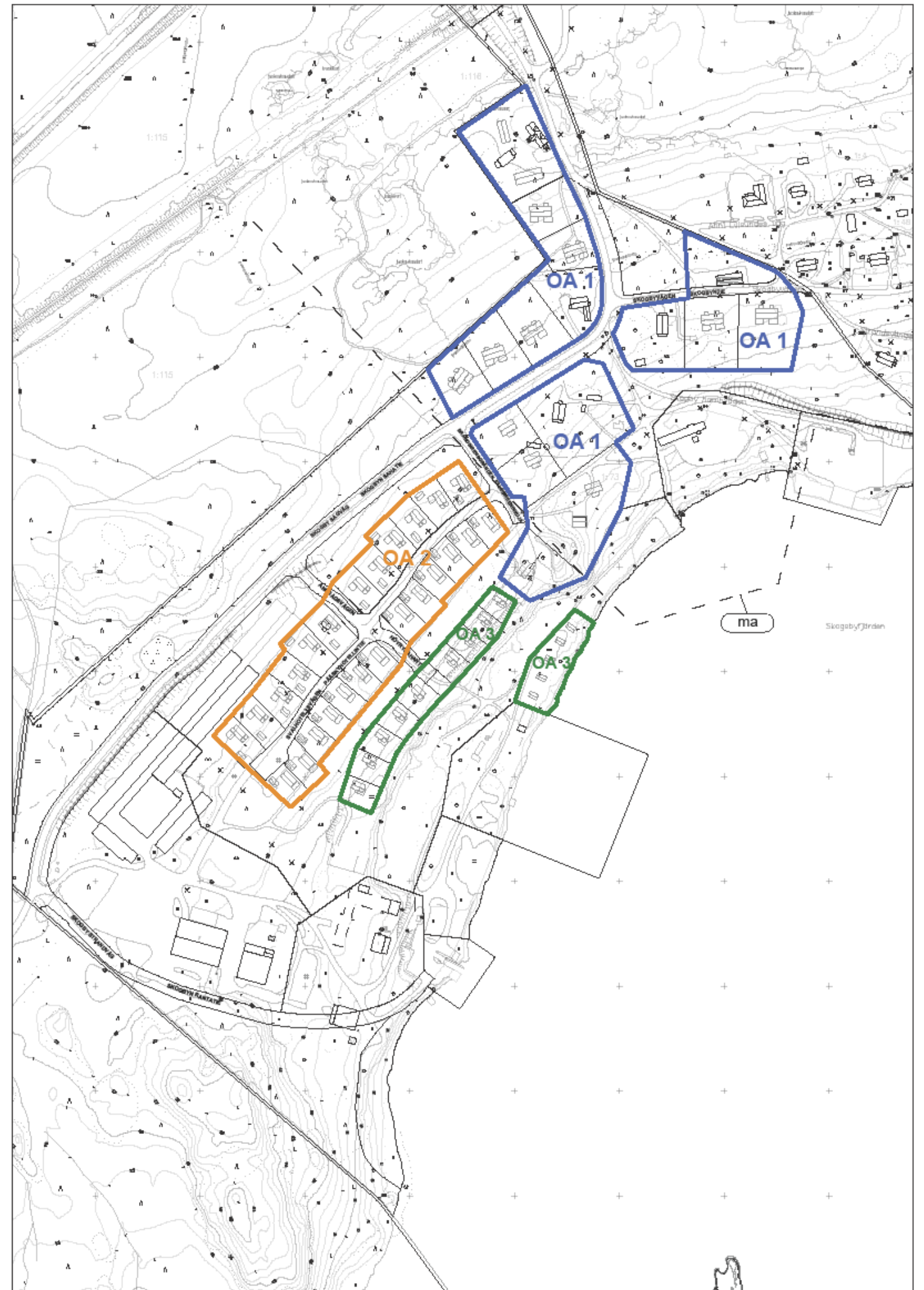
Osa-alue 3 on alueen loma-asutusta. Korttelialueilla on suositeltavaa pyrkiä yhtenäiseen rakentamistapaan. Alueella sopii moderni arkkitehtuuri.

Katomateriaali: Pelti, väritys tumman harmaa. Suositeltava kattokulma: 1:2,5 – 1:1,25.

Julkisivujen materiaali: Maalattu puu. Julkisivujen väritys: Harmaa tai ruskea. Kuultomaali mahdollinen.

Talusrakennukset on sovittava materialtaan ja väriykseltään yhteen asuinrakennuksen kanssa. Katot: tumma huopa tai pelti. Talusrakennuksissa voi myös käyttää viherkattoja.

Pihat: Pihat on pidettävä vehreinä. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Mahdolliset istutettavat puut esim. marja- tai hedelmäpuita.



RAKENNUSTEN SJOITTAMINEN TONTILLE

Asuinrakennusten ja muiden rakennusten sijoittamisessa tonteille on pyrittävä siihen, että tonteille syntyy toimivia ja viihtyisiä pihoja oleskelualueineen. Oleskeluun tarkoitetut pihatilat pyritään suuntaamaan pääosin kaakon ja lännen väliin.

Ohjeessa kannustetaan kortteleittain eheään ja yhtenäiseen toteutukseen. Eheyttä saavutetaan esim. sijoittamalla asuinrakennukset tonttien välisen rajan suuntaisena, vieressä olevan havainne-esimerkin mukaisella tavalla.

Rakennuksiin liittyvät katokset tai muut rakennelmat eivät saa korostua maisemassa liikaa. Pienten piharakennusten, kuten esim. vajojen tai leikkimökkien on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalueelle tai naapuritontin omistajan ja rakennuslupaviranomaisen suostumuksella myös rakennusalan ulkopuolelle.

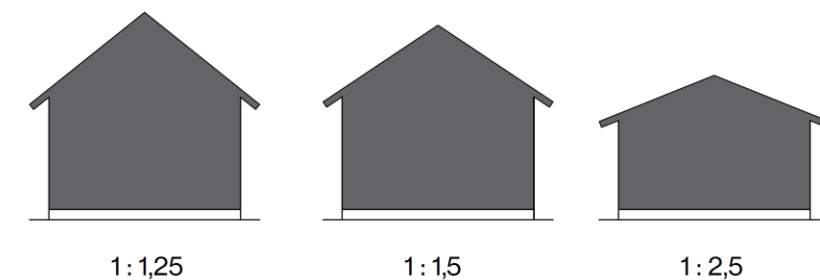
Rakennusten sijoittamisessa tonteille on vältettävä maaston voimakasta leikkaamista tai täyttöjä. Pihan korkeusasemat on sovitettava siten, että sekä rakennukset että niitä ympäröivät terassit, kulkureitit ja pihatilat liittyvät luontevasti katuihin, viereisiin tontteihin ja virkistysalueisiin. Korkeita umpisokkeleita on vältettävä. Havainnekuvasessa esitetyt asuinrakennusten ja talousrakennusten sijainnit ovat ohjeellisia.

VESIKATOT JA KATTOMUODOT

Vesikattojen materiaalin on oltava konesaumattua tai vastaavaa suoraprofiilista peltiä, betonikattotiiltä tai kattotiiltä, ohjeissa esitetyn aluejaon mukaan.

Asuinrakennusten kattomuotojen on oltava harjakattoja. Kortteleittain suositellaan noudatettavaksi yhtenäistä katto- kaltevuutta, ohjeissa esitetyn aluejaon mukaan.

Talousrakennuksissa kattomuoto, -kaltevuus ja -materiaali on sovitettava asuinrakennuksen kanssa siten, että ne muodostavat luontevan kokonaisuuden. Talousrakennusten katon kaltevuus voi olla loivempi kuin asuinrakennuksessa. Talousrakennuksissa voi myös halutessa käyttää viherkattoja.



Esimerkkejä kattokulmista

JUKISIVUSOMMITTELU JA -VÄRITYS

Arkkitehtonisena tavoitteena ovat selkeäpiirteiset ja modernit pientalot, jotka samalla sopivat Skogbyn kylän kulttuuri maisemaan. Julkisivujen ja kattojen materiaaleista ja väriyksistä on osoitettu osa-aluekohtaisesti. Julkisivuja ei saa ylikoristella.

Ohjeessa kannustetaan kortteleittain eheään toteutukseen, kuitenkin niin, että katumaisemasta ei tulisi liian yksitoikkoinen. Eheyttä ja samalla vaihtelevuutta saavutetaan esim. saamantyyppisillä rakennusmassoilla, kattokulmilla ja materiaalivalinnoilla mutta vaihtelevalla julkisivuväriyksellä. Asuinrakennusten julkisivuissa on oltava selkeä pääväri. Asuinrakennusten värisävyt voivat vaihdella kortteleittain. Tontti-kohtaisissa rakennusryhmissä värien on oltava yhteensopivia.

Vieressä on esitetty värit kuvaavat tavoiteltuja julkisivujen päävärejä alueen uusissa asuinrakennuksissa. Väriyksien yleisperiaatteena on maanläheiset ja toisiinsa sopivat sävyt. Hyvin kirkkaita värejä tai kirkkaan valkoista ei ole suositeltavaa käyttää.

















Oheiset värit ovat esimerkinomaisia eivätkä kuvaa mitään tarkkoja maaliväryjiä. Värien perässä olevat numerokoodit ovat värien RGB-arvoja.

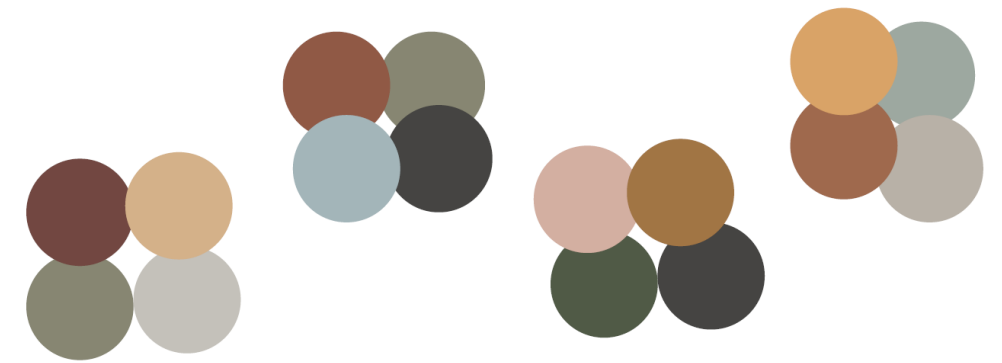
Leveitä erisävyisiä nurkkalautoja, räystäslautoja, ikkunavuorilautoja ja muita vastaavia on vältettävä.

Muiden kuin asuinrakennusten väriyksien on noudatettava asuinrakennuksen väriyksistä tai niissä on käytettävä neutraaleja puulle luontaisia harmaan tai ruskean sävyjä. Vanhalla kyläalueella (osa-alue 1) suositus on punamulta.

Esimerkkejä perinnevärikartasta



PUNAISET	KELTAISET	VIHREÄT	SINISET	NEUTRAALIT
 114, 71, 65	 161, 117, 68	 139, 334, 116	 102, 124, 135	 163, 181, 185
 144, 89, 69	 217, 163, 103	 165, 168, 147	 163, 181, 185	 196, 193, 186
 211, 175, 161	 212, 177, 137	 80, 90, 70		 69, 68, 66
 159, 105, 77		 163, 181, 185		



Värikaaviot: Tengbom Oy

PIHAT

Tontin maankäyttö on esitettävä joko rakennusluvan asemapiirustuksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana. Pihat on suunniteltava siten, että maaston kaivamista ja täyttöjä on vältettävä erityisesti tontin reuna-alueilla. Korkeiden tukimuurien rakentamista on myös vältettävä.

Tontin päällystetty oleskelualue on sijoitettava kiinni asuinrakennukseen tai sen välttämättömään läheisyyteen. Pihojen materiaalivalinnoissa on suositava rakennuksen ulkoilmeeseen ja samalla ympäröivään luonnonympäristöön sopivia materiaaleja.

Yleisenä tavoitteena on, että piholla on säilytettävä olevaa maastoa, puustoa ja kasvillisuutta niin paljon kuin mahdollista. Kasvillisuusvalinnoissa on suositava luonnonympäristöön ja rannikon ympäristölle sopivia lajeja. On suositeltavaa, että ainakin osa istutettavista lajeista on ikivihreitä.

Puiden kaatamista on lähtökohtaisesti vältettävä. Rakennuksen välittömästä läheisyydestä puita saa kaataa. Oleva puusto ja kaadettavaksi suunnitellut puut on esitettävä asemapiirustuksessa tai pihasuunnitelmassa rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Oleva puusto ja tontin pinnanmuodot on kartoitettava riittävällä tarkkuudella ennen suunnittelutyön tekemistä. Rakennusvaiheessa säilytettävien puiden rungot ja juuristo on suojattava.

Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin ja esitettävä rakennusluvan asemapiirustuksessa tai pihasuunnitelmassa. Istutettujen aitojen oltava enintään n. 1,5 m korkuisia. Rakennetut terassialueet saa tarvittaessa aidata korkeitaan 1,8 m korkuisilla näkösuojilla naapureihin suuntaan ja jotka on oltava puurakenteiset ja sovitettava rakennuksen ulkonäköön.

MAISEMA

Tarkoituksena on, että tonttien pihat ja kortteleita ympäröivät lähivirkistysalueet muodostavat yhdessä alueen maisemakuva. Tavoitteena on avoin maisema, joka on vaihteleva ja suhteellisen avoin. Maiseman suunnittelussa panostetaan näkyisiin kortteleista merelle. Vieressä viitesuunnitelmaluonnos virkistysalueiden maisemoinnista (Aino Landscaping Oy).



Suunnitelma: Aino Landscaping Oy

HULEVESIRATKAISUT TONTEILLA

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti korttelialueilla käyttää. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa alueelliseen hulevesiverkostoon.

Suunniteltaessa rakennusten kiinteistölle sijoittamista on otettava huomioon hulevesien käsittely. Tonteilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä omalla tontilla. Sade- ja sulamisvesien johtaminen tontilla on järjestettävä hallitusti esim. viivytysohjauksia käyttäen sekä ohjaamalla vesiä kasvillisuuden käyttöön. Tontin pinnantasaus on suunniteltava ja toteutettava siten, että hulevesiä ei kulkeudu hallitsemattomasti naapuritontin puolelle.

Tontit on salaojitettava riittävään syvyyteen. Jokaiselle tontille on toteutettava hulevesien viivytysohjaus, joka tavallisesti on hulevesipainanne. Jos painanteen tai painanteiden toteuttaminen ei ole tontilla mahdollista, niin hulevesiä voidaan viivyttää myös rakenteellisissa säiliöissä. Viivytysohjauksien yhteenlasketun tilavuuden on oltava $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä rakennettua pintaa kohti. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tarvittaessa pyydetään viranomaisien lausunnot. Rankentamisessa on noudatettava hulevesiä koskevia asemakaavan määräyksiä.

POHJAVESI

Asemakaava-alue sijoittuu osittain pohjavesialueella. Kortteleissa, joissa on huomioitava pohjavesiolosuhteet, on merkitty kaavassa /pv-merkinnällä. Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rankentamisessa on noudatettava pohjavesiä koskevia asemakaavan määräyksiä. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.



***Mitoitussuositus** kiinteistökohtaiseen viivytykseen ennen hulevesien johtamista hulevesijärjestelmään tai -viemäriin: **1 m³ viivytystä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa**

HULEVESIEN HALLINNAN YLEISET TAVOITTEET

- Vähentää muodostuvien hulevesien määrää ja torjua hulevesitulvia sekä laatuhahtaa vesistöille.
- Varmistaa, että hulevedet eivät aiheuta haittaa terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, viihtyisyydelle tai kaupungin eri toiminnoille.
- Lisätä ymmärrystä ja tietoa, jotta hulevedet nähdään resurssina, joiden hallinnan avulla voidaan toteuttaa kestävämpää ja viihtyisämpää ympäristöä.

Lähde: Raaseporin kaupungin hulevesiohjelma